



## **ОТЧЕТ №2396-3/0616**

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

**Заказчик:**

**ООО «УК МДМ»**

**Исполнитель:**

**ООО «ЛЛ-Консалт»**

**Дата проведения оценки:**

**25 мая 2016 г.**

**Дата составления отчета:**

**31 мая 2016г.**

**Москва-2016**

## Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Договор №138 от 25 мая 2016г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК МДМ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

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

Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

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

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

---

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, по состоянию на 25 мая 2016 г. без НДС составила:

**80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей**

---

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик I категории

Лошков В.В.

Дата составления отчета

31 мая 2016г.

Таблица 1. Рыночная стоимость каждого объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3716/2 от 19.01.2016г.	960,10	10 700 000
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3714/2 от 19.01.2016г.	617,40	4 000 000
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3717/2 от 19.01.2016г.	594,80	3 900 000
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3720/2 от 19.01.2016г.	1 697,20	11 200 000
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3721/2 от 19.01.2016г.	354,00	2 300 000
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3719/2 от 19.01.2016г.	986,20	6 500 000
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3718/2 от 19.01.2016г.	967,10	6 400 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3724/2 от 19.01.2016г.	8 159,00	10 800 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3722/2 от 19.01.2016г.	1 409,00	9 300 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3715/2 от 19.01.2016г.	443,80	2 900 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения 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	12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г.	10 916,00	12 000 000
-	<b>Итого:</b>	-	-	-	<b>80 000 000</b>

Оценщик I категории

Лошков В.В.

Дата составления отчета

31 мая 2016г.

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	9
3.1 Сведения о заказчике оценки _____	9
3.2 Сведения об оценщике _____	9
3.3 Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	11
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	11
4. Основные факты и выводы _____	12
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	13
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	14
7. Применяемые стандарты оценки _____	15
8. Общие понятия и определения _____	15
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	19
10. Инспекция объекта оценки _____	19
10.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	19
10.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	21
10.3 Осмотр объекта оценки _____	21
11. Описание объекта оценки _____	22
11.1 Имущественные права _____	22
11.2 Обременения, связанные с объектом оценки _____	23
11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	23
11.4 Износ, устаревания объекта оценки _____	29
11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки _____	30
11.6 Балансовая стоимость объекта оценки _____	31
11.7 Местоположение объекта оценки _____	32
12. Определение наиболее эффективного использования. _____	37
13. Анализ рынка _____	38
13.1 Макроэкономический обзор. _____	38
13.2 Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Олы _____	41
13.3 Анализ рынка земельных участков г. Йошкар-Олы _____	44
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	46
14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости _____	46
14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	46
14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода _____	48
14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	49
14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	52
15. Доходный подход _____	53
15.1 Описание методики оценки _____	53
15.2 Расчет чистого операционного дохода _____	54
15.3 Расчет коэффициента капитализации _____	68
15.4 Расчет рыночной стоимости по доходному подходу _____	69
16. Сравнительный подход _____	70
16.1 Описание методики оценки _____	70
16.2 Выбор единиц сравнения _____	70
16.3 Выбор объектов-аналогов _____	70
16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	74
16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	78
17. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный _____	80

---

<b>18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</b>	<b>87</b>
18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	87
18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	89
18.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	90
<b>19. Приложения</b>	<b>92</b>
19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки	92
19.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	99
19.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	106
19.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	168

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	31 мая 2016г.
Порядковый номер отчета	2396-3/0616

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
Недвижимое имущество в соответствии с перечнем в Таблице № 2 Настоящего отчета, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>
Собственником объектов оценки является ООО «МегаПром» (ОГРН 1157746056885 от 27.01.2015 г.)	
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>
Аренда	
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>
Определение рыночной стоимости	
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результата оценки:</b>
Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>
Рыночная стоимость	
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>
25 мая 2016 г.	
<b>8).</b>	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка проводится без учета обременений объекта оценки.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

**9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:**

Отсутствуют

Таблица 2. Перечень оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3716/2 от 19.01.2016г.	960,10
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3714/2 от 19.01.2016г.	617,40
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3717/2 от 19.01.2016г.	594,80
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3720/2 от 19.01.2016г.	1 697,20
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3721/2 от 19.01.2016г.	354,00
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3719/2 от 19.01.2016г.	986,20
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3718/2 от 19.01.2016г.	967,10
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3724/2 от 19.01.2016г.	8 159,00
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3722/2 от 19.01.2016г.	1 409,00
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3715/2 от 19.01.2016г.	443,80
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения 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	12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г.	10 916,00



### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания МДМ» (ООО «УК МДМ»)
Дата государственной регистрации	08.02.2003 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	115172, г.Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

#### 3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВС0179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003г.</li> <li>• Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– от 15.01.2008г., рег. №0739-08;</li> <li>– от 08.10.2010г., рег. №1340;</li> <li>– от 15.08.2013г., рег. №2018.</li> </ul> </li> </ul>
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).</li> <li>• Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости.</li> <li>• Сертифицированный DAkKS специалист по оценке недвижимости II уровня.</li> </ul>
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2003г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-2035/16 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Лошков Владислав Валерьевич. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 11.04.2016г. по 10.04.2017г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», рег. №003430 от 04 февраля 2008г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич

---

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»
---	------------------

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

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Государственная регистрация	Свидетельство №002.091.747, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)380-05-61, (495)729-65-82
Интернет-сайт	<a href="http://www.LL-Consult.ru">www.LL-Consult.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:info@LL-Consult.ru">info@LL-Consult.ru</a>
<b>Страхование гражданской ответственности</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГО-ОЦ-887/14
Страховщик	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 01.01.2015г. по 31.12.2018г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010г.

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

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

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №138 от 25 мая 2016г.
Заказчик	ООО «УК МДМ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество в соответствии с перечнем в Таблице № 2 Настоящего отчета, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

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

Затратный подход	не применялся (обоснованный отказ)
Доходный подход без НДС	87 500 715 руб.
Сравнительный подход без НДС	71 687 997 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

<b>Рыночная стоимость без НДС</b>	<b>80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей</b>
-----------------------------------	--

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

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

**Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.**

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

**Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

Отсутствуют.

## **6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)**

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

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

Оценщик I категории

Лошков В.В.

## 7. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010).

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

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

## 8. Общие понятия и определения

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Кадастровая стоимость** – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Физический износ** – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

**Функциональное устаревание** – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

**Внешнее устаревание** – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

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

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

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

## 9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## 10. Инспекция объекта оценки

### *10.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения*

При проведении оценки объекта оценки были использованы следующие данные:

#### **1. Нормативные акты:**

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003г. №102-р;
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.);

#### **2. Методические, справочные издания:**

- Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта – М.: Российское общество оценщиков, 1997;
- Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001;

- Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Арdziнов – М.: Стройинформиздат, 2012;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.

### **3. Сведения в российских и зарубежных средствах массовой информации:**

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №17)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015. – 52 с.
- Информационно-аналитический бюллетень “RWAY” №247 октябрь 2015 г.;
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2014г. Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2014г. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

### **4. Интернет-сайты:**

- Компания BLACKWOOD - blackwood.ru;
- Компания NAI Becar - naibecar.com;
- Компания Knight Frank - knightfrank.com;
- Компания CBRE - cbre.ru;
- Информационный портал - zdanie.info;
- Портал недвижимости - AFY.ru;
- Портал недвижимости – CIAN.ru
- Интернет версия «Недвижимость&Цены» - realty.dmir.ru;
- Портал недвижимости - arendator.ru;
- Портал объявлений – avito.ru

### **5. Документы, предоставленные Заказчиком:**

Приведены в разделе №11.2 Настоящего отчета.

Точные источники информации для каждого конкретного случая указаны в тех частях текста Настоящего отчета, где они используются.

## ***10.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации права;
2. Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015г.;
3. Кадастровые паспорта земельных участков;
4. Кадастровые паспорта зданий.

Данные документы приведены в Приложении №3 Настоящего отчета.

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «ЛЛ-Консалт» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

1. Справка о балансовой стоимости.

## ***10.3 Осмотр объекта оценки***

Оценщиком был проведен осмотр объекта оценки. Фотографии, сделанные в результате проведенного осмотра, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

## 11. Описание объекта оценки

### 11.1 Имущественные права

Объект оценки, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, находится в собственности ООО «УК МДМ».

Таблица 3. Реквизиты собственника.

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МегаПром» (ООО «МегаПром»)
Дата государственной регистрации	27.01.2015 г.
ОГРН	1157746056885
Место нахождения	101000, г. Москва, переулок Архангельский д.9 оф.6
ИНН	7701076018
КПП	770101001

Для подтверждения права собственности на объекты оценки, Заказчиком были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права.

Таблица 4. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права собственности.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3716/2 от 19.01.2016г.	960,10
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3714/2 от 19.01.2016г.	617,40
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3717/2 от 19.01.2016г.	594,80
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3720/2 от 19.01.2016г.	1 697,20
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3721/2 от 19.01.2016г.	354,00
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3719/2 от 19.01.2016г.	986,20
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3718/2 от 19.01.2016г.	967,10
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3724/2 от 19.01.2016г.	8 159,00
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3722/2 от 19.01.2016г.	1 409,00

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12-12/007-12/007/004/2015-3715/2 от 19.01.2016г.	443,80
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения 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	12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г.	10 916,00

### ***11.2 Обременения, связанные с объектом оценки***

Объект оценки имеет обременение – аренда. В соответствии с Выписками из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015г. на часть здания складского корпуса общей площадью 1697,2 кв.м установлено обременение «аренда» на срок с 09.06.2011 по 30.06.2016 г. Договор долгосрочной аренды был оформлен на предыдущего собственника объекта оценки и на ООО «МегаПром» не переоформлялся.

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

### ***11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки***

#### **Общие сведения**

Объект оценки представляет собой административно-складскую базу из 9 зданий и 2 земельных участков под ними, расположенные по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

### Количественные и качественные характеристики

Таблица 5. Сведения, идентифицирующие объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Адрес (местонахождение)
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	88:401:002:000153100:0800	И	12:05:0302006:952	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	88:401:002:000153100:0700	Ж	12:05:0302006:498	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	88:401:002:000153100:0301	В, В1	12:05:0302006:495	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	88:401:002:000153100:0701	Ж1	12:05:0302006:517	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	7383	Ж2	12:05:0302006:499	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	7383	4	12:05:0302006:515	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	88:401:002:000153100:0005	5	12:05:0302006:516	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	88:401:002:000153100:0603	Е1, Е2, Е3	12:05:0302006:497	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496			12:05:0302006:496	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1

Источник: Свидетельства о государственной регистрации права



Таблица 6. Основные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	2002	Отдельно стоящее здание	2	нет	4 763 824,18
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	2001	Отдельно стоящее здание	1	нет	5 302 626,34
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	1959	Отдельно стоящее здание	1	нет	1 354 282,28
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	2001	Отдельно стоящее здание	1	нет	1 306 316,64
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	2001	Отдельно стоящее здание	1	нет	9 733 968,14
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	н/д	Отдельно стоящее здание	1	нет	3 639 238,45
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	1990	Отдельно стоящее здание	1	нет	3 568 753,74
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	1963	Отдельно стоящее здание	1	нет	6 202 587,08
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	н/д	Отдельно стоящее здание	1	нет	4 222 536,63

Источник: Техническая документация, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Таблица 7. Основные количественные параметры объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м.	Площадь застройки здания, кв.м.	Высота этажа, м	Строительный объем здания, куб. м.	Распределение общей площади по этажам, кв.м.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	960,10	н/д	н/д	н/д	н/д
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	617,40	н/д	н/д	н/д	1 этаж - весь объект
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	594,80	н/д	н/д	н/д	1 этаж - весь объект
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	1 697,20	н/д	н/д	н/д	1 этаж - весь объект
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	354,00	н/д	н/д	н/д	1 этаж - весь объект
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	986,20	н/д	н/д	н/д	1 этаж - весь объект
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	967,10	н/д	н/д	н/д	1 этаж - весь объект
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	1 409,00	н/д	н/д	н/д	1 этаж - весь объект
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	443,80	н/д	н/д	н/д	1 этаж - весь объект
-	<b>Итого</b>	<b>8 029,60</b>	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>	-

Источник: Техническая документация

Таблица 8. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка

Источник: Техническая документация, визуальный осмотр объектов

### **Перепланировки**

Данные о перепланировках отсутствуют.

### **Транспортная доступность**

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

### **Сегмент рынка недвижимости**

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к производственно-складским помещениям с административной частью (административно-складской комплекс).

### **Сведения о земельном участке**

Таблица 9. Сведения о земельном участке, кад.№ 12:05:0302016:102.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0302016:102	Свидетельство о государственной регистрации права 12-12/007-12/007/004/2015-3724/2 от 19.01.2016г. (Далее: Свидетельство)
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Свидетельство
Площадь земельного участка, кв.м.	8 159	Свидетельство
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	Свидетельство
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 477 936,93	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>

Таблица 10. Сведения о земельном участке, кад.№ 12:05:0302016:103.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0302016:103	Свидетельство о государственной регистрации права 12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г. (Далее: Свидетельство)
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	Свидетельство
Площадь земельного участка, кв.м.	10 916	Свидетельство
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	Свидетельство
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 653 163,32	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>

### **Территория и парковка**

Таблица 11. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Осмотр объекта оценки
Наличие ограждения территории	Да	Осмотр объекта оценки
Наличие охраны	Да	Осмотр объекта оценки
Парковка	Наземная на выделенной территории	Осмотр объекта оценки

### **Фотографии объекта оценки**

Таблица 12. Фотографии объектов.

<b>Внешний вид</b>		
<b>Внутренние помещения</b>		

Более подробно фотографии представлены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

## ***11.4 Износ, устаревания объекта оценки***

### ***1. Общая характеристика технического состояния.***

Здание находится в хорошем состоянии. Внутренняя отделка помещений стандартная.

### ***Физический износ.***

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 0%-20%.

Таблица 13. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

*Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)*

## **2. Устаревания.**

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

### **11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки**

На дату оценки оцениваемые помещения используются как административные, складские и торговые помещения.

### 11.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость определялась согласно Справке о балансовой стоимости активов предприятия на 29.02.2016г., предоставленной Заказчиком.

Таблица 14. Балансовая стоимость объекта оценки.

Адрес местонахождения	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость первоначальная, руб.	Балансовая стоимость на 29.02.2016
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	960,10	16 545 000,00	16 295 409,85
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	617,40	2 753 000,00	2 727 966,09
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	594,80	2 647 000,00	2 623 762,70
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 697,20	7 829 000,00	7 717 932,21
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	354,00	1 635 000,00	1 629 229,06
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	986,20	2 223 000,00	2 206 949,14
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	967,10	2 223 000,00	2 206 949,14
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	8 159,00	2 435 000,00	2 457 000,00
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 409,00	6 525 000,00	6 486 379,63
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	443,80	1 144 000,00	1 156 256,27
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	10 916,00	3 257 000,00	3 279 000,00

## *11.7 Местоположение объекта оценки*

### **Общие сведения**

Объект оценки расположен в микрорайоне «Интеграл» на юго-западе г. Йошкар-Ола по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

### **Характеристики местоположения**

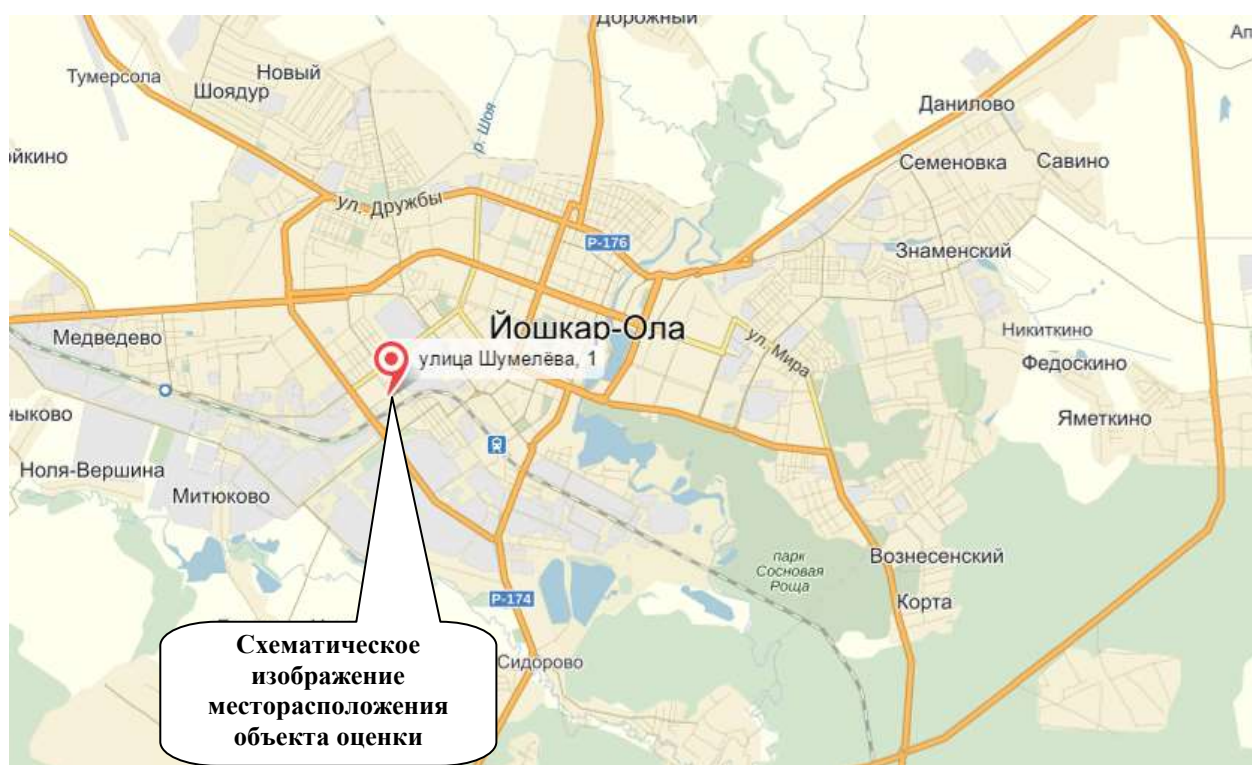
Таблица 15. Основные характеристики местоположения.

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

*Источник: данные Заказчика, Яндекс-карты.*

### **Расположение объекта оценки на карте**

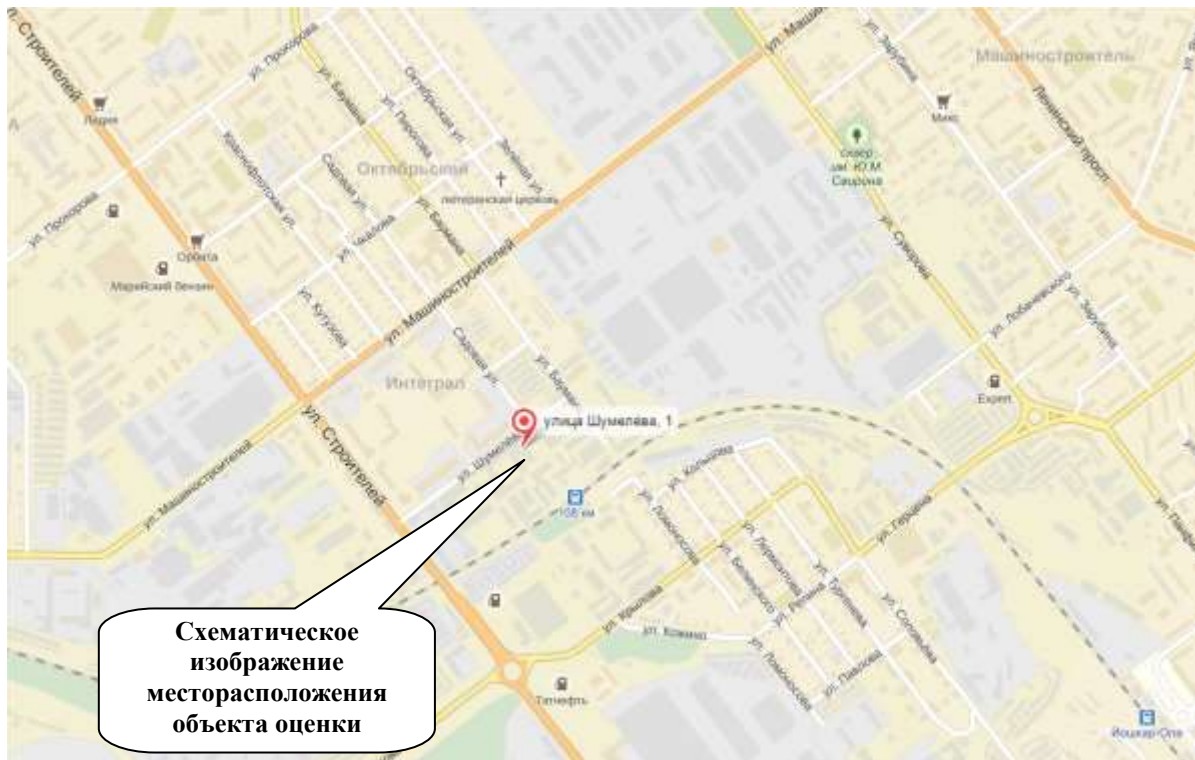
Карта 1. Местоположение объектов Оценки на карте (мелкий масштаб).



*Источник: <https://maps.yandex.ru>*



Карта 2. Местоположение объектов Оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объектов Оценки на карте (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

### Описание г. Йошкар-Ола

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

Население города на 1 января 2015 года составляет 274,1 тыс.человек. Уровень безработицы в % к экономически активному населению на 1.12.2015 г. составил 1%.

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

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

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

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

Наибольшая доля приходится на обрабатывающие производства. Значительный вклад в экономику города вносят ОАО «Марийский машиностроительный завод», производящее технологическое оборудование, сооружения для автозаправочных станций, оборудование для АПК, автотрансформаторы и т.д., ОАО ОКТЬ «Кристалл», выпускающее ультразвуковое оборудование, взрывозащищенные насосы, ОАО «ЗПП» - металлокерамические корпуса для интегральных схем, ООО ПТП «Станкостроитель» - агрегаты и машины для приготовления теста, приборы контроля и регулирования технологических процессов, насосы центробежные, ООО «Объединение Родина» - комплектующие изделия для газобалонного оборудования автомобилей, электронные системы для круиз-контроля большегрузных автомобилей, ЗАО СКБ «Хроматек» - медицинскую технику и средства измерения, ООО «Ната-Инфо» - электронные табло, ОАО «Марбиофарм» - витамины и лекарственные препараты.

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

Количество экономически активных малых предприятий (включая

микропредприятия) на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» на 1 октября 2015 года составило 6733 единиц.

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

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

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

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

Инвестиции в основной капитал. Строительство.

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

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

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

Транспорт

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

транспортные магистрали федерального значения: железная дорога Москва - Казань - Екатеринбург, автодорога Москва - Чебоксары - Казань - Екатеринбург. С Зеленодольском Йошкар-Олу связывает трасса Р175, которая соединяется с магистралью М7 «Волга».

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

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

### **Выводы**

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) – хорошее.

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность, которая позволяет признать местоположение объекта оценки выгодным для размещения нежилых зданий административно-торгового назначения.

Район расположения с точки зрения деловой привлекательности, можно охарактеризовать, как привлекательный.

## 12. Определение наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

## 13. Анализ рынка

### 13.1 Макроэкономический обзор.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по I квартала 2016 года» ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

Таблица 16. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2015 год			2016 год		
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-март
ВВП <sup>1)</sup>	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 <sup>7)</sup>	-0,2	99,5 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 <sup>7)</sup>		34024 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению <sup>6)</sup>	99,5 <sup>6)</sup>	99,7 <sup>6)</sup>	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 <sup>8)</sup>		59,3 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 <sup>8)</sup>		37,8 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

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

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция ежемесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).



## 13.2 Анализ рынка производственно-складской недвижимости

### г. Йошкар-Олы

#### Источники информации

- Компания «PwC» – <http://www.pwc.ru/>

#### 1. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

##### 1.1 Текущее предложение на рынке

Общий объем наиболее крупных существующих складских площадей по состоянию на конец 3 кв. 2015 г. оценивается на уровне 21,5 тыс. кв. м. Складской рынок г. Йошкар-Олы сформирован за счет помещений класса С и D.

Основное предложение складских помещений сосредоточено в промышленных зонах города.

В настоящее время строящихся и планируемых к строительству качественных объектов складской недвижимости в городе нет.

Примеры основных складских комплексов, действующих на начало 3 кв. 2015 г.

№ п/п	Наименование	Адрес	Адм. район / экономическая зона	Класс	Общая площадь, кв.м
1	Марийский хладокомбинат	Машиностроителей улица, д. 126	Промышленная зона	С	7 000
2	Склад на Крылова	Крылова улица	Промышленная зона	С	7 000
3	Склад на Строителей (2)	Строителей улица	Промышленная зона	С	3 400
4	Склад - Сернурский тракт	Сернурский тракт	Промышленная зона	С	2 700
5	Склад на Строителей	Строителей улица, д. 95	Промышленная зона	С	1 400

Источник: анализ PwC

#### 2. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СПРОС

##### 2.1 Основные стимуляторы спроса

Наименование	Примечание
Инвестиционная привлекательность региона	В инвестиционном рейтинге регионов России, подготовленном рейтинговым агентством Эксперт РА, Республике Марий Эл присвоен рейтинг 3Вс, что означает незначительный инвестиционный потенциал при умеренном инвестиционном риске.
Уровень деловой активности	Уровень деловой активности в городе оценивается как средний. Объем промышленного производства в регионе за январь-сентябрь 2015 г. вырос на 15%, регион находится в числе 10 лидеров среди субъектов РФ по темпам роста. Объем инвестиций в основной капитал за 1 полугодие 2015 года по региону в целом составил 22 млрд. руб. Регион занимает предпоследнее место по ПФО по этому показателю.
Объем розничной торговли	По итогам за январь-сентябрь 2015 г. объем розничной торговли в регионе снизился на 11,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Источник: данные Росстата, анализ PwC

##### 2.2 Источники спроса

Наименование	Примечание
Производственные компании	Нуждаются в складской недвижимости для хранения сырья и готовой продукции.
Торговые компании	Формируют значительную часть спроса на складскую недвижимость для хранения запасов.

Источник: анализ PwC, данные брокера

Со стороны арендаторов основной спрос приходится на склады класса С. Изменение спроса на складские помещения в городе во 3 кв. 2015 г. не наблюдается.

Спрос на складские помещения находится на низком уровне. Заполняемость складов составляет 45-50%.

### 3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Базовые ставки аренды, эксплуатационные расходы, цены предложений указываются без учета НДС

#### 3.1 Базовые ставки аренды

Наиболее вероятные диапазоны базовых арендных ставок, руб./кв.м в год без НДС и эксплуатационных расходов, по классам в 3 кв. 2015 г.

Класс	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (без НДС и ЭР)	
	мин.	макс.
Класс В	1 300	2 000
Класс С	1 000	1 400
<b>Итого:</b>	<b>1 000</b>	<b>2 000</b>

Источник: анализ РvC

Эксплуатационные расходы, руб./кв.м в год без НДС, по классам в 3 кв. 2015 г.

Класс	Диапазон эксплуатационных расходов*, руб./кв.м год (без НДС)	
	мин.	макс.
Класс В	300	480
Класс С	250	360

Источник: анализ РvC

Диапазоны эксплуатационных расходов приведены в расчете на арендопригодную площадь.

\* 1) Эксплуатационные расходы приведены без учета коммунальных расходов и налога на имущество.

2) Эксплуатационные расходы, как правило, возмещаются арендаторами. В отдельных случаях возмещаемые расходы могут быть выше фактических, при этом положительная разница приходится на частичное возмещение налогов. Тем не менее, для отдельных объектов возмещаемые и фактические операционные расходы могут отличаться в зависимости от эффективности управляющей компании и условий, прописываемых в договорах аренды.

3) Коммунальные платежи обычно возмещаются арендаторами исходя из фактических затрат.

#### 3.2 Цены предложения

Наиболее вероятные диапазоны цен продаж складских комплексов, руб./кв.м общей площади без НДС, по классам в 3 кв. 2015 г.

Класс	Диапазон цен продаж, руб./кв.м общей площади (без НДС)	
	мин.	макс.
Класс В	10 400	15 500
Класс С	7 700	11 500
<b>Итого:</b>	<b>7 700</b>	<b>15 500</b>

Источник: анализ РvC

#### 3.3 Диапазоны скидок

Наиболее вероятные диапазоны скидок при заключении реальных сделок в 3 кв. 2015 г.

Вид сделки	Диапазон скидок, %	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Аренда	5%	10%
Продажа	5%	15%

Источник: анализ РvC

## 4. ИНВЕСТИЦИИ

### 4.1 Ключевые тенденции

В настоящее время рынок качественных складских площадей не сформирован и не представляет интереса для инвесторов.

### 4.2 Ставки капитализации

Под ставкой капитализации Исполнитель понимает фактор, принимаемый во внимание сторонами сделок, в которых объекты приобретались с целью последующей сдачи их в аренду и инвестор (покупатель) определяет приемлемую цену, основываясь на понятии доходности, которую он может получить от владения объектом. Такой подход характерен при покупке сравнительно крупных объектов недвижимости, представляющих собой генерирующие институционального качества денежные потоки объекты.

Класс объекта	Диапазон ставок капитализации, %	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Класс В	15,0%	11,0%
Класс С	16,5%	17,5%

Источник: анализ РИС

### Прогноз ставок капитализации

Критерии объектов	Диапазон текущих ставок капитализации, %	Прогноз диапазона ставок капитализации, %
- Складской комплекс класса В - Расположение на основных транспортных магистралях, хорошая транспортная доступность - Международные и российские арендаторы с краткосрочными договорами аренды (1-3 года)	15 - 16%	15 - 16%

Источник: анализ РИС

## 5. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ

В ближайшем будущем изменение рыночной ситуации в сегменте складской недвижимости не ожидается.

Прогнозируется, что спрос останется на прежнем уровне.

В течение года цены продаж и ставки аренды в сегменте складской недвижимости не претерпят существенных изменений.

### 5.2 Прогноз изменения коммерческих условий и ставок капитализации

Показатель	Прогноз изменения показателя					
	Класс А		Класс В		Класс С	
	мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.
Базовые ставки аренды	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Эксплуатационные расходы	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Цены предложений	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Ставки капитализации	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Источник: анализ РИС

## 13.3 Анализ рынка земельных участков г. Йошкар-Олы

### Источники информации

- Компания «PwC» – <http://www.pwc.ru/>

#### 1. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Основу предложения на рынке земельных участков г. Йошкар-Олы, как в городской черте, преимущественно в спальных районах города, так и за ее пределами составляют небольшие земельные участки, площадью 5-20 соток, с разрешенным видом использования под индивидуальное жилищное строительство.

#### Примеры крупных земельных участков в черте города, выставленных на рынке в 3 кв. 2015 г.

№ п/п	Целевое назначение	Категория	Назначение	Местоположение	Площадь, га	Цена предложения, руб./га
1	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	г. Йошкар-Ола, пос. Вознесенский	0,15	10 000 000
2	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	г. Йошкар-Ола, ул. Серова/Комсомольская	0,07	39 411 705
3	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	г. Йошкар-Ола, ул. Водопроводная	0,03	23 437 500

Источник: анализ РИС

#### Примеры крупных земельных участков в 30 км вокруг города, выставленных на рынке в 3 кв. 2015 г.

№ п/п	Целевое назначение	Категория	Назначение	Местоположение	Площадь, га	Цена предложения, руб./га
1	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Тойзино, ул. Дружбы	0,10	8 000 000
2	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, с. Новотроицк	0,10	3 150 250
3	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, п. Новый, ул. Колхозная	0,15	5 333 333
4	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Кутсола, ул. Кутсола, д. 7	0,13	3 230 709
5	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Гари	0,13	5 000 000
6	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, Медведский р-н, пгт. Краснооктябрьский	0,13	3 571 429
7	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Сидорово	0,12	4 750 000
8	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, п. Ежово	0,12	1 600 000
9	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, п. Новый, ул. Луговая	0,12	10 084 034
10	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Ашшабеляк	0,11	3 947 308
11	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, п. Знаменский, ул. Солнечная 10	0,10	5 825 243

Источник: анализ РИС

#### 2. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СПРОС

Основной спрос приходится на недорогие земельные участки, находящиеся в черте города и ближайшем пригороде Йошкар-Олы. Основными критериями при выборе земельного участка под ИЖС являются наличие развитой инфраструктуры, транспортных и инженерных коммуникаций, уровень цен. Наибольшим спросом пользуются участки в развитых близлежащих населенных пунктах, популярно восточное направление (трасса Р-174). Земли промышленности пользуются спросом преимущественно на окраинах города, участки под мелкое производство и склады. Земли сельскохозяйственного назначения мало востребованы.

### 3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

#### 3.1 Цены продаж

Наиболее вероятные диапазоны цен продаж земельных участков, руб./га, в 3 кв. 2015 г.

Административный район/ экономическая зона	Диапазон цен продаж по видам целевого использования, руб./га					
	земли населенных пунктов		сельскохозяйственное		промышленное	
	мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.
<b>внутри городских границ</b>						
Деловой центр	8 000 000	32 000 000	-	-	-	-
Спальный район	5 000 000	32 000 000	-	-	-	-
Промышленная зона	-	-	-	-	5 000 000	14 000 000
<b>в пределах 30 км от границ города</b>						
P-165 (север)	1 000 000	6 000 000	100 000	400 000	-	-
P-173 (запад)	1 000 000	6 000 000	100 000	400 000	-	-
P-172 (северо-восток)	1 000 000	6 000 000	100 000	400 000	-	-
P-174 (юг)	1 000 000	6 000 000	100 000	400 000	-	-
<b>Итого по назначению:</b>	<b>1 000 000</b>	<b>32 000 000</b>	<b>100 000</b>	<b>400 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

Источник: анализ РосС

#### 3.2 Диапазоны скидок

Наиболее вероятные диапазоны скидок при заключении реальных сделок в 3 кв. 2015 г.

Назначение	Диапазон скидок, %	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Сельскохозяйственное	10%	25%
Промышленное	10%	25%
Земли населенных пунктов	10%	25%

Источник: анализ РосС

### 4. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ

Ожидается, что активность на рынке земли г. Йошкар-Олы останется на прежнем уровне. Существенных изменений в структуре и объеме спроса и предложения в течение года не прогнозируется.

Цены на земельные участки в течение года не претерпят существенных изменений.

## **14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

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

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

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

### ***14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости***

#### ***14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

Затратный подход 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.

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

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

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

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

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;



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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

#### **14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в

отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель

корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 15. Доходный подход

### 15.1 Описание методики оценки

Доходный подход включает в себя три основных метода:

1. Метод прямой капитализации.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.
3. Метод капитализации по расчетным моделям.

В данном случае для оценки рыночной стоимости был применен метод прямой капитализации дохода. По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации.

Стоимость Объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}, \text{ где}$$

$V$  – стоимость Объекта оценки;

$NOI$  – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

$R_{\text{kap}}$  – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

1. Потенциального валового дохода.
2. Действительного (эффективного) валового дохода.
3. Операционных расходов и чистого операционного дохода.
4. Ставки капитализации.
5. Текущей стоимости Объекта недвижимости.

## ***15.2 Расчет чистого операционного дохода***

### **1. Определение потенциального валового дохода.**

Потенциальный валовой доход (ПВД) – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

ПВД будет формироваться за счет сдачи в аренду помещений (в зависимости от варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объектов). В качестве полезной (арендуемой) площади для оцениваемого объекта выступает общая площадь, так как оцениваемые помещения представляют собой производственно-складские и административно-офисные блоки, которые можно сдавать по этажам целиком. Предполагается сдача оцениваемого здания аренду целиком одному арендатору на длительный срок.

При расчете рыночной стоимости доходным подходом Оценщиком была использована информация о среднерыночных ставках аренды помещений, сходных с оцениваемым объектом по типу и местоположению.

Копии распечатанных Интернет - страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

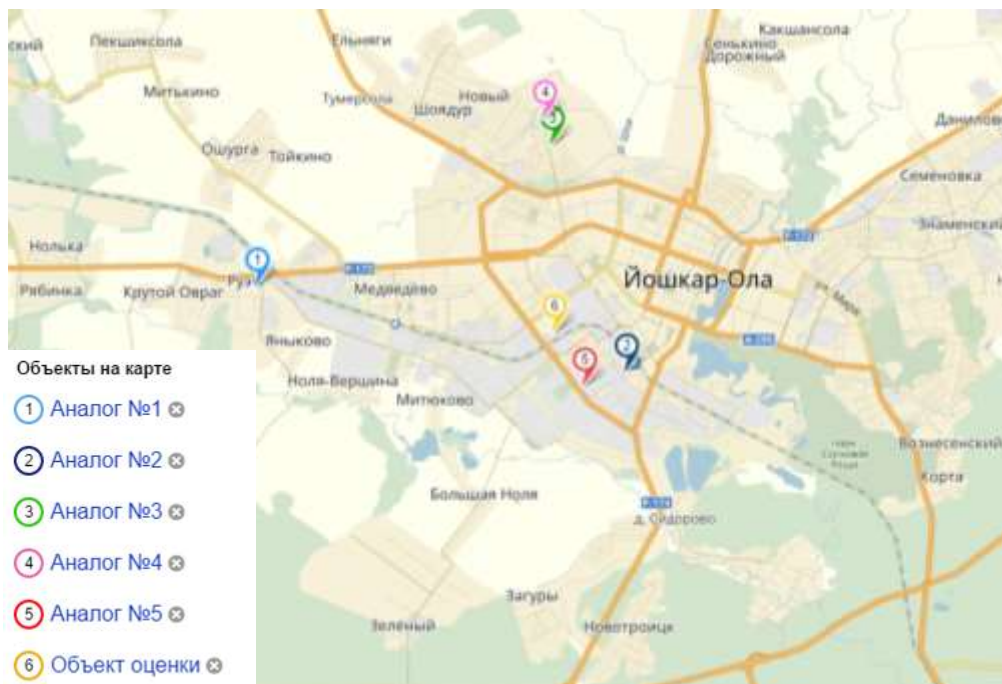
Итоговая рыночная арендная ставка определяется как средневзвешенная величина от скорректированных арендных ставок аналогов. Веса цен аналогов определяются экспертным путем исходя из степени схожести аналога и оцениваемого объекта.

1. Корректировка на сумму операционных расходов. Данная корректировка вносится (в случае необходимости) в размере среднего значения операционных расходов по соответствующему классу помещений. Объект оценки и все аналоги характеризуются схожими условиями аренды, плательщиком операционных расходов является арендодатель, за исключением коммунальных платежей, плательщиком которых является арендатор.
2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Данная корректировка отражает тот факт, что при определении арендной ставки объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ставкой предложения и ставкой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРД №17'2015 величина корректировки на торг при аренде производственно-складской недвижимости в средних городах составляет в среднем 8,3%. В рамках расчета величины арендной платы размер корректировки на уторговывания принималась данная величина.

3. Корректировка на дату предложения. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Поскольку аналоги были предложены к аренде в 1-м квартале 2016г., а датой проведения оценки является 25 мая 2016 г., данная корректировка не применялась.
4. Корректировка на тип и назначение объекта. Все объекты и аналоги представляют собой нежилые помещения производственно-складского назначения. Корректировка не вводится.
5. Корректировка на площадь. Оцениваемый объект будет сдаваться по частям, площадь которых соответствует площадям подобранных объектов-аналогов, поэтому данная корректировка не применялась.
6. Корректировка на местоположение. Данная корректировка отражает тот факт, что ставки аренды коммерческих объектов изменяются в зависимости от их местоположения. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются схожим местоположением в сопоставимых по коммерческой привлекательности районах.

Рисунок 4. Расположение объекта оценки и аналогов на карте Йошкар-Олы.



7. Корректировка на коммуникации. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги характеризуются одинаковым набором коммуникаций, то данная корректировка не применялась.
8. Корректировка на наличие железнодорожного подъездного пути. Все объекты не имеют заведенной на участок железнодорожной ветки. Корректировка не вводится.
9. Корректировка на техническое состояние. Состояние объекта оценки характеризуется как «хорошее». Состояние всех объектов-аналогов, кроме аналога №3, можно охарактеризовать как «удовлетворительное». Состояние аналога №3 характеризуется как «без отделки, неудовлетворительное». Корректировка на техническое состояние определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., таблица № 9.1.3.

Таблица 17. Расчет корректировки на техническое состояние.

Показатель	Значение
Отношение удельной цены объектов в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,80
Отношение удельной цены объектов в неудовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74
Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25
Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в неудовлетворительном состоянии	1,69
<b>Корректировка на техническое состояние для объектов-аналогов в удовлетворительно состоянии, %</b>	<b>25%</b>
<b>Корректировка на техническое состояние для объектов-аналогов в неудовлетворительно состоянии, %</b>	<b>69%</b>



Таблица 18. Расчет средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых помещений.

Источник информации	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	
Ссылка на источник	Ссылка на сайт - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_781474694">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_781474694</a>	Ссылка на сайт - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_203_m_755448325">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_203_m_755448325</a>	Ссылка на сайт - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladov_i_ofisov_140_m_778115676">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladov_i_ofisov_140_m_778115676</a>	Ссылка на сайт - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_167_m_782677270">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_167_m_782677270</a>	Ссылка на сайт - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/tseh_metalloobrabotki_120_m_2_783313312">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/tseh_metalloobrabotki_120_m_2_783313312</a>	
Контактная информация	тел. + 7 (937) 939-45-07	тел. + 7 (927) 882-61-00	тел. + 7 (937) 939-45-07	тел. + 7 (909) 369-00-28	тел. + 7 (987) 717-89-98	
<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>	<b>Аналог №5</b>
Арендная ставка с НДС до внесения корректировок, руб./кв.м. в год (эксплуатационные расходы платит арендодатель)	-	1 440	2 400	1 680	1 796	1 600
Плательщик операционных расходов	-	Арендатор	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0
Корректировка на уторговывание, %	-	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Дата предложения	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
Тип объекта	Помещение в складском комплексе	Помещение в складском комплексе	Помещение в складском комплексе	Помещение в складском комплексе	Помещение в складском комплексе	Помещение в складском комплексе
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	8 029,6	220,0	203,0	140,0	167,0	120,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	г. Йошкар-Ола, п. Руэм	г. Йошкар-Ола, ул. Соловьева, д.18	г. Йошкар-Ола, ул. Транспортная	г. Йошкар-Ола, ул. Транспортная, д.74	г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д.95
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Удовлетворительное состояние, ремонт не требуется	Удовлетворительное состояние, ремонт не требуется	Без отделки, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, ремонт не требуется	Удовлетворительное состояние, ремонт не требуется
Корректировка на техническое состояние, %	-	25%	25%	69%	25%	25%
Итоговая процентная корректировка, %	-	17%	17%	61%	17%	17%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. год	-	1 680	2 801	2 698	2 096	1 867
Количество корректировок	-	2	2	2	2	2
Удельный вес аналога, %	-	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

Коэффициент вариации, %	19%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений, руб./кв.м. год	2 229
Средневзвешенная арендная ставка для помещений без учета НДС 18%, руб./кв.м. год	1 889

Таблица 19. Фотографии объекта оценки и аналогов.

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

<p style="text-align: center;"><b>Аналог №3</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>Аналог №4</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>Аналог №5</b></p>	

Ввиду отсутствия достаточного количества данных по арендным ставкам для офисных помещений в сопоставимых офисно-складских комплексах, арендная ставка для офисных помещений рассчитывалась на основании арендных ставок для складских помещений, с учетом корректировки на назначение.

Арендная ставка для складских помещений, рассчитанная выше, составляет 1 889 руб./кв. м в год.

Корректировка на назначение для помещений офисного назначения определялась на

основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год, страница 165. Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса составляет 1,69.

Таким образом, арендная ставка за офисные помещения в оцениваемом офисно-складском комплексе составляет:  $1\ 889 \text{ руб./кв. м в год} * 1,69 = 3\ 192 \text{ руб./кв. м в год}$  (без учета НДС, с учетом операционных расходов).

Таблица 20. Расчет потенциального валового дохода.

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Площадь, кв.м.	Арендопригодная площадь, кв. м	Средняя арендная ставка с учетом НДС (18%), руб./кв.м. год	Потенциальный валовый доход, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Административно-офисное	960,10	960,10	3 192	3 064 534
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Производственно-складское	617,40	617,40	1 889	1 166 079
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Производственно-складское	594,80	594,80	1 889	1 123 394
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Производственно-складское	1 697,20	1 697,20	1 889	3 205 489
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Производственно-складское	354,00	354,00	1 889	668 597
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Производственно-складское	986,20	986,20	1 889	1 862 628
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Производственно-складское	967,10	967,10	1 889	1 826 554
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Производственно-складское	1 409,00	1 409,00	1 889	2 661 168
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Производственно-складское	443,80	443,80	1 889	838 202
-	<b>Итого:</b>	-	<b>8 029,60</b>	<b>8 029,60</b>	-	<b>16 416 644</b>

## 2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Недозагрузка и потери при сборе определяются как процент от потенциального валового дохода. Уровень загрузки помещений определяется в зависимости от площади, назначения и местоположения объекта оценки. Чем больше размер объекта, и чем на менее ликвидном рынке он функционирует, тем больше потери от недозагрузки помещений.

Потеря от недозагрузки оцениваемых помещений принимается равной среднему размеру потерь от недозагрузки сопоставимых помещений (складские помещения), которая составляет 2,5% (среднее значение опубликованного диапазона 2,2%-2,7%), согласно анализу рынка представленному в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости Rway № 247, октябрь 2015, стр. 61.

Необходимость внесения в величину потенциального валового дохода поправки на потери при сборе арендной платы платежей обусловлена тем, что не вся установленная в договорах аренды арендная плата на практике может быть собрана арендодателем. Причиной недосбора платежей может являться нарушение договорных обязательств со стороны арендатора, вызванное нехваткой финансовых ресурсов либо его недобросовестностью. Недосбор платежей может быть также вызван недостаточной эффективной системой управления финансами на предприятии арендодателя. Размер данной поправки зависит от множества факторов и не может быть точно определен расчетным путем. Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0% от потенциального валового дохода, что связано, прежде всего с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Прочие доходы от использования объекта недвижимости включают оказание дополнительных услуг – парковочных стоянок, автомоек и т.п. Объект оценки не используется для оказания дополнительных услуг, поэтому прочие доходы не учитывались при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 21. Расчет действительного валового дохода.

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Площадь, кв.м.	Потенциальный валовый доход, руб.	Потери от недозагрузки площадей	Потери при сборе платежей	Действительный валовый доход, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Административно-офисное	960,10	3 064 534	2,5%	0,0%	2 987 920
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Производственно-складское	617,40	1 166 079	2,5%	0,0%	1 136 927
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Производственно-складское	594,80	1 123 394	2,5%	0,0%	1 095 309
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Производственно-складское	1 697,20	3 205 489	2,5%	0,0%	3 125 351
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Производственно-складское	354,00	668 597	2,5%	0,0%	651 882
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Производственно-складское	986,20	1 862 628	2,5%	0,0%	1 816 063
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Производственно-складское	967,10	1 826 554	2,5%	0,0%	1 780 891
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Производственно-складское	1 409,00	2 661 168	2,5%	0,0%	2 594 638
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Производственно-складское	443,80	838 202	2,5%	0,0%	817 247
-	<b>Итого:</b>		<b>8 029,60</b>	<b>16 416 644,46</b>	-	-	<b>16 006 228,35</b>



### **3. Определение величины операционных расходов**

Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади объекта, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение или резервы.

Величина операционных расходов в рамках данной оценки была определена как среднерыночный показатель для офисно-торговой недвижимости

Таблица 22. Типовая структура операционных расходов.

№ п/п	Статья расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
1	Постоянные затраты	Арендодатель
1.1	Налог на земельный участок	Арендодатель
1.2	Налог на имущество	Арендодатель
1.3	Страхование собственности	Арендодатель
1.4	Охрана помещений	Арендодатель
2	Переменные затраты	-
2.1	Коммунальные платежи, в т.ч.	-
2.1.1	Тепловая энергия	Арендатор
2.1.2	Горячее водоснабжение	Арендатор
2.1.3	Электроэнергия	Арендатор
2.1.4	Холодная вода	Арендатор
2.1.5	Сбросы сточных вод	Арендатор
2.2	Вывоз мусора	Арендодатель
2.3	Зарплата персонала с начислениями	Арендодатель
2.4	Договорные услуги	Арендодатель
2.4.1	Противопожарная система	Арендодатель
2.4.2	Инженерные коммуникации	Арендодатель
2.4.3	Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории	Арендодатель
2.4.4	Транспортные услуги	Арендодатель
2.4.5	Дезинфекция	Арендодатель
2.4.6	Затраты на услуги по управлению	Арендодатель
2.6	Прочие неучтенные расходы	Совместно
3	Резервы на замещение (отложенный ремонт)	Совместно, согласно договору аренды

Для целей расчета чистого операционного дохода операционные расходы определяются исходя из удельных показателей операционных издержек.

Размер удельных показателей определяется исходя из данных, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г.стр.37.

Таблица 23. Удельные показатели операционных издержек, % от арендной платы.

<b>% операционных расходов</b>	<b>Среднее значение, %</b>
Высококласные производственно-складские объекты	17,00%
<b>Низкокласные производственно-складские объекты</b>	<b>18,00%</b>
Бизнес-центры класса А, В	18,00%
ТЦ, ТК, ТРК	19,00%
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18,00%
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17,00%
Базы отдыха	19,00%

#### **4. Определение чистого операционного дохода**

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

Таблица 24. Расчет чистого операционного дохода.

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Площадь, кв.м.	Действительный валовый доход, руб. в год	Доля операционных расходов, %	Операционные расходы, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Административно-офисное	960,10	2 987 920	18,0%	537 826	2 450 095
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Производственно-складское	617,40	1 136 927	18,0%	204 647	932 280
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Производственно-складское	594,80	1 095 309	18,0%	197 156	898 154
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Производственно-складское	1 697,20	3 125 351	18,0%	562 563	2 562 788
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Производственно-складское	354,00	651 882	18,0%	117 339	534 543
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Производственно-складское	986,20	1 816 063	18,0%	326 891	1 489 171
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Производственно-складское	967,10	1 780 891	18,0%	320 560	1 460 330
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Производственно-складское	1 409,00	2 594 638	18,0%	467 035	2 127 603
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Производственно-складское	443,80	817 247	18,0%	147 104	670 142
-	<b>Итого:</b>		<b>8 029,60</b>	<b>16 006 228</b>	<b>-</b>	<b>2 881 121</b>	<b>13 125 107</b>

### ***15.3 Расчет коэффициента капитализации***

Коэффициент капитализации (КК) представляет собой коэффициент пересчета доходов, полученных от объекта оценки в стоимость объекта оценки.

Величина ставки капитализации была определена на основании данных обзоры рынка (подробнее см. раздел Обзоры рынка Настоящего отчета). Диапазон величины ставки капитализации для складских помещений в г. Йошкар-Оле составил 15-17,5%. Учитывая низкий класс, хорошее состояние и относительно новый возраст объекта оценки, для расчетов принималось значение по нижней границе указанного диапазона – **15%**.

### 15.4 Расчет рыночной стоимости по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления годовой величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Чистый операционный доход, руб.в год	Коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	960,10	2 450 095	15,00%	16 333 965
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	617,40	932 280	15,00%	6 215 199
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	594,80	898 154	15,00%	5 987 691
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	1 697,20	2 562 788	15,00%	17 085 255
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	354,00	534 543	15,00%	3 563 623
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	986,20	1 489 171	15,00%	9 927 809
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	967,10	1 460 330	15,00%	9 735 535
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	1 409,00	2 127 603	15,00%	14 184 023
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	443,80	670 142	15,00%	4 467 615
-	<b>Итого:</b>	<b>8 029,60</b>	<b>13 125 107</b>	-	<b>87 500 715</b>

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки согласно доходному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 87 500 715 руб.**

## 16. Сравнительный подход

### 16.1 Описание методики оценки

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

В данном случае для оценки рыночной стоимости был применен метод корректировок, включающий в себя следующие этапы:

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

### 16.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран – 1 квадратный метр общей площади объекта недвижимости.

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

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

### 16.3 Выбор объектов-аналогов

С целью выявления аналогов был осуществлен сбор информации о помещениях, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения.




В результате анализа рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов.

Копии распечатанных интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 26. Описание подобранных аналогов и объекта оценки.

Источник информации		Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"	АКН "Капитал"	АН "Меделанта"	УК "Недвижимость"
Интернет-сайт		Ссылка - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1342_m_782684587">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1342_m_782684587</a>	Ссылка - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_7988794">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_7988794</a>	Ссылка - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3000_m_418464376">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3000_m_418464376</a>	Ссылка - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_800_m_734926141">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_800_m_734926141</a>	Ссылка - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1035_m_618296392">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1035_m_618296392</a>
Телефон		8 (902) 326-52-85	8 (905) 379-64-44	8 (927) 883-32-67	8 (967) 758-04-04	8 (937) 939-45-07
	<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №5</b>	<b>Аналог №5</b>
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	Административно-складской комплекс	Производственно-складское здание	Административно-складской комплекс	Производственно-складское здание	Административно-складской комплекс	Административно-складской комплекс
Количество зданий	9	1	4	1	4	3
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова, д.6б	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 2а	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Ленинградская	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Складская
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие железнодорожного подъездного пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь объекта, кв. м	8 029,60	1 342,00	4 285,30	110,00	800,00	1 035,00
Наличие отопления	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые
Общая площадь складских помещений, кв. м	7 069,50	1 342,00	3 941,30	110,00	730,00	460,00
Общая площадь административно-офисных помещений, кв. м	960,10	0,00	344,00	0,00	70,00	575,00
Площадь земельного участка, соток	190,75	32,00	150,00	10,00	30,00	15,00
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Удовлетворительное состояние, ремонт не требуется	Неудовлетворительное состояние, требуется косметический ремонт	Неудовлетворительное состояние, требуется косметический ремонт	Хорошее состояние, ремонт не требуется
<b>Цена предложения с НДС, рубли</b>		<b>24 000 000</b>	<b>50 000 000</b>	<b>1 800 000</b>	<b>7 990 000</b>	<b>25 000 000</b>

Таблица 27. Фотографии объекта оценки и аналогов.

<p style="text-align: center;"><b>Объект оценки</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>Аналог №1</b></p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p style="text-align: center;"><b>Аналог №2</b></p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p style="text-align: center;"><b>Аналог №3</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>Аналог №4</b></p>	



**Аналог №5**



## **16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения**

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

### **1. Корректировка на площадь земельного участка**

Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что площадь земельных участков у аналогов и у объекта оценки, как правило, различно. Поскольку земельный участок является важной ценообразующей характеристикой производственно-складской базы, то данное различие должно быть учтено в расчетах стоимости.

Для расчета корректировки на площадь земельного участка, сначала рассчитывается доля земли приходящаяся на 1 кв. м зданий аналогов и оцениваемого объекта. Далее разница (избыток/недостаток) площадей земельных участков приходящиеся на 1 кв. м зданий между объектом оценкой и аналогом умножается на среднюю стоимость земельного участка.

В качестве средней стоимости земельного участка принимается стоимость земельного участка оцениваемого объекта рассчитанная в разделе «17. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный» Настоящего Отчета.

### **2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание)**

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

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., страница №15, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>). Среднее значение корректировки на уторговывание для продажи производственно-складских объектов в средних городах в среднем составляет **12,2%**.

### **3. Корректировка на дату продажи**

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, данная корректировка не вносилась.

### **4. Корректировка на условия продажи**

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если

продавцу необходимо срочно реализовать собственность, и время экспозиции ниже, чем в среднем по рынку. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

#### **5. Корректировка на правовой статус**

Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, данная корректировка не применялась.

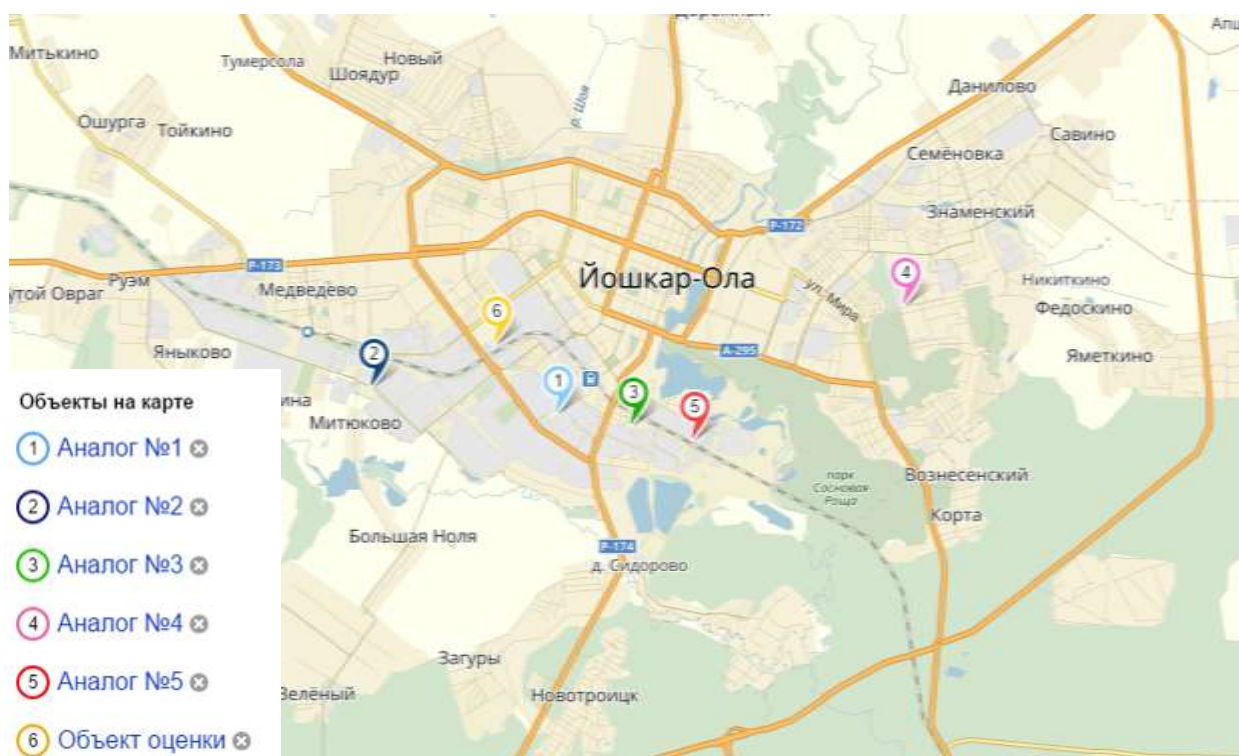
#### **6. Корректировка на тип объекта**

Поскольку объект оценки и подобранные аналоги относятся к одному типу объектов - производственно-складская недвижимость, данная корректировка не применялась.

#### **7. Корректировка на местоположение**

Цена предложения недвижимости в существенной степени зависит от местоположения. Данное обстоятельство обусловлено сложившимся общественным мнением, различной деловой привлекательностью районов и прочими факторами. Поскольку все объекты схожи по местоположению, то применение данной корректировки не целесообразно.

Рисунок 5. Расположение объекта оценки и аналогов на карте.



### **8. Корректировка на общую площадь**

Поправка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Корректировка на площадь рассчитывается на основании данных опубликованных в Справочнике рыночных корректировок – СРК-2015, 2015г., страница №64, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

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

$Y_a$  – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

$Y_o$  – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Функция (Y) зависит от назначения объекта и его местоположения. Для производственно-складской недвижимости она имеет вид:

Таблица 28. Функции для расчета корректировок на площадь (X – площадь объекта, кв.м.).

Тип населенного пункта	Функция
Производственно-складская недвижимость	$y = 90,104 * X^{-0,152}$

\*X – площадь, кв. м.

### **9. Корректировка на наличие железнодорожной ветки**

Все объекты не имеют заведенной на участок железнодорожной ветки. Корректировка не вводится.

### **10. Корректировка на наличие отопления**

Все объекты представляют собой производственно-складские комплексы с отапливаемыми помещениями, следовательно схожи по данному параметру. Применение данной корректировки не целесообразно.

### **11. Корректировка на наличие административно-офисных помещений**

Все объекты имеют офисные помещения, но пропорции соотношения офисных помещений и складских помещений различаются. Учитывая, что стоимость 1 кв. м офисных помещений значительно дороже стоимости 1 кв. м складских помещений, то все аналоги

необходимо скорректировать на наличие офисных помещений в зависимости от количества офисных помещений в составе объекта.

Корректировка рассчитывалась на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации, опубликованных в исследовании Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., таблица 9.1.2, страница 149. Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет 1,66.

Таблица 29. Расчет корректировки на наличие офисных помещений.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площади объектов, кв. м	8 029,60	1 342,00	4 285,30	110,00	800,00	1 035,00
Общая площадь административно-офисных объектов, кв. м	960,10	0,00	344,00	0,00	70,00	575,00
Доля административно-офисных объектов	0,12	0,00	0,08	0,00	0,09	0,56
Избыток недостаток офисов	-	-0,12	-0,04	-0,12	-0,03	0,44
Корректировка на стоимость офисных объектов	-39,76%					
Корректировка на наличие административно-офисных объектов, %	-	4,8%	1,6%	4,8%	1,3%	-17,3%

## **12. Корректировка на техническое состояние**

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №1, 5 характеризуются схожим техническим состоянием, поэтому для них данная корректировка не применялась. Аналоги №№2-4 характеризуются худшим техническим состоянием чем объект оценки, поэтому для них применяется указанная корректировка.

Корректировка на техническое состояние определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., таблица № 9.1.3.

Таблица 30. Расчет корректировки на техническое состояние.

Показатель	Значение
Отношение удельной цены объектов в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,80
Отношение удельной цены объектов в неудовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74
Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25
Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в неудовлетворительном состоянии	1,69
<b>Корректировка на техническое состояние для объектов-аналогов в удовлетворительном состоянии, %</b>	<b>25,00%</b>
<b>Корректировка на техническое состояние для объектов-аналогов в неудовлетворительном состоянии, %</b>	<b>69,00%</b>

### ***16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу***

После применения всех корректировок, был получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле:

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости объекта оценки согласно сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	<b>24 000 000</b>	<b>50 000 000</b>	<b>1 800 000</b>	<b>7 990 000</b>	<b>25 000 000</b>
Площадь земельного участка аналогов, кв.м	3 200,00	15 000,00	1 000,00	3 000,00	1 500,00
Общая площадь зданий аналогов, кв. м	1 342,00	4 285,30	110,00	800,00	1 035,00
Доля земли приходящаяся на 1 кв. м зданий аналогов	2,38	3,50	9,09	3,75	1,45
Площадь земельного участка объекта оценки, кв.м	19 075,00				
Общая площадь зданий объекта оценки, кв. м	8 029,60				
Доля земли приходящаяся на 1 кв. м объекта оценки	2,38				
Избыток/недостаток земельного участка приходящегося на 1 кв. м зданий, кв. м	-0,01	-1,12	-6,72	-1,37	0,93
Стоимость земельного участка у аналогов, руб./кв. м	1 101,06				
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	-13 174	-5 307 004	-813 337	-1 210 650	1 055 620
Скорректированная цена №1, руб. (с НДС)	23 986 826	44 692 996	986 663	6 779 350	26 055 620
Общая площадь зданий, кв. м	1 342,0	4 285,3	110,0	800,0	1 035,0
<b>Цена предложения 1 кв. м зданий, руб.</b>	<b>17 874</b>	<b>10 429</b>	<b>8 970</b>	<b>8 474</b>	<b>25 175</b>
Корректировка на уторговывание, %	-12,2%	-12,2%	-12,2%	-12,2%	-12,2%
Скорректированная цена №2, руб.	15 693	9 157	7 875	7 440	22 103
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	15 693	9 157	7 875	7 440	22 103
Корректировка на условия продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №4, руб.	15 693	9 157	7 875	7 440	22 103
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №5, руб.	15 693	9 157	7 875	7 440	22 103
Корректировка на тип объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №6, руб.	15 693	9 157	7 875	7 440	22 103
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №7, руб.	15 693	9 157	7 875	7 440	22 103
Корректировка на общую площадь, %	-23,8%	-9,1%	-47,9%	-29,6%	-26,8%
Скорректированная цена №8, руб.	11 957	8 323	4 103	5 240	16 189
Корректировка на наличие ж/д ветки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №9, руб.	11 957	8 323	4 103	5 240	16 189
Корректировка на наличие отопления, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №10, руб.	11 957	8 323	4 103	5 240	16 189
Корректировка на наличие административно-офисных помещений, %	4,8%	1,6%	4,8%	1,3%	-17,3%
Скорректированная цена №11, руб.	12 525	8 453	4 298	5 307	13 383
Корректировка на техническое состояние, %	0,00%	25,00%	68,92%	68,92%	0,00%
Скорректированная цена №12, руб.	12 525	10 567	7 259	8 965	13 383
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	24%
Количество корректировок	3	4	4	4	3
Удельный вес по количеству корректировок	24%	18%	18%	18%	24%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м по количеству корректировок, руб.</i>	<i>10 824</i>				
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	29,92%	1,32%	19,07%	5,79%	46,84%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	17,732%	24,680%	20,369%	23,595%	13,624%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>	<i>10 246</i>				
<b>Итоговая стоимость 1 кв. м, руб.</b>	<b>10 535</b>				
Общая площадь оцениваемых зданий, кв. м	8 029,60				
<b>Рыночная стоимость оцениваемых зданий, руб.</b>	<b>84 591 836</b>				
<b>Рыночная стоимость оцениваемых зданий без учета НДС 18%, руб.</b>	<b>71 687 997</b>				

**Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 71 687 997 руб.**

## **17. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный**

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком 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 земельных участков:

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 4 аналога.



Таблица 32. Описание аналогов и оцениваемых объектов.

Источник информации		Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"	АН "Раис"	АН "Бизнес-Маркет"
Интернет-сайт		Ссылка - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_610231287">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_610231287</a>	Ссылка - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_738404203">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_738404203</a>	Ссылка - <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093</a>	Интернет-ссылка: <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783698667">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783698667</a>
Телефон		8 (927) 680-60-10	8 (960) 091-78-78	8 (961) 337-07-20	8 (964) 863-10-96
-	<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Правовой статус	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Без учета обременений	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Назначение	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Площадь земельного участка, соток	109,16; 81,59	7,40	60,00	31,00	10,15
Местоположение	г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова	г. Йошкар-Ола, в черте города, промзона	г. Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей	г. Йошкар-Ола, ул. Прохорова, д.39а
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>1 200 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Цена предложения, руб./сотка</b>	-	<b>162 162</b>	<b>100 000</b>	<b>177 419</b>	<b>197 044</b>

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

### **1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание)**

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

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Значение корректировки на уторговывание для продажи земельных участков с в средних городах составляет в среднем **12,6%**. Данное значение принималось в расчетах.

### **2. Корректировка на дату продажи**

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.

### **3. Корректировка на правовой статус**

Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги могут отличаться правовым статусом. В данном случае на все объекты передается право собственности. Корректировка не вводится.

### **4. Корректировка на обременения**

Так как объект оценки и объекты-аналоги не имеют обременений, данная

корректировка не применяется.

### **5. Корректировка на площадь**

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 кв.м. земли увеличивается (уменьшается). Анализ рынка земельных участков показывает, что строгую функциональную зависимость между ценами на земельный участок и общей площадью объектов на основе рыночных данных определить сложно из-за различий, предлагаемых к продаже объектов по многим параметрам, основным из которых является назначение земельного участка. В настоящем случае назначение объекта оценки и всех объектов-аналогов одинаковое. Вместе с тем анализ земельного рынка позволяет выявить различия в ценах на земельные участки.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 3» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014, стр.133 :

Таблица 33. Коэффициент корректировки на площадь

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	<b>1,00</b>	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	<b>1,00</b>	0,90	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	<b>1,00</b>	0,80	0,67
1,0-3,0	1,40	1,36	1,25	<b>1,00</b>	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	<b>1,00</b>

### **6. Корректировка на местоположение**

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от района расположения. В данном случае объекты оценки и все аналоги расположены на окраинах или в примыкающем населенном пункте в районах со схожей привлекательностью. Корректировка не вводится.

### **7. Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что земельные участки с подключенными коммуникациями значительно дороже аналогичных без коммуникаций. К объекту оценки подключены основные коммуникации, а у аналога № 2 коммуникации расположены рядом, но не подключены..

Корректировка на наличие коммуникации определялась на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год, страница 124. Отношение удельной цены

земельных участков с электроснабжением к удельной цене аналогичных участков без электроснабжения составляет 1,16. Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением к удельной цене аналогичных участков без водоснабжения составляет 1,15.

Таким образом размер корректировки для аналога № 2 составляет  $= (1 - (1 - (1,16 - 1)) * (1 - (1,15 - 1))) * 100\% = -29\%$ .

### **8. Корректировка на строения / улучшения**

В связи с тем, что объекты оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками или застроены объектами под снос, указанная корректировка не применяется.

### **9. Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель**

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, данная корректировка не применяется.

После применения всех корректировок, Оценщиком получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$Q$  – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

$q$  – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчетах.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости земельного участка кад.№ 12:05:0302016:0102.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость всего участка, руб.	1 200 000	6 000 000	5 500 000	2 000 000
Площадь участка, сот.	7,40	60,00	31,00	10,15
Стоимость 1 сот., руб.	162 162	100 000	177 419	197 044
Корректировка на уторговывание, %	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена №1, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №2, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на обременения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №4, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на площадь земельного участка, %	-11%	0%	-10%	-10%
Скорректированная цена №5, руб.	126 139	87 400	139 558	154 995
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №6, руб.	126 139	87 400	139 558	154 995
Корректировка на окружение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №7, руб.	126 139	87 400	139 558	154 995
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	29%	0%	0%
Скорректированная цена №8, руб.	126 139	112 396	139 558	154 995
Корректировка на строения / улучшения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №9, руб.	126 139	112 396	139 558	154 995
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №10, руб.	126 139	112 396	139 558	154 995
Корректировка наличие ж/д путей, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №11, руб.	126 139	112 396	139 558	154 995
Коэффициент вариации, %	11%			
Количество корректировок	2	2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	133 272			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	22,21%	12,40%	21,34%	21,34%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	23,75%	27,99%	24,13%	24,13%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	132 494			
<b>Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.</b>	<b>132 883</b>			
Общая площадь земельного участка, сот.	81,590			
<b>Стоимость права собственности земельного участка, руб.</b>	<b>10 841 924</b>			

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости земельного участка кад.№ 12:05:0302016:0103.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость всего участка, руб.	1 200 000	6 000 000	5 500 000	2 000 000
Площадь участка, сот.	7,40	60,00	31,00	10,15
Стоимость 1 сот., руб.	162 162	100 000	177 419	197 044
Корректировка на уторговывание, %	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена №1, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №2, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на обременения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №4, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на площадь земельного участка, %	-29%	-20%	-24%	-24%
Скорректированная цена №5, руб.	100 628	69 920	117 849	130 885
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №6, руб.	100 628	69 920	117 849	130 885
Корректировка на окружение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №7, руб.	100 628	69 920	117 849	130 885
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	29%	0%	0%
Скорректированная цена №8, руб.	100 628	89 917	117 849	130 885
Корректировка на строения / улучшения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №9, руб.	100 628	89 917	117 849	130 885
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №10, руб.	100 628	89 917	117 849	130 885
Корректировка наличие ж/д путей, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №11, руб.	100 628	89 917	117 849	130 885
Коэффициент вариации, %	14%			
Количество корректировок	2	3	2	2
Удельный вес по количеству корректировок	27,27%	18,18%	27,27%	27,27%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	111 629			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	37,95%	10,08%	33,58%	33,58%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	22,35%	30,42%	23,62%	23,62%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	108 583			
<b>Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.</b>	<b>110 106</b>			
Общая площадь земельного участка, сот.	109,160			
<b>Стоимость права собственности земельного участка, руб.</b>	<b>12 019 171</b>			

**Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельные участки по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 22 861 095 руб.**

*\*Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

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

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

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

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

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

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

Таблица 36. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

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

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

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

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

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

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 37. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Производственно-складские объекты	Низкокласные производственно-складские объекты	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %	10,0%	14,0%	-
<b>Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке</b>	<b>71 687 997</b>	<b>87 500 715</b>	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	64 519 197	75 250 615
	максимум	78 856 796	99 750 815

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

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



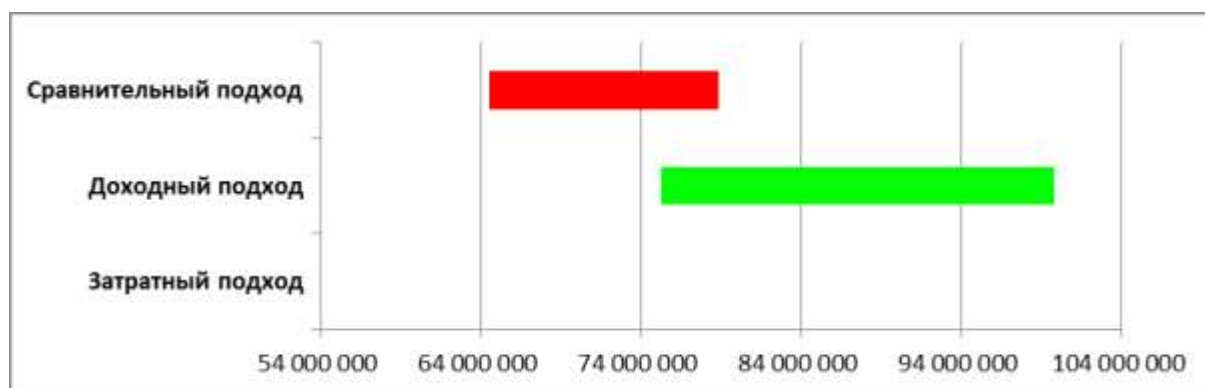
## **18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

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

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

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

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



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

### 18.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 38. Расчет итоговой рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
<b>Промежуточные результаты оценки, руб.</b>	<b>87 500 715</b>	<b>71 687 997</b>	<b>0</b>
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.</b>	<b>79 594 356</b>		
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно, руб.</b>	<b>80 000 000</b>		

*Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет с учетом округления 80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей.*

Рыночная стоимость земельных участков определена в разделе 17 Настоящего отчета. Рыночная стоимость каждого здания (за вычетом стоимости земли) определяется пропорционально стоимости объектов оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Таблица 39. Рыночная стоимость каждого объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3716/2 от 19.01.2016г.	960,10	10 700 000
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3714/2 от 19.01.2016г.	617,40	4 000 000
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3717/2 от 19.01.2016г.	594,80	3 900 000
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3720/2 от 19.01.2016г.	1 697,20	11 200 000
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3721/2 от 19.01.2016г.	354,00	2 300 000
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3719/2 от 19.01.2016г.	986,20	6 500 000
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3718/2 от 19.01.2016г.	967,10	6 400 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3724/2 от 19.01.2016г.	8 159,00	10 800 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3722/2 от 19.01.2016г.	1 409,00	9 300 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12-12/007-12/007/004/2015-3715/2 от 19.01.2016г.	443,80	2 900 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения 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	12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г.	10 916,00	12 000 000
-	<b>Итого:</b>	-	-	-	<b>80 000 000</b>

\*Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

## 19. Приложения

### 19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки

*Внешний вид зданий и прилегающая территория*





*Административный корпус*







Склады





Столярный цех







*Блок сушильных камер с котельной*



*Складские корпуса*



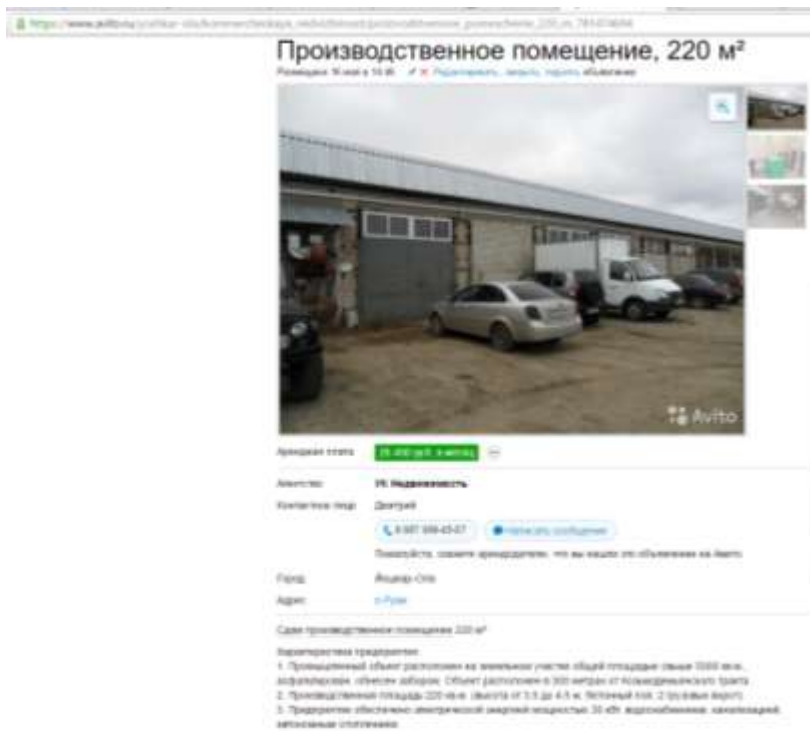


**19.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах**

**Доходный подход – аналог №1**

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_781474694)

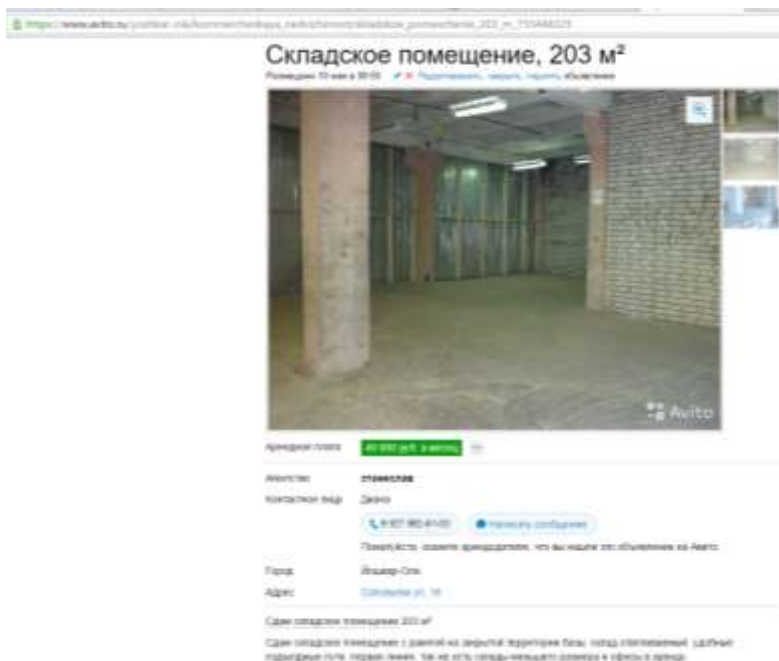
[ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_220\\_m\\_781474694](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_781474694)



**Доходный подход – аналог №2**

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_203_m_755448325)

[ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_203\\_m\\_755448325](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_203_m_755448325)



**Доходный подход – аналог №3**

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladov_i_ofisov_140_m_778115676)

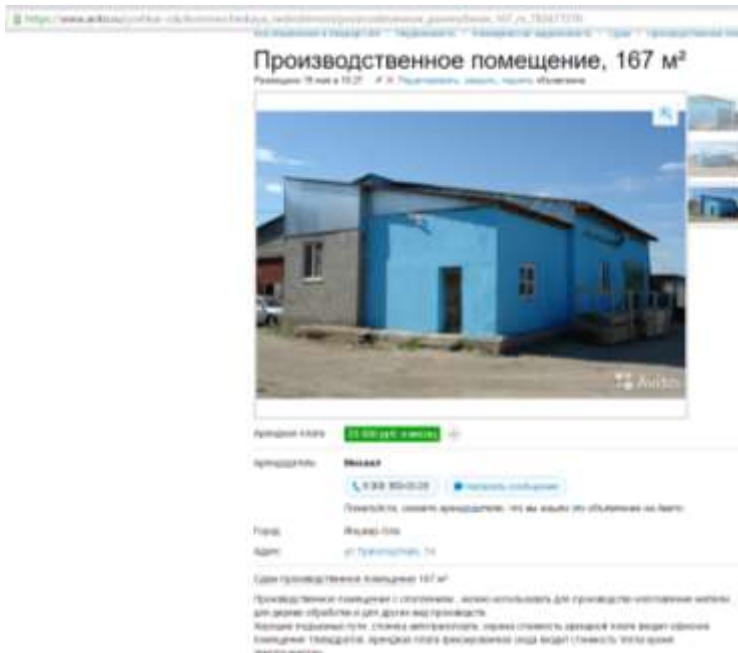
[ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_skladov\\_i\\_ofisov\\_140\\_m\\_778115676](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladov_i_ofisov_140_m_778115676)



**Доходный подход – аналог №4**

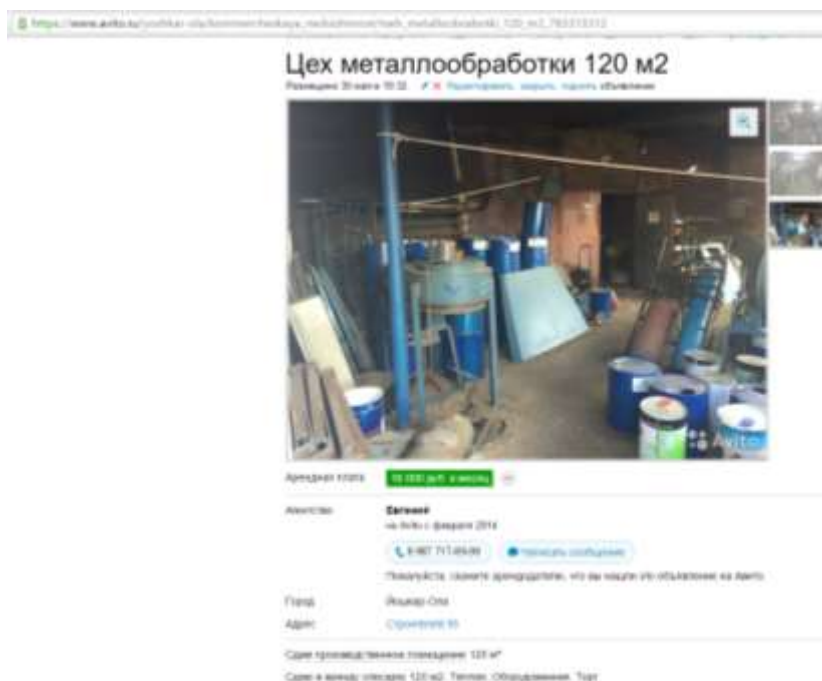
[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_167_m_782677270)

[ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_167\\_m\\_782677270](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_167_m_782677270)



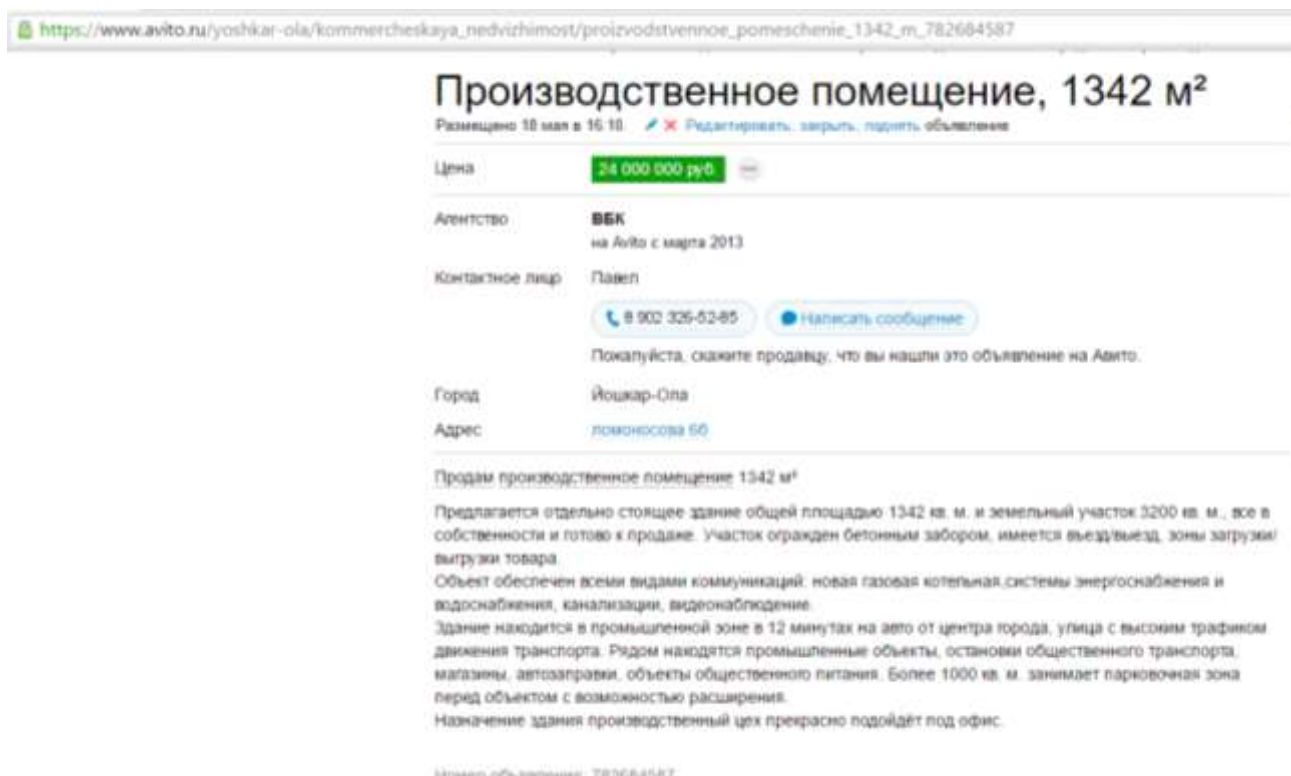
**Доходный подход – аналог №5**

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/tseh\\_metalloobrabotki\\_120\\_m2\\_783313312](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/tseh_metalloobrabotki_120_m2_783313312)



**Сравнительный подход – аналог №1**

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1342\\_m\\_782684587](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1342_m_782684587)



### Сравнительный подход – аналог №2

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_7988794](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_7988794)

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_7988794](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_7988794)

### Участок 1.5 га (промназначения)

Размещено 12 мая в 00:13 [✕](#) [Редактировать](#), [скрыть](#), [поднять объявление](#)

**Цена** 90 000 000 руб.

**Агентство** **Андрей**  
 на Avito с сентября 2009  
☎ 8 905 379-64-44 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

**Город** Йошкар-Ола

Продам участок 1.5 га, земли промназначения, в черте города

Продаются производственные и офисные помещения с участком земли в собственности:

- административное здание отапливаемое 344 кв.м.
- офисное и производственное помещение отапливаемое 755 кв.м.
- производственные помещения отапливаемое 2300 кв.м.
- производственное и складские помещения не отапливаемые 886,3 кв.м.
- земельный участок 1,5 га

Место нахождения: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола

Номер объявления: 7988794


### Сравнительный подход – аналог №3

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_110\\_m\\_690933069](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_110_m_690933069)

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_110\\_m\\_690933069](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_110_m_690933069)

### Складское помещение, 110 м<sup>2</sup>

Размещено 6 мая в 09:43 [✕](#) [Редактировать](#), [скрыть](#), [поднять объявление](#)



**Цена** 1 800 000 руб.

**Агентство** **АКМ "Калипсо"**  
 на Avito с марта 2015

**Контактное лицо** Татьяна  
☎ 8 907 885-93-67 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

**Город** Йошкар-Ола

**Адрес** ул. Гончарова,2а

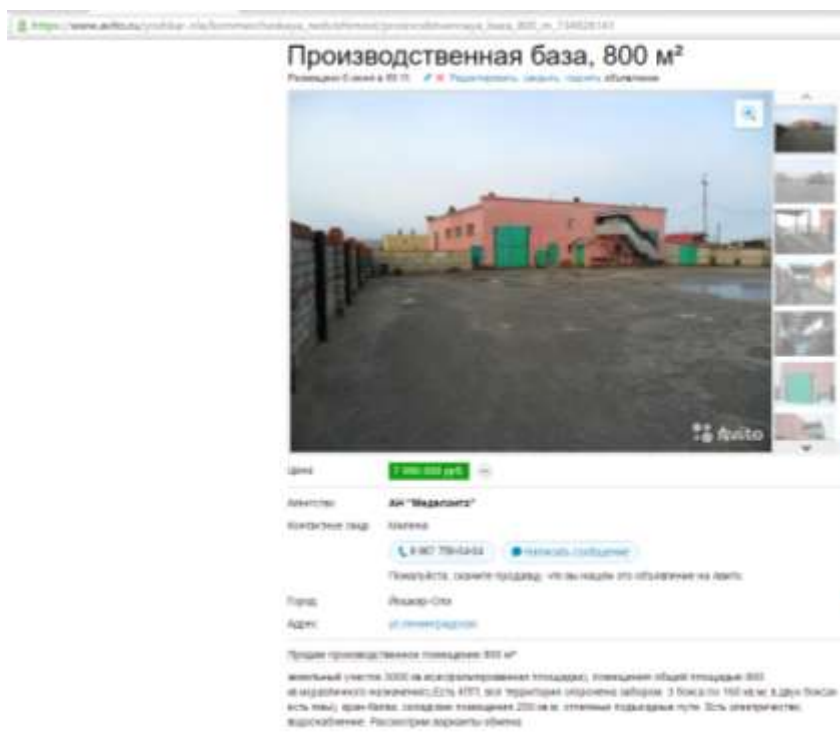
Продам складское помещение 110 м<sup>2</sup>

Редкое предложение! Продам один отдельно стоящий склад на улице Гончарова (Продуктовый базис) с земельным участком в 1000 кв.м. Хорошая транспортная доступность есть развязка. Цена продажи 1800000 возможен торг. Аренда 17000 рублей в месяц. Земля в собственности, возможно пристроить дополнительные площади.

**Сравнительный подход – аналог №4**

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_800_m_734926141)

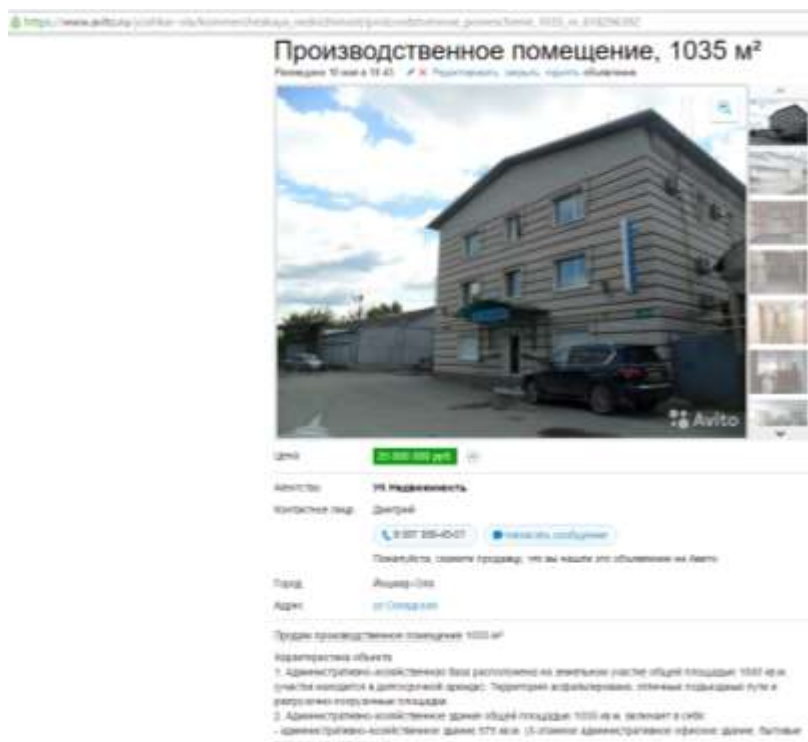
[ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\\_baza\\_800\\_m\\_734926141](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_800_m_734926141)



**Сравнительный подход – аналог №5**

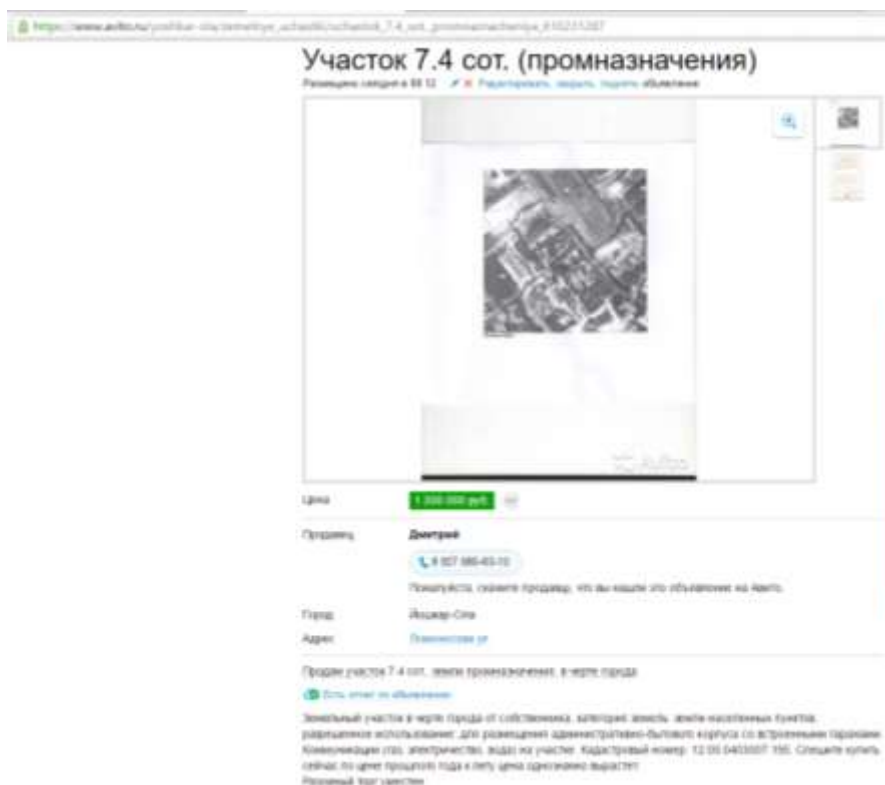
[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1035_m_618296392)

[ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1035\\_m\\_618296392](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1035_m_618296392)



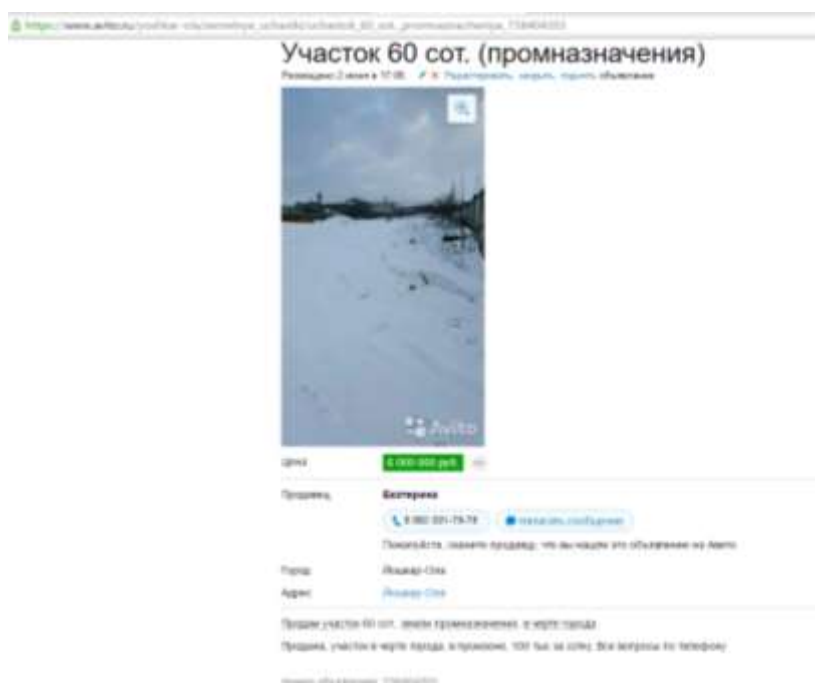
**Земельный участок – аналог №1**

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7.4\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_610231287](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_610231287)



**Земельный участок – аналог №2**

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_60\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_738404203](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_738404203)

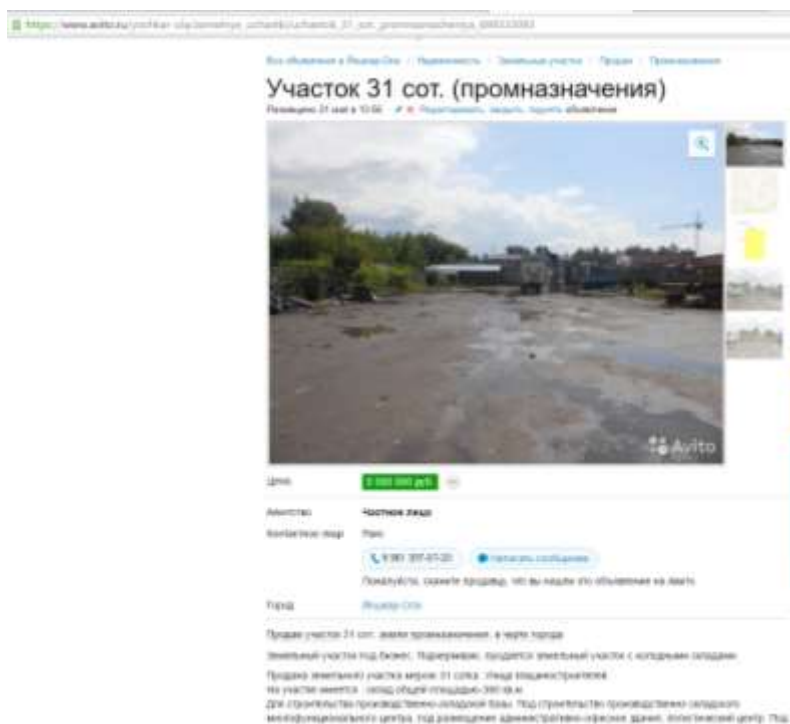




**Земельный участок – аналог №3**

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093)

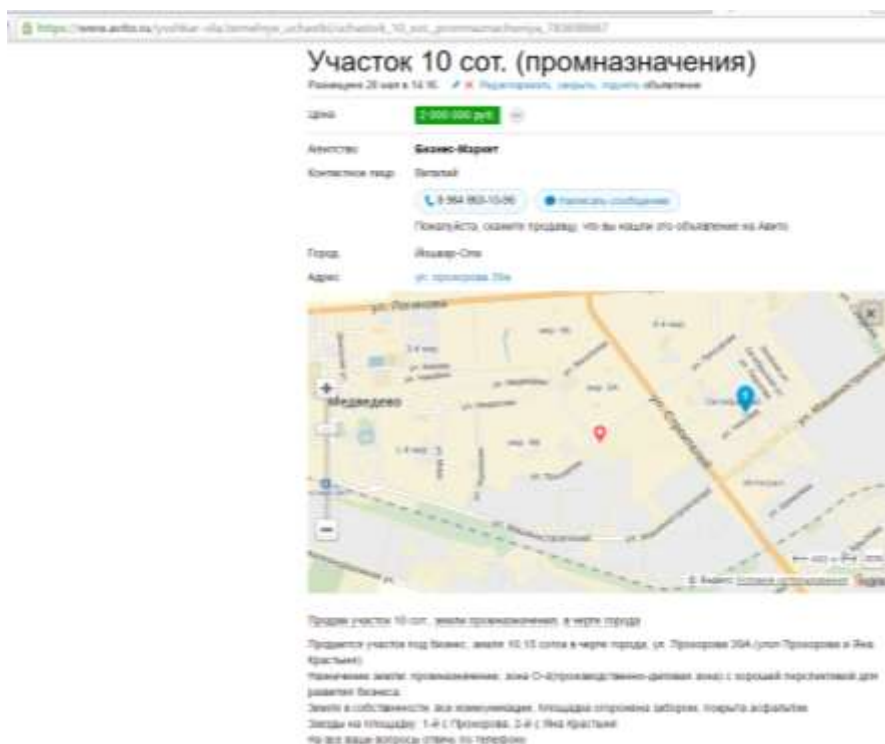
[ola/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_31\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_699333093](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093)



**Земельный участок – аналог №4**

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783698667)

[ola/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_783698667](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783698667)



---

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



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

**Дата выдачи:**

19.01.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3  
**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 12:05:0302006:497

**Объект права:** Столярный цех, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1409 кв. м, инв.№ 88:401:002:000153100:0603, лит. Е, Е1, Е2, Е3 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3722/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/007-12/007/004/2015-3722/2



Танаев А.Г.



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



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

**Дата выдачи:**

19.01.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 12:05:0302006:496

**Объект права:** Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, площадь 443,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3715/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

12-12/007-12/007/004/2015-3715/2



Таназев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0302006:952

Объект права: Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 960,1 кв. м, инв.№ 88:401:002:000153100:0800, лит. И , адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3716/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.ф.)

12-12/007-12/007/004/2015-3716/2



Танаев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0302006:495

Объект права: Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 594,8 кв. м, инв.№ 88:401:002:000153100:0301, лит. В,В1 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3717/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/007-12/007/004/2015-3717/2



Танася А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0302006:516

Объект права: Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 967,1 кв. м, инв.№ 88:401:002:000153100:0005, лит. 5, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3718/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/007-12/007/004/2015-3718/2



Танася А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0302006:515

Объект права: Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 986,2 кв. м, инв.№ 7383, лит. 4 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3719/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/007-12/007/004/2015-3719/2



Танаев А.Г.







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

**Дата выдачи:**

19.01.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 12:05:0302006:499

**Объект права:** Складской корпус, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1697,2 кв. м, инв.№ 88:401:002:000153100:0701, лит. Ж1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3720/2

Государственный регистратор

(подпись: май)

12-12/007-12/007/004/2015-3720/2



Танаев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

**Дата выдачи:**

19.01.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3  
**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 12:05:0302006:517

**Объект права:** Складской корпус, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 354 кв. м, инв.№ 7383, лит. Ж2 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3721/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

12-12/007-12/007/004/2016-3721/2



Танасв А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

**Дата выдачи:**

19.01.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 12:05:0302016:102

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 8 159 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3724/2

Государственный регистратор

(подпись: М.П.)

12-12/007-12/007/004/2015-3724/2



Танаев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 12:05:0302016:103

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 10 916 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток.

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3723/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/007-12/007/004/2015-3723/2



Танаев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3

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

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0302006:498

Объект права: Производственно - складской корпус, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 617,4 кв. м, инв.№ 88:401:002:000153100:0700, лит. Ж, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/007-12/007/004/2015-3714/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

12-12/007-12/007/004/2015-3714/2



Танаев А.Г.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 21.10.2015

№ 12-0-1-73/4003/2015-1437

На основании запроса от 19.10.2015 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302006:497
наименование объекта:	Столярный цех
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	1 409 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 88:401:002:000153100:0603, литер Е, Е1, Е2, Е3
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 1215089265
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 12-12-01/051/2012-156 от 19.11.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	19.11.2012
номер государственной регистрации:	12-12-01/008/2012-804
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.03.2012 №17.ФЗ0/12.08-3Н5; Передаточный акт от 25.04.2012; Договор о присоединении ООО "Погиз" к ООО "Каскад" от 25.04.2012
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	19.11.2012
номер государственной регистрации:	12-12-01/024/2012-001
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.04.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 06.04.2012 №17.ФЗ0/12.11-3Н5; Передаточный акт от 25.04.2012; Договор о присоединении ООО "Погиз" к ООО "Каскад" от 25.04.2012

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.12.2012
	номер государственной регистрации:	12-12-01/056/2012-008
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.12.2012 по 20.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.12.2012 №17.ФЗ0/12.40-3Н4	
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.05.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/027/2013-143
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.05.2013 по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.18 до 29.12.2017 г., по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.19 до 30.12.2016 г., по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.20 до 31.07.2015 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.04.2013 №17.ФЗ0/13.18-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от 30.04.2013 г. от 03.08.2015 №4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от "30" апреля 2013 г. от 02.07.2015 №3; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от 30.04.2013 года от 02.04.2015 №2	
4.1.5.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	27.12.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/079/2013-044
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2013 по 24.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 24.12.2013 №17.ФЗ0/13.48-3Н4	
4.1.6.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.12.2014
	номер государственной регистрации:	12-12-01/093/2014-618
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.12.2014 по 22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 23.12.2014 №17.ФЗ0/14.18-3Н4	

4.1.7. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	14.04.2015
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/001/2015-3156/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.04.2015 по 31.08.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 02.04.2015 №17.Ф30/14.20-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02 апреля 2015 г." от 03.08.2015 №2; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02" апреля 2015 г. от 02.07.2015 №1
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовпритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Урзова Светлана Вячеславовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, иными лицами в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР**

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись)

Ширшова Н.Е.

(фамилия, имя, отчество)



Получение заявителем выписки из ЕПРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно на основании закона от 27.07.2010 №188-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 21.10.2015№ 12-0-1-73/4003/2015-1434

На основании запроса от 19.10.2015 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		12:05:0302006:517
наименование объекта:		Складской корпус
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		354 кв. м
инвентарный номер, литер:		инв.№ 7383, литер Ж2
этажность (этаж):		1
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 1215089265
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 12-12-01/122/2005-245 от 26.10.2005
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека
дата государственной регистрации:		28.03.2012
номер государственной регистрации:		12-12-01/019/2012-556
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 28.03.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 21.03.2012 №17.Ф30/12.08-3Н4
4.1.2. вид:		Ипотека
дата государственной регистрации:		13.04.2012
номер государственной регистрации:		12-12-01/008/2012-999
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 13.04.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 06.04.2012 №17.Ф30/12.11-3Н4
4.1.3. вид:		Ипотека

	дата государственной регистрации:	28.12.2012
	номер государственной регистрации:	12-12-01/056/2012-008
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.12.2012 по 20.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.12.2012 №17.ФЗО/12.40-3Н4
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.05.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/027/2013-143
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.05.2013 по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.18 до 29.12.2017 г., по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.19 до 30.12.2016 г., по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.20 до 31.07.2015 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.04.2013 №17.ФЗ0/13.18-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от 30.04.2013 г. от 03.08.2015 №4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от "30" апреля 2013 г. от 02.07.2015 №3; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от 30.04.2013 года от 02.04.2015 №2
4.1.5.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	27.12.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/079/2013-044
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2013 по 24.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 24.12.2013 №17.ФЗ0/13.48-3Н4
4.1.6.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.12.2014
	номер государственной регистрации:	12-12-01/093/2014-615
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.12.2014 по 22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 23.12.2014 №17.ФЗ0/14.18.-3Н4
4.1.7.	вид:	Ипотека

дата государственной регистрации:	14.04.2015
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/001/2015-3161/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.04.2015 по 31.08.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 02.04.2015 №17.Ф30/14.20-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02 апреля 2015 г." от 03.08.2015 №2; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02" апреля 2015 г. от 02.07.2015 №1
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Урзова Светлана Вячеславовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР**

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, И.И.О.)

Ширшова Н.Е.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕПР для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 21.10.2015

№ 12-0-1-73/4003/2015-1441

На основании запроса от 19.10.2015 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302016:102
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, размещение производственных помещений
площадь объекта:	8 159 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 1215089265
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 12-12-01/038/2006-410 от 04.05.2006
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	28.03.2012
номер государственной регистрации:	12-12-01/019/2012-556
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.03.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.03.2012 №17.Ф30/12.08-3Н4
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	13.04.2012
номер государственной регистрации:	12-12-01/008/2012-999
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.04.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 06.04.2012 №17.Ф30/12.11-3Н4

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.12.2012
	номер государственной регистрации:	12-12-01/056/2012-008
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.12.2012 по 20.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.12.2012 №17.ФЗО/12.40-ЗН4
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.05.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/027/2013-143
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.05.2013 по кредитному договору № 09.ФЗО/13.18 до 29.12.2017 г., по кредитному договору № 09.ФЗО/13.19 до 30.12.2016 г., по кредитному договору № 09.ФЗО/13.20 до 31.07.2015 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.04.2013 №17.ФЗО/13.18-ЗН4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗО/13.18-ЗН4 от 30.04.2013 г. от 03.08.2015 №4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗО/13.18-ЗН4 от "30" апреля 2013 г. от 02.07.2015 №3; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗО/13.18-ЗН4 от 30.04.2013 года от 02.04.2015 №2
4.1.5.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	27.12.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/079/2013-044
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2013 по 24.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 24.12.2013 №17.ФЗО/13.48-ЗН4
4.1.6.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.12.2014
	номер государственной регистрации:	12-12-01/093/2014-620
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.12.2014 по 22.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 23.12.2014 №17.ФЗО/14.18.-ЗН4

4.1.7. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	14.04.2015
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/001/2015-3163/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.04.2015 по 31.08.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 02.04.2015 №17.Ф30/14.20-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02 апреля 2015 г." от 03.08.2015 №2; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02" апреля 2015 г. от 02.07.2015 №1
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Урзова Светлана Вячеславовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, любыми или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР**  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Ширрова Н.Е.  
(подпись, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕПН для последующего предоставления сведений государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росрестра самовольно. Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 21.10.2015

№ 12-0-1-73/4003/2015-1442

На основании запроса от 19.10.2015 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

<b>1. Характеристики объекта недвижимости:</b>	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302016:103
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, размещение производственных помещений
площадь объекта:	10 916 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток
состав:	
<b>2. Правообладатель (правообладатели):</b>	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 1215089265
<b>3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b>	3.1. Собственность, № 12-12-01/051/2012-158 от 19.11.2012
<b>4. Ограничение (обременение) права:</b>	
<b>4.1.1. вид:</b>	Ипотека
дата государственной регистрации:	19.11.2012
номер государственной регистрации:	12-12-01/008/2012-804
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.03.2012 №17.Ф30/12.08-3Н5; Передаточный акт от 25.04.2012; Договор о присоединении ООО "Полиз" к ООО "Каскад" от 25.04.2012
<b>4.1.2. вид:</b>	Ипотека
дата государственной регистрации:	19.11.2012
номер государственной регистрации:	12-12-01/024/2012-001
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.04.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной	Договор об ипотеке от 06.04.2012 №17.Ф30/12.11-3Н5; Передаточный акт от 25.04.2012;

	регистрации:	Договор о присоединении ООО "Полиз" к ООО "Каскад" от 25.04.2012
4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.12.2012
	номер государственной регистрации:	12-12-01/056/2012-008
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.12.2012 по 20.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.12.2012 №17.ФЗ0/12.40-3Н4
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.05.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/027/2013-143
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.05.2013 по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.18 до 29.12.2017 г., по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.19 до 30.12.2016 г., по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.20 до 31.07.2015 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.04.2013 №17.ФЗ0/13.18-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от 30.04.2013 г. от 03.08.2015 №4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от "30" апреля 2013 г. от 02.07.2015 №3; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от 30.04.2013 года от 02.04.2015 №2
4.1.5.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	27.12.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/079/2013-044
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2013 по 24.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 24.12.2013 №17.ФЗ0/13.48-3Н4
4.1.6.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.12.2014
	номер государственной регистрации:	12-12-01/093/2014-621
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.12.2014 по 22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 23.12.2014 №17.ФЗ0/14.18.-3Н4



	государственной регистрации:	
4.1.7.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	14.04.2015
	номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/001/2015-3164/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.04.2015 по 31.08.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 02.04.2015 №17.Ф30/14.20-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02 апреля 2015 г." от 03.08.2015 №2; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02" апреля 2015 г. от 02.07.2015 №1
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Урзова Светлана Вячеславовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в любых целях, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР**  
(личность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Урзова Н.Е.  
(подпись, печать)



Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 21.10.2015

№ 12-0-1-73/4003/2015-1436

На основании запроса от 19.10.2015 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302006:516
наименование объекта:	Склад
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	967, 1 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 88:401:002:000153100:0005, литер 5
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелова, дом 1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 1215089265
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 12-12-01/112/2005-390 от 06.10.2005
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	28.03.2012
номер государственной регистрации:	12-12-01/019/2012-556
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.03.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.03.2012 №17.ФЗ0/12.08-3Н4
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	13.04.2012
номер государственной регистрации:	12-12-01/008/2012-999
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.04.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 06.04.2012 №17.ФЗ0/12.11-3Н4
4.1.3. вид:	Ипотека

	дата государственной регистрации:	28.12.2012
	номер государственной регистрации:	12-12-01/056/2012-008
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.12.2012 по 20.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.12.2012 №17.ФЗО/12.40-ЗН4
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.05.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/027/2013-143
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.05.2013 по кредитному договору № 09.ФЗО/13.18 до 29.12.2017 г., по кредитному договору № 09.ФЗО/13.19 до 30.12.2016 г., по кредитному договору № 09.ФЗО/13.20 до 31.07.2015 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.04.2013 №17.ФЗО/13.18-ЗН4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗО/13.18-ЗН4 от 30.04.2013 г. от 03.08.2015 №4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗО/13.18-ЗН4 от "30" апреля 2013 г. от 02.07.2015 №3; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗО/13.18-ЗН4 от 30.04.2013 года от 02.04.2015 №2
4.1.5.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	27.12.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/079/2013-044
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2013 по 24.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 24.12.2013 №17.ФЗО/13.48-ЗН4
4.1.6.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.12.2014
	номер государственной регистрации:	12-12-01/093/2014-617
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.12.2014 по 22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 23.12.2014 №17.ФЗО/14.18.-ЗН4
4.1.7.	вид:	Ипотека

дата государственной регистрации:	14.04.2015
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/001/2015-3160/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.04.2015 по 31.08.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 02.04.2015 №17.Ф30/14.20-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02 апреля 2015 г." от 03.08.2015 №2; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02" апреля 2015 г. от 02.07.2015 №1
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Урзова Светлана Вячеславовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в интересах третьих лиц или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР**  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Ширшова Н.Е.  
(подпись, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для последующего предоставления информации о государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственные услуги, не требуется. Данную информацию указавшие органы обязаны направлять у Государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по заявке от 27.07.2010 №110-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 21.10.2015

№ 12-0-1-73/4003/2015-1435

На основании запроса от 19.10.2015 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0302006:515
наименование объекта:		Склад
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		986, 2 кв. м
инвентарный номер, литер:		инв.№ 7383, литер 4
этажность (этаж):		1
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 1215089265
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 12-12-01/112/2005-394 от 06.10.2005
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека
дата государственной регистрации:		18.04.2012
номер государственной регистрации:		12-12-01/019/2012-556
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 28.03.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 21.03.2012 №17.Ф30/12.08-ЗН4
4.1.2. вид:		Ипотека
дата государственной регистрации:		18.04.2012
номер государственной регистрации:		12-12-01/008/2012-999
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 13.04.2012 по 13.12.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 06.04.2012 №17.Ф30/12.11-ЗН4
4.1.3. вид:		Ипотека

	дата государственной регистрации:	28.12.2012
	номер государственной регистрации:	12-12-01/056/2012-008
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.12.2012 по 20.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.12.2012 №17.ФЗО/12.40-3Н4
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.05.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/027/2013-143
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.05.2013 по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.18 до 29.12.2017 г., по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.19 до 30.12.2016 г., по кредитному договору № 09.ФЗ0/13.20 до 31.07.2015 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.04.2013 №17.ФЗ0/13.18-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от 30.04.2013 г. от 03.08.2015 №4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от "30" апреля 2013 г. от 02.07.2015 №3; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.ФЗ0/13.18-3Н4 от 30.04.2013 года от 02.04.2015 №2
4.1.5.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	27.12.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/079/2013-044
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2013 по 24.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 24.12.2013 №17.ФЗ0/13.48-3Н4
4.1.6.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.12.2014
	номер государственной регистрации:	12-12-01/093/2014-616
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.12.2014 по 22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 23.12.2014 №17.ФЗ0/14.18.-3Н4
4.1.7.	вид:	Ипотека

дата государственной регистрации:	14.04.2015
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/001/2015-3159/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.04.2015 по 31.08.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 02.04.2015 №17.Ф30/14.20-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02 апреля 2015 г." от 03.08.2015 №2; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02" апреля 2015 г. от 02.07.2015 №1
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Урзова Светлана Вячеславовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР**  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Щирцова Н.Е.  
(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕИРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 21.10.2015

№ 12-0-1-73/4003/2015-1432

На основании запроса от 19.10.2015 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302006:499	
наименование объекта:	Складской корпус	
назначение объекта:	Нежилое	
площадь объекта:	1 697, 2 кв. м	
инвентарный номер, литер:	инв.№ 88:401:002:000153100:0701, литер Ж1	
этажность (этаж):	1	
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 1215089265	
3. Вид, номер и дата государственной права:	3.1. Собственность, № 12-12-01/112/2005-393 от 06.10.2005	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. 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	
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 10.05.2011; Акт приема-передачи к договору аренды от 10.05.2011	
4.1.2. вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:	28.03.2012	
номер государственной регистрации:	12-12-01/019/2012-556	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.03.2012 по 13.12.2013	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935	
основание государственной	Договор об ипотеке от 21.03.2012 №17.Ф30/12.08-3Н4	



	регистрации:	
4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.04.2012
	номер государственной регистрации:	12-12-01/008/2012-999
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.04.2012 по 13.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 06.04.2012 №17.Ф30/12.11-3Н4
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.12.2012
	номер государственной регистрации:	12-12-01/056/2012-008
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.12.2012 по 20.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 21.12.2012 №17.Ф30/12.40-3Н4
4.1.5.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.05.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/027/2013-143
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 13.05.2013 по кредитному договору № 09.Ф30/13.18 до 29.12.2017 г., по кредитному договору № 09.Ф30/13.19 до 30.12.2016 г., по кредитному договору № 09.Ф30/13.20 до 31.07.2015 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.04.2013 №17.Ф30/13.18-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/13.18-3Н4 от 30.04.2013 г. от 03.08.2015 №4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/13.18-3Н4 от "30" апреля 2013 г. от 02.07.2015 №3; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/13.18-3Н4 от 30.04.2013 года от 02.04.2015 №2
4.1.6.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	27.12.2013
	номер государственной регистрации:	12-12-01/079/2013-044
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2013 по 24.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной	Договор об ипотеке от 24.12.2013 №17.Ф30/13.48-3Н4

	регистрации:	
4.1.7.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.12.2014
	номер государственной регистрации:	12-12-01/093/2014-614
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.12.2014 по 22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 23.12.2014 №17.Ф30/14.18.-3Н4
4.1.8.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	14.04.2015
	номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/001/2015-3158/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.04.2015 по 31.08.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 02.04.2015 №17.Ф30/14.20-3Н4; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02 апреля 2015 г." от 03.08.2015 №2; Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор об ипотеке №17.Ф30/14.20-3Н4 от "02" апреля 2015 г. от 02.07.2015 №1
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Урзова Светлана Вячеславовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Ширцова Н.Е.

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕРГД для последующего представления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 23.07.2010 №218-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

412284  
5192489  
Джуссв

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12-05:0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание.

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здания**

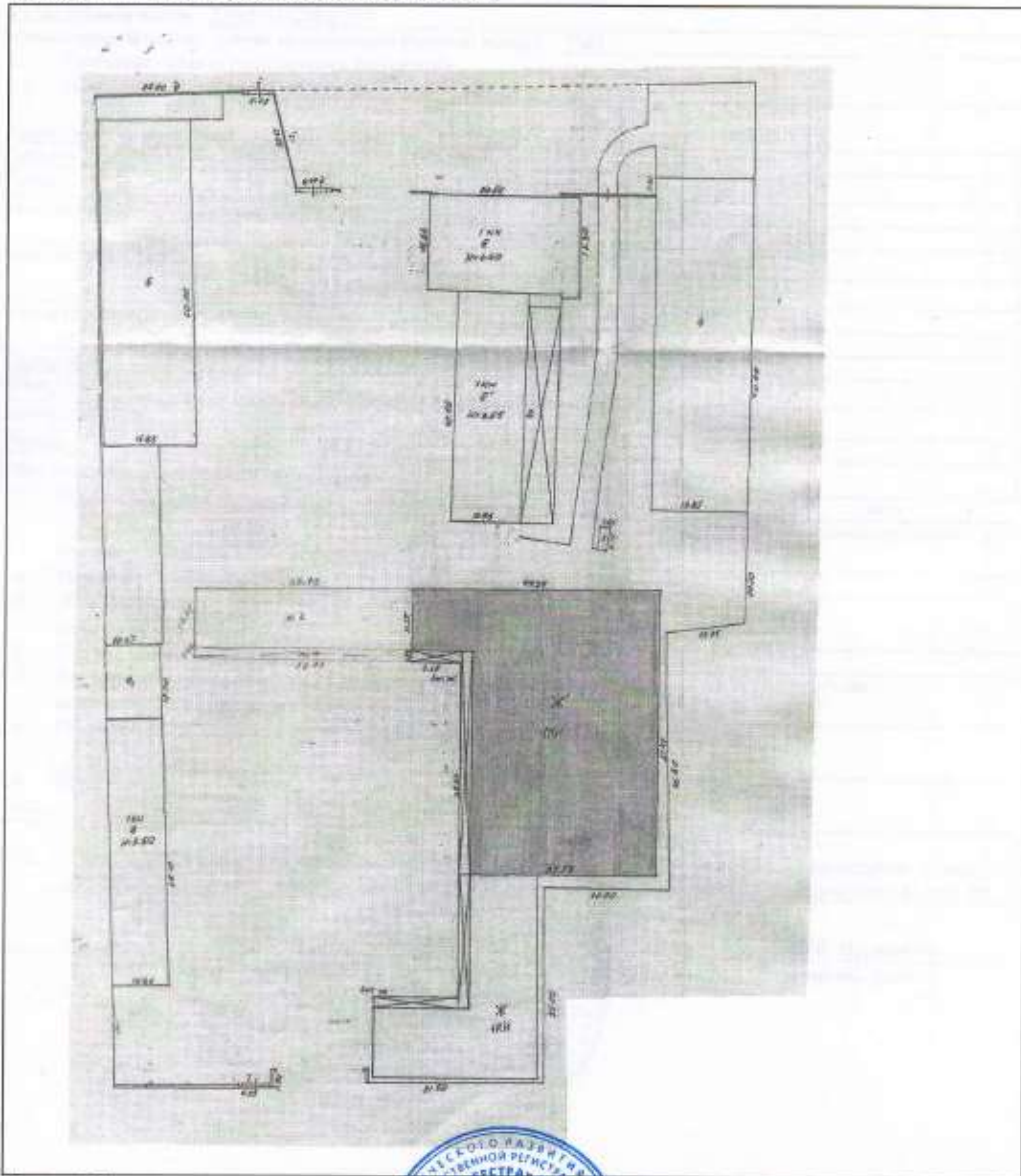
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

5/79 д.4ч  
4/9375  
д.м.с.с.с.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 09 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12-05-0302006-515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание:

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

Начальник отдела

(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

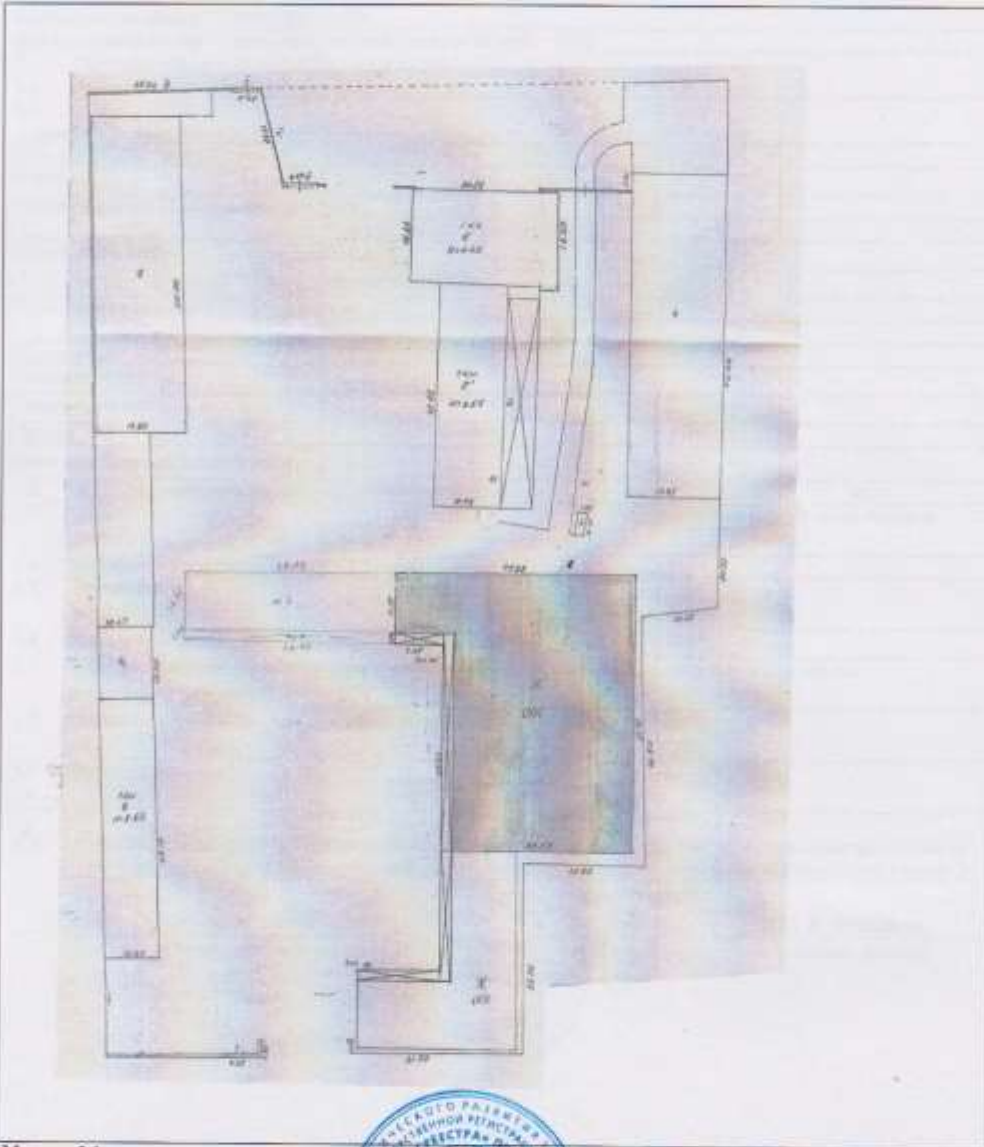
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05 0302006-515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

4/9914  
5/ 82553  
Якушев

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12-05-0302006:499

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

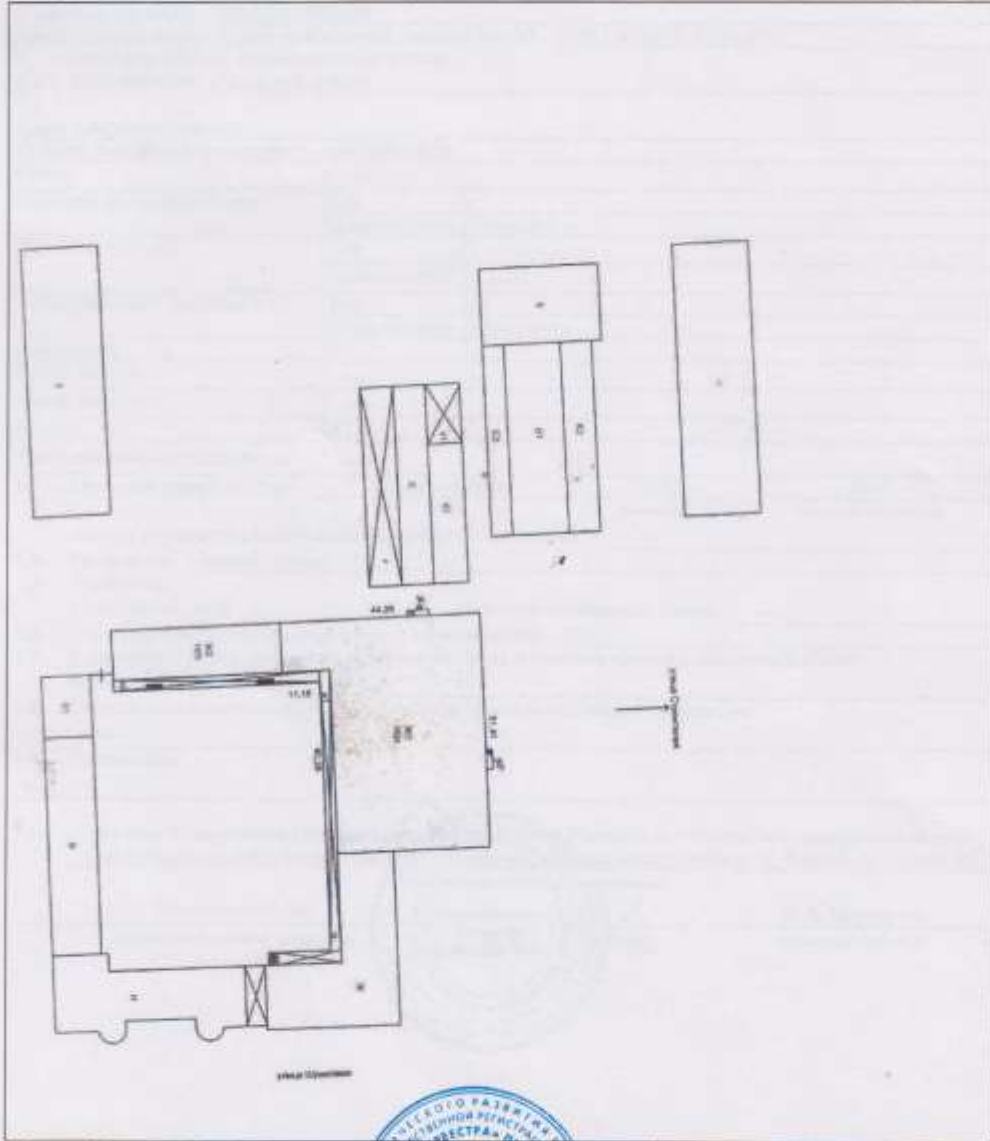
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:499

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

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



*(подпись)*

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)



**№** федеральное  
бюро технической  
инвентаризации

**Кадастровый паспорт**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

**здания**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153160:0800

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование:** Административно-торговый корпус

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Республика Марий Эл</u>	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	<u>городской округ</u>
	Наименование	<u>"Город Йошкар-Ола"</u>
Населенный пункт	Тип	<u>город</u>
	Наименование	<u>Йошкар-Ола</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<u>улица</u>
	Наименование	<u>Шумалева</u>
Номер дома	<u>1</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>И</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика** общая площадь 960,1 Кв. м  
(тип) (значение) (единица измерения)

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 (подразделение) государственной технической инвентаризации - Федеральное БТИ по Республике Марий Эл. Свидетельство об акте государственной инвентаризации от 01.03.2007 г. РИ-1 № 000385**

Начальник отделения  
(полное наименование должности)



Е. В. Шемакина  
(подпись)

Е. В. Шемакина  
(инициалы, фамилия)

040757 \*

**Кадастровый паспорт  
здания**

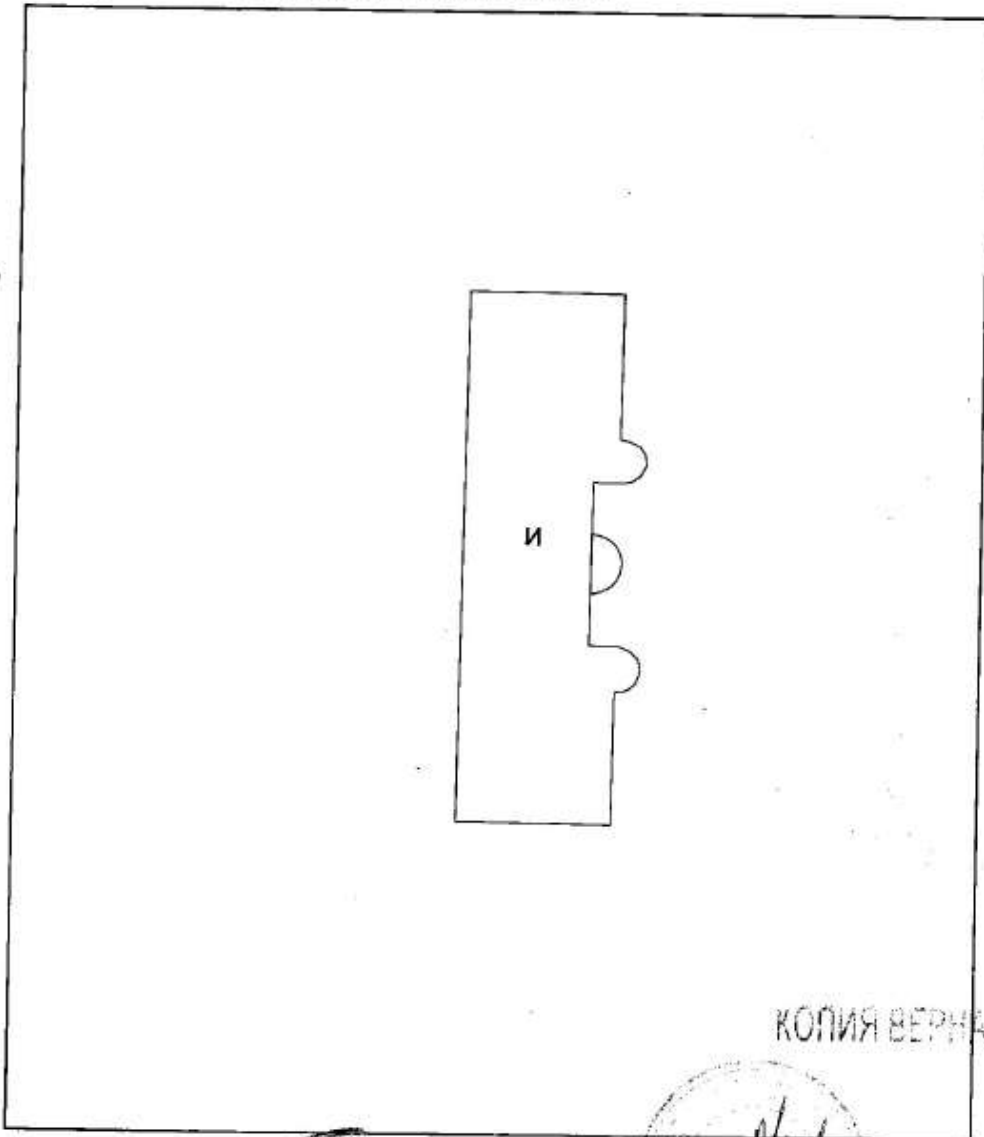
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:008:000153100:0800

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



КОПИЯ ВЕРНА

Масштаб 1: 500

Исполнитель

(полное наименование должности)

*[Handwritten signature]*  
(подпись)

А.Е. Бакланов

(инициалы, фамилия)

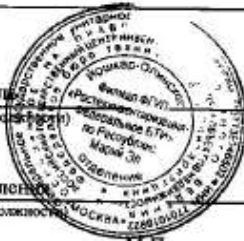
Начальник отделения

(полное наименование должности)

*[Handwritten signature]*  
(подпись)

Е. В. Шемакина

(инициалы, фамилия)





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

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

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

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

*24.03.2011 № 028/331*

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

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 28  
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 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 15.03.2011 г. установлено, что проведённые ремонтно-строительные работы не затрагивают конструктивные и другие технические характеристики надёжности 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 15.03.2011 г. не требуется.

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

Иен. Лысенко А.Н.  
тел: 41-46-49

*(Handwritten signature)*  
Жен А. Н.  
КОПИЯ ВЕРНА  
*(Handwritten signature)*

  
 УТВЕРЖДАЮ:  
 Михайлов А.Н.  
 заместитель начальника – главный инженер  
 управления архитектуры и градостроитель-  
 ства г. Йошкар-Олы

**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. - юристконсульт ООО «Одис»

установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы:  
Возведение перегородок с устройством дверных проемов, закладка дверных проемов, про-  
бивка дверного проема
2. Ремонтно-строительные работы выполнены: хозспособом за счёт собственных  
средств
- (наименование и реквизиты 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, за-  
кладке дверных проемов, пробивке дверного проема с проведением отделочных работ.

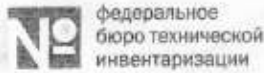
**РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:**

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

Члены комиссии:



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



**Кадастровый паспорт**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

**здания**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:44:002:000153-100:0603

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование:** Столярный цех

1.2. **Адрес (местоположение):** \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	<u>Республика Марий Эл</u>	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	<u>городской округ</u>
	Наименование	<u>"Город Йошкар-Ола"</u>
Населенный пункт	Тип	<u>город</u>
	Наименование	<u>Йошкар-Ола</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<u>улица</u>
	Наименование	<u>Шумелева</u>
Номер дома	<u>1</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>Е,Е1,Е2,Е3</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика** общая площадь 1409,0 кв. м  
(гип) (значение) (единица измерения)  
 степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. **Назначение:** нежилое

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: перепланировка: акт №29 от 22.03.2011 г., заключение №29 от 24.03.2011 г.

1.10. Йошкар-Олинское отделение ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл. Свидетельство об аккредитации от 09.11.2007 г. РН-1 № 000385  
(наименование органа или организации)

Начальник отделения \_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)

Е. В. Шемахина  
(подпись)

Е. В. Шемахина  
(инициалы, фамилия)



М.П. 040758

**Кадастровый паспорт  
здания**

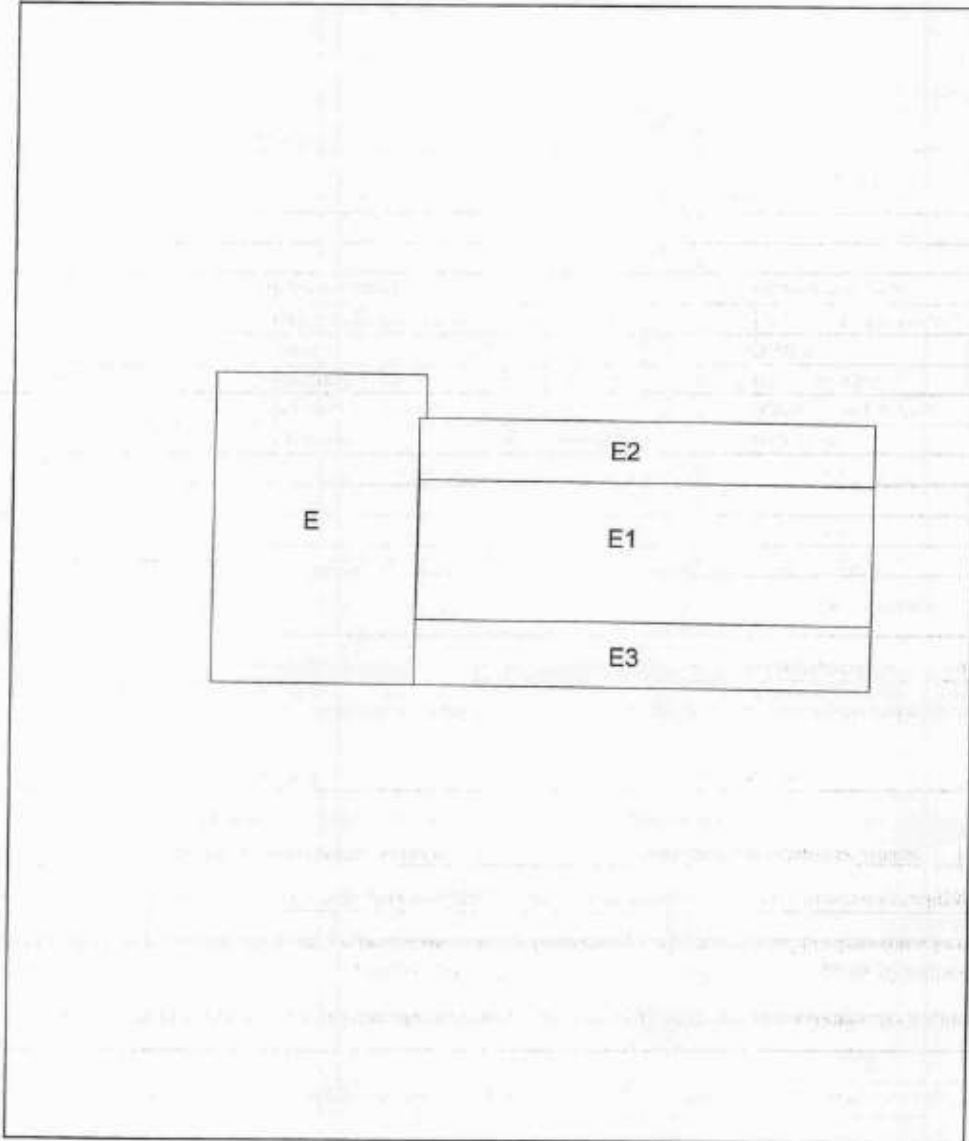
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 58:401:002:000-153100:0603

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1: 500

**Исполнитель**

(полное наименование, должность)

*(подпись)*

(подпись)

**А.Е. Бакланов**

(инициалы, фамилия)

**Начальник отделения**

(полное наименование, должность)

*(подпись)*

(подпись)

**Е. В. Шемахина**

(инициалы, фамилия)





Федеральное  
бюро технической  
инвентаризации

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 04.06.2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:800-153/100:0301

**1 Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование 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 594,8 м2  
(тип) (значению) (единица измерения)

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): 1959

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

1.8. Предыдущие кадастровые(условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: 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

реквизиты свидетельства об аккредитации: \_\_\_\_\_ (наименование органа или организации)  
\_\_\_\_\_ (номер свидетельства об аккредитации)

Руководитель (уполномоченное лицо) \_\_\_\_\_  
(полное наименование должности) \_\_\_\_\_  
Шемахина Е.В.  
(инициалы, фамилия)



12 00 043692 \*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

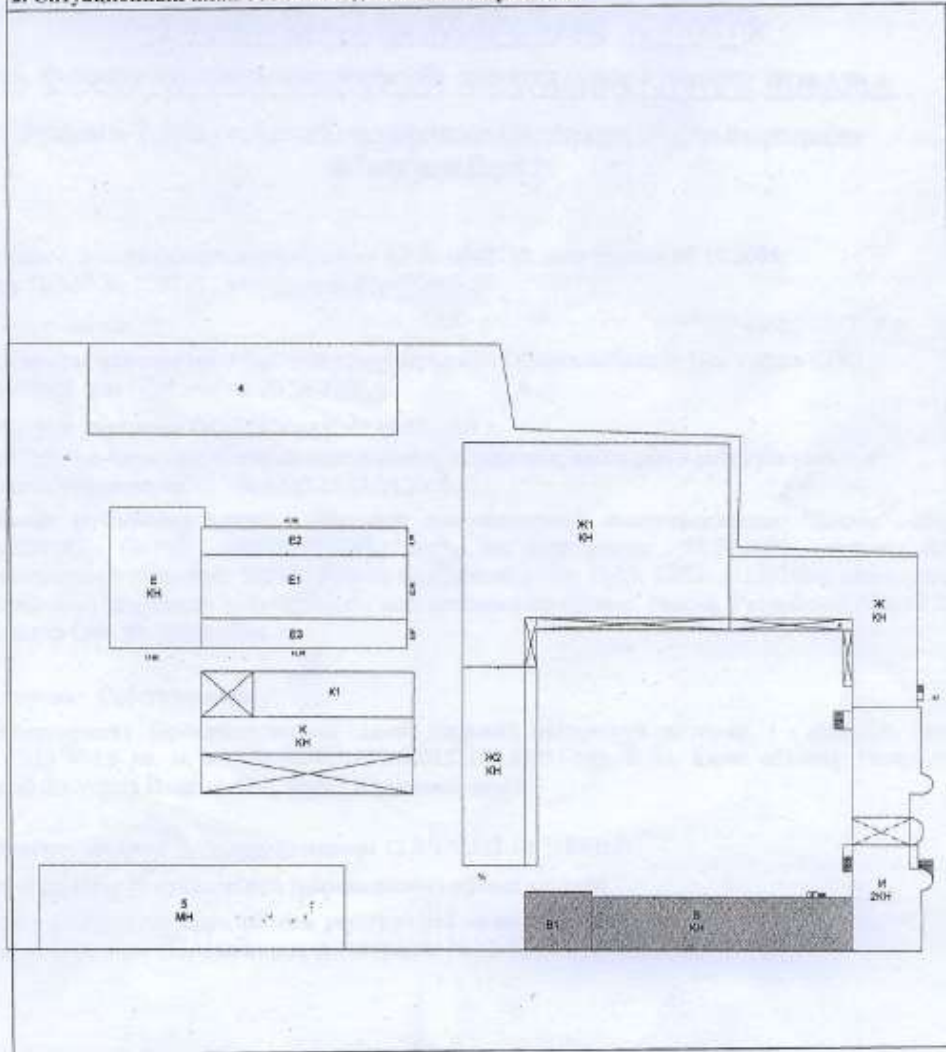
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

*08:401:002:000:031/00:0301*

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: М 1:2000

Руководитель (уполномоченное лицо)

*О.Т.И.*  
(полное наименование должности)

*Е.В.*  
(подпись)

Шемахина Е.В.

(инициалы, фамилия)

Выполнил

Техник

(полное наименование должности)



*А.Е.*  
(подпись)

Бакланов А.Е.

(инициалы, фамилия)



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

**А К Т  
 ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ 28

«14» апреля 2011 года

Объект капитального строительства: производственное здание (гаражи), 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  
 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, закладка дверных проемов, устройство  
оконных проемов в дверных проемах, установка сантехнического оборудования
2. Ремонтно-строительные работы выполнены: хозспособом за счёт собственных  
средств  
(наименование и реквизиты подрядной организации)
3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «Артель»
4. В результате обследования установлено: в производственном здании (гаражи),  
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 (гаражи), литер – В, В1, заключающиеся 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.)  
 \_\_\_\_\_  
 (Адианкова Г.А.)  
 \_\_\_\_\_  
 (Гайнуллин А.Р.)

**№**

федеральное  
бюро технической  
инвентаризации

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 4 июня 2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) ИИ №01.002.000/03/00.0300

**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  
(тип) (значение) (единица измерения)

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: перепланировка: 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 (наименование, серия или организации) серия РН-I № 000383 от 09.11.2007

Руководитель (уполномоченное лицо) (полное наименование должности) Шемахина Е.В.  
(инициалы, фамилия)



М.П.

КОПИЯ

043690

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2

всего листов 2

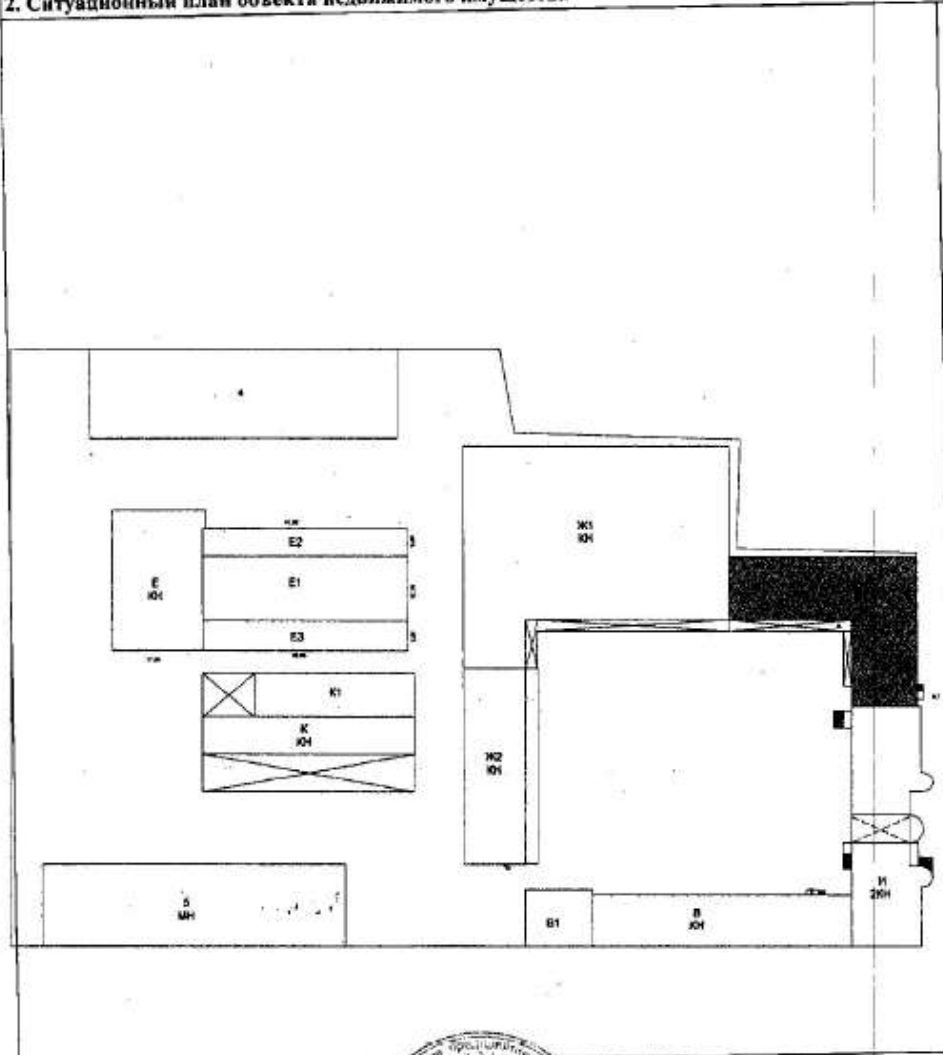
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

88:401:002:000153100-0700

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: М 1:2000

Руководитель (уполномоченное лицо)

(полное наименование должности)

Шемахина Е.В.

(инициалы, фамилия)

Выполнил

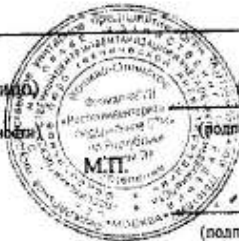
Техник

(полное наименование должности)

(подпись)

Бакланов А.Е.

(инициалы, фамилия)





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

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

*2505 2014 № 048/633*

**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.

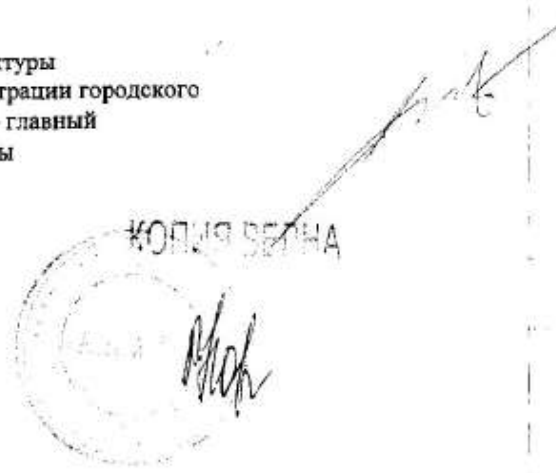
На основании акта обследования объекта капитального строительства № 27 от 14.04.11г. и заключения ООО АПМ «Артель» от апреля 2011г. установлено, что проведённые ремонтно-строительные работы не затрагивают конструктивные и другие технические характеристики надёжности и безопасности объекта капитального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

Жен А.Н.

Исп. Овчинников И.С.



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

**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 Шумелева, 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: хозспособом за счёт собственных средств  
(наименование и реквизиты подрядной организации)
3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «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 Шумелева, 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**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000453-100:0005

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование:** Склад

1.2. **Адрес (местоположение):**

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства

4. **Назначение:** нежилое

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 12:05:0302006:0349

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. **Примечание:** перепланировка: акт №16 от 15.02.2011 г., заключение №16 от 10.03.2011 г.

1.10. **Исполнитель:** Отделение кадастрового учета и регистрации недвижимости Федерального БТИ по Республике Марий Эл

**Кадастровый паспорт  
здания**

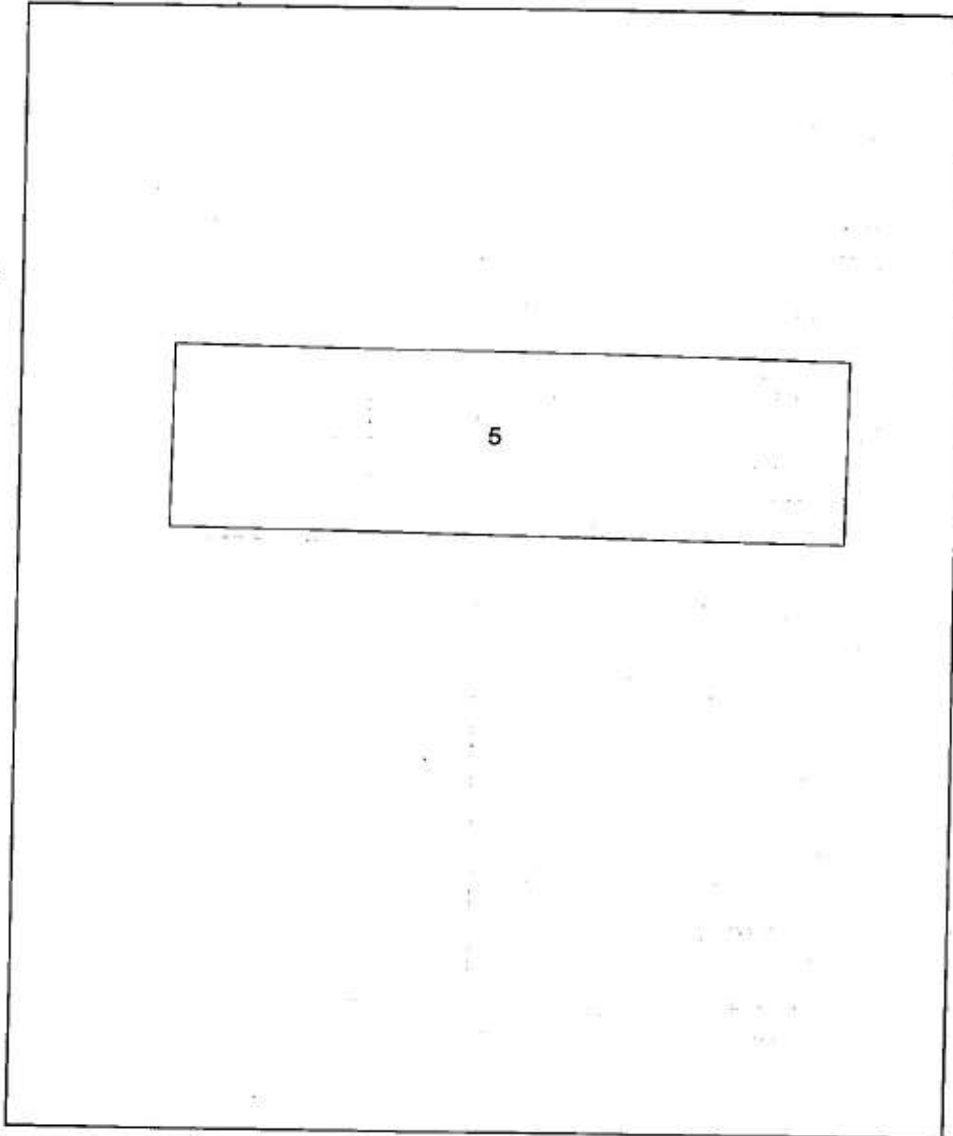
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

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

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1: 500

Исполнитель

(полное наименование должности)

(подпись)

А.Е. Бакланов

(инициалы, фамилия)

Начальник отдела

(полное наименование должности)

(подпись)

Е. В. Шемахина

(инициалы, фамилия)





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

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

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

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

*10.03.2011 № 026/229*

**Генеральному директору  
Управляющей организации ООО «Одис»  
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 15.02.2011 г. 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 № 16 от 15.02.2011 г. не требуется.

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

Исп. Лысенко А.Н.  
тел. 41-46-49

*[Handwritten signature]*  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
*[Handwritten signature]*

Жен А. Н.



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

**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. - юристконсульт ООО «Одис»  
 установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы:  
Возведение перегородок, устройство дверных и оконных проемов.
2. Ремонтно-строительные работы выполнены: хозспособом за счёт собственных средств  
(наименование и реквизиты подрядной организации)
3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «АРТЕЛЬ»
4. В результате обследования установлено: в здании склада проведены работы по возведению перегородки с устройством дверного проема; возведение перегородок 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 и оконных проемов не затрагивающими конструктивные и другие технические характеристики надёжности и безопасности объекта капитального строительства.

Члены комиссии:

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



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

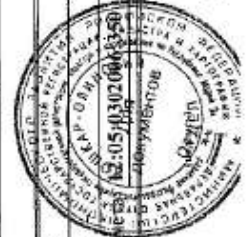
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

12 июля 2010 г. № 1205/210/10-1653

В.1

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:103	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера:	12:05:0302006:350						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	04.09.2007						
7	Местоположение:	Участок находится примерно в 15 м по направлению на юго-восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, дом 1						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли иного специального назначения	весь						
9	Разрешенное использование:	размещение производственных помещений						
10	Фактическое использование /Характеристика деятельности:							
12	Площадь: 10916.00±37.00 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4653163.32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 426.27	14	Местная	
15	Сведения о правах:	Вид права: Правообладатель ООО "Профиль-Про" Договор купли-продажи от 01.10.2007 № 6/и Особые отметки: Кадастровый номер 12:05:0302016:103 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0103. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:350 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0350. Кадастровый номер земельного участка 12:05:0302006:350 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:103, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2001 года (об утверждении материалов кадастрового зонирования).						
17								
18.1	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	12:05:0302016:103				
18.2		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
18.3		18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком:					

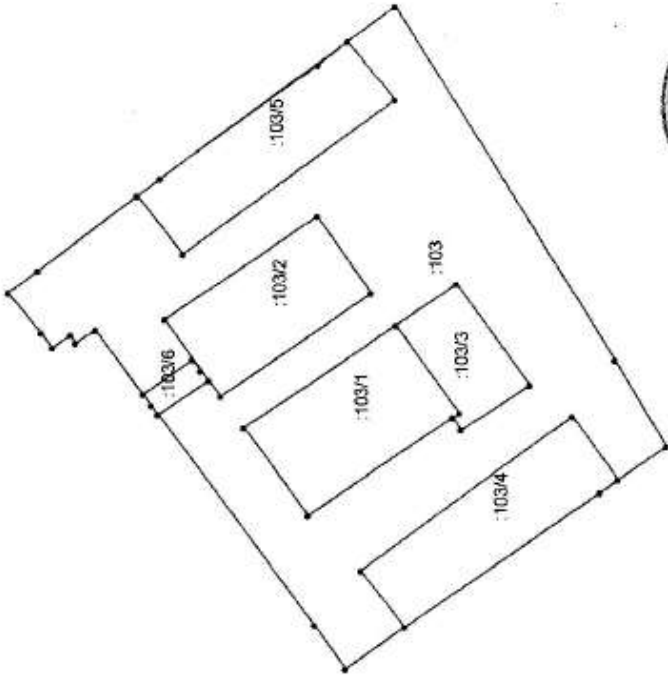
Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела  
 М.П. Семенов П. Н.  
 (наименование должности)  
 (подпись, фотокарточка)

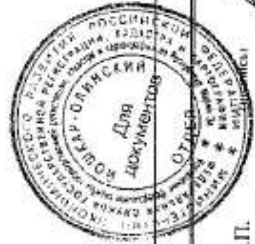


В.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

12 июля 2010 г. № 1205/210/10-1653

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



*(Handwritten signature)*

Семенов П. Н.  
Инженер-дефектор

М.П.

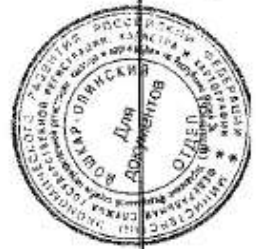
Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела  
(технические должности)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

12 июля 2010 г. № 1205/210/10-1653

В.3

1		2	3	3	3
Кадастровый номер 12:05:0302016:103		Лист № 3	3	Всего листов 3	
4					
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	2	3	4	5	
1	1	1025	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:001 Часть земельного участка занята под каменным нежилым строением.		
2	2	884	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:002 Часть земельного участка занята под каменным нежилым строением.		
3	3	479	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:003 Часть земельного участка занята под каменным нежилым 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	Особые условия использования и режима хозяйственной деятельности в пределах охранной зоны теплотрассы		


 Семенов П. И.  
(подпись)

М.П.

Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела

(подпись и должность)

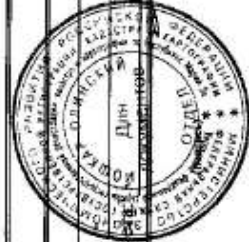
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
(наименование органа кадастрового учета)

В.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

1 октября 2010 г. № 1205/212/10-1/766

1	Кадастровый номер	12:05:0302006:102	2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
<b>Общие сведения</b>									
4	Предельные номера:	12:05:0302006:349	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:						
5			6	04.09.2007					
7	Местоположение:	Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, дом 1							
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, 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	весь								
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений								
10	Фактическое использование / характеристика деятельности: -								
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	3477936.93	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	426.27	14	Местная
15	Сведения о правах:								
16	Вид права	Правообладатель							
17	Индивидуальная собственность	ООО "Каскад"							
18	Особые отметки: Кадастровый номер земельного участка 12:05:0302006:349 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:102, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2001 года (об утверждении материалов кадастрового зонирования). Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:349 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0349.								
18.1	Номера образованных участков: -								
18.2	Номер участка, образованного в результате выдела: -								
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -								



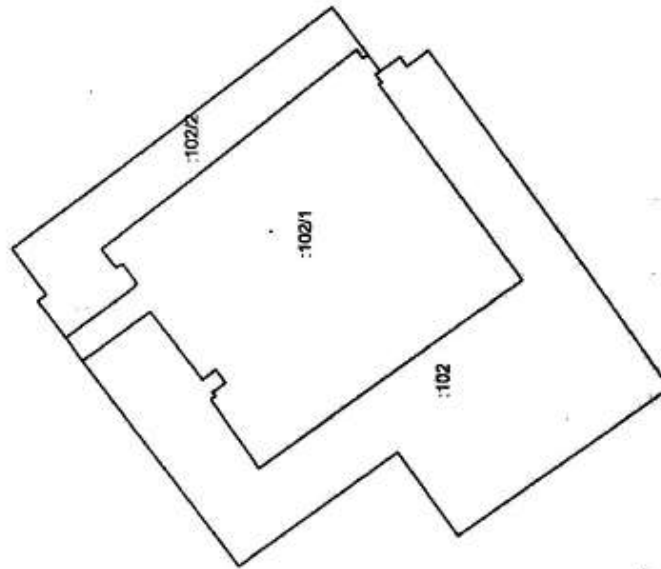
Семенов П. Н.  
(подпись, фамилия)

М.П.

Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела  
(наименование должности)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)** В.2  
 1 октября 2010 г. № 1205/212/10-1766

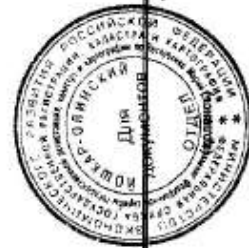
1	Кадастровый номер	12:05:0302016:102	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.3**

1 октября 2010 г. № 1205/21 0-1766

1		Кадастровый номер 12:05:0302016:102		2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	1	3659	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0102:001 Часть земельного участка занята по каменным нежилым зданием.				
2	2	993	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0102:002 Часть земельного участка занята под каменным нежилым зданием.				



Семенов П. Н.  
(инициалы, фамилия)

М.П.

Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела  
(инициально, должность)

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



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

---

(фирменное наименование)

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

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

за основным государственным регистрационным номером

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

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

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

Ведущий специалист МИ МНС России  
№39 по г. Москве







серия **77** №

Смирнова Л.Г.  
(подпись, ФИО)

**007006640**



**ОПОРА РОССИИ**  
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080



## ООО "М-Консалт"

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


Дата выдачи: 15.01.2015г.


**ГОСТ Р**  
**ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010  
Дата выдачи: 28.01.2011г.  
Срок действия: 28.01.2016г.

Окончание действия: 31.12.2015г.  
Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л. Артеменков





# НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-887/14**

**обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-887/14 от 12.12.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «ЛЛ-Консалт»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>107076, г. Москва, Колодезный пер., д. 14, офис 636</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей</b>
ОБЩИЙ ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	<b>150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>200 000 (Двести тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2018 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 12.12.2014г.

**Страховщик:**  
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Генеральный директор на основании Устава

  
(Дудаев Р.Х.)  
М.п.  
«12» декабря 2014г.

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

  
(Лазарев П.Ю.)  
М.п.  
«12» декабря 2014г.



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

**Оценщик:**

Лошков Владислав Валерьевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4606 № 728299, выдан 31.05.2005г.  
 ОВД г. Климовска УВД г. Подольска и Подольского р-на Московской области

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
 « 04 » февраля 2008г., регистрационный № 003430

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
 Выдано « 06 » февраля 2014 года.

**Президент**  **С.А. Табакова**

0016890 \*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFRVS)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(EGVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSA)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ЛЛ-Консалт"

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

о том, что Лошков Владислав Валерьевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 003430

« 04 » февраля 2008г.

Дата выдачи « 24 » февраля 2015г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-2035/16**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2035/16 от 17.03.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Лошков Владислав Валерьевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г.Москва, ул. Курганская, д.3, кв.17</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «11» апреля 2016 г. по «10» апреля 2017 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 17.03.2016г.

**Страховщик: Акционерное общество**  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 18.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П.  
«17» марта 2016г.



**Страхователь:**  
**Лошков Владислав Валерьевич**

*(Подпись)*  
(Лошков В.В.)

«17» марта 2016г.

