

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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



ОТЧЕТ № 48/06/17-Н/К

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

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Дата составления отчета: 19 июня 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

Место нахождения: 109004, г.Москва, Большой Дровяной пер., д.7/9, стр.1.
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentralgroup.ru

Сопроводительное письмо

Относительно: рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

В соответствии с Дополнительным соглашением №3 от 19 июня 2017 года к Договору №2-17-Р от 12 апреля 2017 года оценщик ООО «Сэнтрал Групп» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости: недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена в соответствии:

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

¹ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

² Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

64 617 172,60 (Шестьдесят четыре тысячи шестьсот семнадцать тысяч сто семьдесят два рубля 60 копеек)

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (без НДС)	Сумма НДС	Рыночная стоимость (с НДС)
1	12:05:030200 6:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв.	960,1	9 097 907,60	1 637 623,37	10 735 530,97

• ³ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

• ⁴ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

		номер 88:401:002:000153100:0800				
2	12:05:030200 6:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	3 685 878,00	663 458,04	4 349 336,04
3	12:05:030200 6:495	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	3 550 956,00	639 172,08	4 190 128,08
4	12:05:030200 6:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,20	10 132 284,00	1 823 811,12	11 956 095,12
5	12:05:030200 6:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	354	2 113 380,00	380 408,40	2 493 788,40
6	12:05:030200 6:515	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	986,2	5 887 614,00	1 059 770,52	6 947 384,52
7	12:05:030200 6:516	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	967,1	5 773 587,00	1 039 245,66	6 812 832,66
8	12:05:030201 6:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	8 159,00	5 694 982,00	0,00	5 694 982,00
9	12:05:030200 6:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,00	8 411 730,00	1 514 111,40	9 925 841,40
10	12:05:030200 6:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	2 649 486,00	476 907,48	3 126 393,48
11	12:05:030201 6:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	10916	7 619 368,00	0,00	7 619 368,00

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

19 июня 2017 г.

Содержание

1.	Основные факты и выводы	7
2.	Задание на оценку	10
3.	Заявление Оценщика	14
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	15
5.	Сведения о заказчике и оценщике	16
6.	Допущения, на которых основывалась оценка	18
7.	Основные определения и понятия	20
8.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	22
9.	Обоснование применения используемых стандартов	22
10.	Описание объекта оценки	23
10.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
10.2.	Правообладатель объекта оценки.....	23
10.3.	Описание местоположения объекта оценки	26
10.4.	Описание объекта недвижимости.....	28
10.5.	Фотоиллюстрации объекта оценки	30
11.	Анализ рынка	36
11.1.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	36
11.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке.....	36
11.3.	Анализ региональной экономической ситуации (основные показатели социально-экономического состояния г. Йошкар-Ола).....	42
11.4.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	43
11.5.	Обзор рынка складской недвижимости России	44
11.5.1.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	51
11.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	52
11.7.	Ликвидность объекта оценки	56
11.8.	Выводы по результатам анализа	57
12.	Расчет рыночной стоимости земельного участка	58
12.1.	Сравнительный подход к оценке земельного участка	59
13.	Расчет рыночной стоимости зданий	69
13.1.	Обоснование выбора используемого подхода.....	69
13.2.	Сравнительный подход.....	71
13.3.	Доходный подход.....	81
13.4.	Согласование результатов оценки рыночной стоимости	90

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

<i>14. Итоговое заключение о рыночной стоимости</i>	<i>95</i>
<i>15. Список используемой литературы.....</i>	<i>97</i>
<i>16. Перечень документов Оценщика.....</i>	<i>98</i>
<i>Приложение 1</i>	<i>99</i>
<i>Приложение 2</i>	<i>109</i>
<i>Приложение 3</i>	<i>153</i>

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, кв.м.
	1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	960,1
	2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4
	3	12:05:0302006:495	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8
	4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,20
	5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	354
	6	12:05:0302006:515	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	986,2
	7	12:05:0302006:516	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	967,1
	8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	8 159,00
	9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,00
	10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	10916	
Имущественные права на оцениваемый земельный участок в составе объекта оценки	Право общей долевой собственности			
Имущественные права на оцениваемые объект капитального строительства в составе объекта оценки	Право общей долевой собственности			
Правообладатели	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»			

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №3 от 19 июня 2017 года к Договору №2-17-Р от 12 апреля 2017 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель и задача оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016 Кадастровые паспорта на здания и земельные участки
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводился представителями Оценщика. На дату оценки данные о наличии и состоянии оцениваемых объектов подтверждены фотоматериалами и предоставленной информацией Заказчика.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора.
Дата оценки	16 июня 2017 года
Дата обследования объекта оценки	16 июня 2017 года
Дата составления отчета	19 июня 2017 года
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 48/06/17-Н/К

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

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

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб./кв.м.	Затратный подход	Не применялся	
	Сравнительный подход	Производственная складская часть комплекса	6 321
		Административно-офисная часть комплекса	9 734
	Доходный подход	Производственная складская часть комплекса	5 617
Административно-офисная часть комплекса		9 218	
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки с учетом разумного округления (без учета НДС), руб./кв.м. (для производственно складской части комплекса)	5 970		
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки с учетом разумного округления (без учета НДС), руб./кв.м. (для административно-офисной части комплекса)	9 476		
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки с учетом разумного округления (без учета НДС), руб.	64 617 172,60		
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки с учетом разумного округления (с учетом НДС), руб.	73 851 680,67		

2. Задание на оценку

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №3 от 19 июня 2017 года к Договору №2-17-Р от 12 апреля 2017 года			
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, кв.м.
	1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	960,1
	2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4
	3	12:05:0302006:495	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8
	4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,20
	5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	354
	6	12:05:0302006:515	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	986,2
	7	12:05:0302006:516	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	967,1
	8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	8 159,00
	9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,00
	10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	10916	
Имущественные права на оцениваемые объект капитального строительства в составе объекта оценки	Право общей долевой собственности			
Балансовая стоимость	Не предоставлена			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»			
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)			
Цель и задача оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки			
Предполагаемое	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»			

использование результатов оценки	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016 Кадастровые паспорта на здания и земельные участки
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводился представителями Оценщика. На дату оценки данные о наличии и состоянии оцениваемых объектов подтверждены фотоматериалами и предоставленной информацией Заказчика.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора.
Форма отчета	Письменная
Дата оценки	16 июня 2017 года
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; № 327; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015 года, протокол №07-Р) Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации)

	приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н
<p>Допущения, на которых должна основаться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. 3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки. 6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации. 7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки. 9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта. 11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете. 13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете. 14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены

	округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 48/06/17-Н/К
Оцениваемые права	Право собственности
Заказчик работы	ООО «УК МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Срок действия отчета	6 месяцев

- содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

- в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

3. Заявление Оценщика

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

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

Оценщик



Коноплева В.В.

19 июня 2017 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

5. Сведения о заказчике и оценщике

Таблица 6. Сведения о Заказчике

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

Таблица 7. Сведения об Оценщике

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

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

6. Допущения, на которых основывалась оценка

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

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

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

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

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

7. Основные определения и понятия

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
Рыночная стоимость	<p>При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
Кадастровая стоимость	стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.
Подход к оценке	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Сравнительный подход	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
Метод оценки	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Цена	денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Стоимость объекта оценки	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
Объект оценки	<p>объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. К объектам оценки относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> -отдельные материальные объекты (вещи); -совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); -право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; -права требования, обязательства (долги); -работы, услуги, информация; -иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Итоговая величина стоимости	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Ставка дисконта	ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.
Коэффициент капитализации	это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

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

9. Обоснование применения используемых стандартов

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

10. Описание объекта оценки

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

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

Таблица 9. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016
Документы, определяющие количественные характеристики объекты	Кадастровые паспорта на здания и земельные участки
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ , Сайт Банка России, www.cbr.ru
Анализ местоположения	www.wikipedia.ru
Анализ рынка коммерческой недвижимости	http://zдание.info/2393/2420/news/9322 http://www.cian.ru/
Финансовая информация	Сайт Банка России, www.cbr.ru
Информация об аналогах объекта оценки	База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», http://www.cian.ru/ , www.realty.dmir.ru www.beboss.ru
Корректировки в Сравнительном подходе Доходном подходе	Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, 2016 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, 2016 Сборник рыночных корректировок, СРК-2017 Поквартальная статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017)

10.2. Правообладатель объекта оценки

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

Таблица 10. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Вид права	Ограничения (обременения)	Субъект права
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	960,1	общая долевая собственность, 12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"

2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016.	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,20	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	354	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
6	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	986,2	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
7	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	967,1	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	8 159,00	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,00	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	10916	общая долевая собственность, №12-12/001-2/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016.	Доверительное управление, арест	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"

Источник информации:

Выписки из ЕГРН (Приложение 2 Документы заказчика)

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения,

пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право общей долевой собственности

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

права общей долевой собственности является:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Описание объекта недвижимости

Характеристика объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, приведена в таблицах:

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Таблица 11. Описание зданий

№ п/п	Наименование	Год постройки	Количество этажей зданий	Площадь, кв.м.	Материал стен	Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	Состояние отделки
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	2002	2	960,1	Кирпич	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	2001	1	617,4	Кирпич	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	1959	1	594,8	Кирпич	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	2001	1	1 697,20	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	2001	1	354	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
6	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	н/д	1	986,2	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
7	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1990	1	967,1	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
8	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1963	1	1 409,00	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	н/д	1	443,8	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка

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

Таблица 12. Описание земельного участка

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

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

Объект оценки не относится к памятникам архитектуры и не имеет дополнительных обременений.

10.5. Фотоиллюстрации объекта оценки











ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости



11. Анализ рынка

11.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

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

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

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

Мировая конъюнктура

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

Промышленное производство

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

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

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

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

Инфляция

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

Рынок труда

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

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

Внешняя торговля

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

ВВП

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

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

Банковский сектор

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

Федеральный бюджет

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

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

Денежно-кредитная политика

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

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

Государственный долг

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

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

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

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

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

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

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Источник: www.economy.gov.ru.

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

Таблица 13.

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

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

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

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

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

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

11.5. Обзор рынка складской недвижимости России

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

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

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

Источник: Colliers International

Предложение

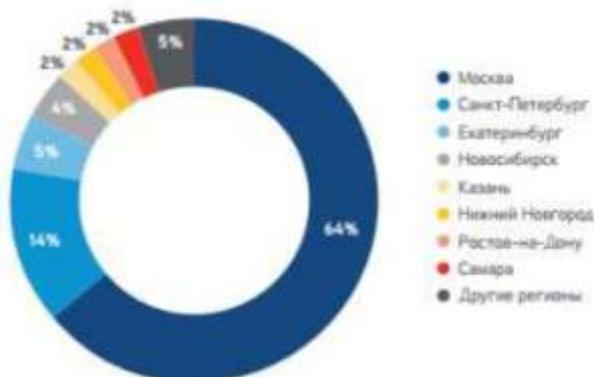
За 2016 г. рынок качественной складской недвижимости в России пополнился на 1 378 тыс. кв. м, из которых в Московском регионе было построено и введено в эксплуатацию 720 тыс. кв. м, в Санкт-Петербурге — 189 тыс. кв. м, в регионах России — 469 тыс. кв. м.

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

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

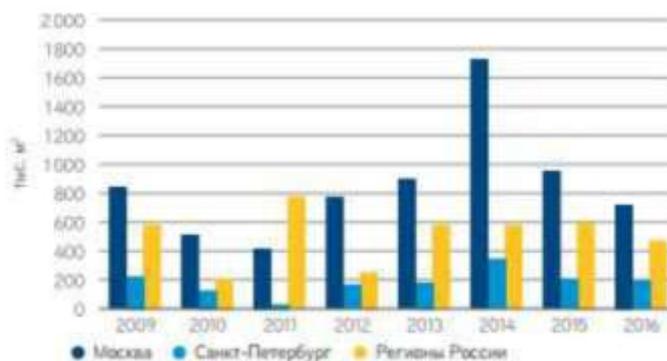
Снижение доли спекулятивного строительства прежде всего связано с выросшим риском простаивания готовых складов без арендаторов в течение длительного периода. Однако на текущий момент у крупных девелоперов в портфеле есть земельные участки в регионах, на которых они готовы реализовывать проекты в формате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

Распределение общего объема предложения по итогам 2016*



* Для расчета использованы данные по городам-миллионникам
Источник: Colliers International

Динамика объемов ввода



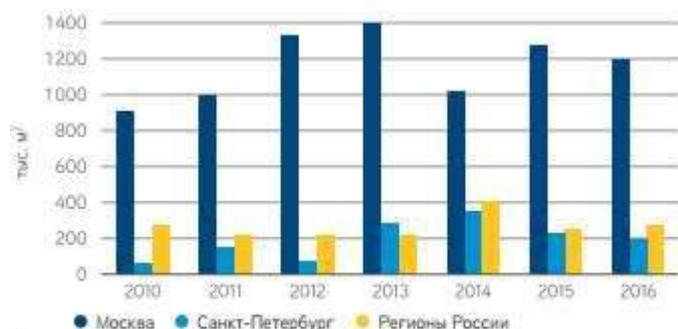
Источник: Colliers International

Спрос

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

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

Распределение общего объема сделок в России



Источник: Colliers International

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

ГОРОД	КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ, м²	ОБЪЕКТ
Казань	Конфиденциально	36 320*	Конфиденциально
Самара	«Ашан»	25 360	«Самаратрансавто»
Уфа	X5 Retail Group	24 000	«Сигма»
Орел	X5 Retail Group	15 430	РЛС
Екатеринбург	STS Logistics	14 280	Логопарк «Пышма»
Екатеринбург	X5 Retail Group	13 690*	«PNK Косулино»

* Сделка купли-продажи

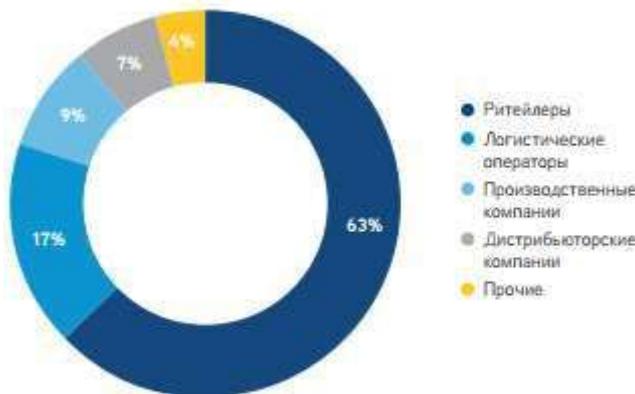
Источник: Colliers International

Одной из крупнейших сделок в сегменте ритейла стала аренда компанией X5 Retail Group 24 тыс. кв. м в логистическом комплексе «Сигма» в Уфе. На втором месте — сегмент логистических операторов, который сформировал 17% спроса. Наибольшее количество сделок

в данном сегменте было заключено в Санкт-Петербурге, однако крупнейшей стала сделка по аренде логистическим оператором STS Logistics 14 тыс. кв. м в логистическом парке «Пышма» в Екатеринбурге.

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

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя в 2016*



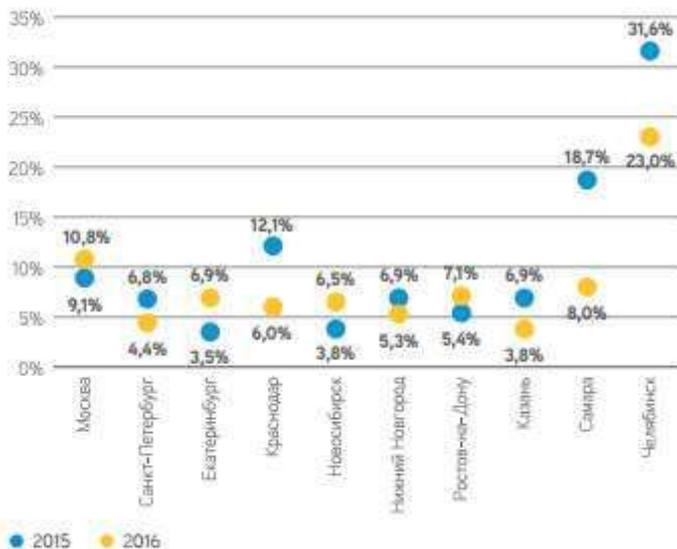
* Без учета сделок в Московском регионе
Источник: Colliers International

Баланс рынка

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

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

Доля вакантных площадей



Источник: Colliers International

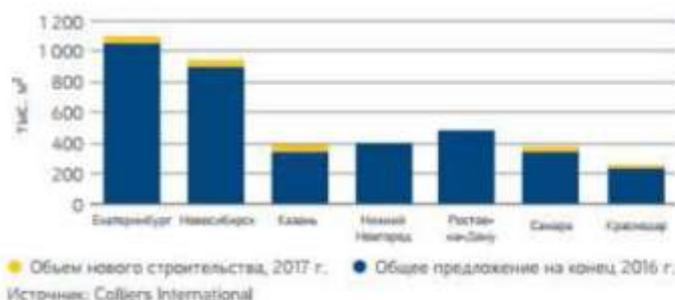
Тенденции и прогнозы

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

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

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

Общее предложение и новое строительство



Наиболее значимые складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2016

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

Наиболее значимые складские комплексы, планируемые к вводу в 2017

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

Источник: Colliers International

Источник: Colliers International

Россия.

Общий объем предложения в 2016, тыс. м²

Источник: Colliers International

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

превышающего уровень депозитных ставок банков, например, от сдачи объектов недвижимости в аренду.

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

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

Таблица 14. Аналоги для зданий

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Элеваторный проезд, 11Г, 11	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Гончарова ул	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Мира
Источник информации	https://www.beboss.ru/kn/yo1a/2369530	https://www.beboss.ru/kn/yo1a/1614702	https://www.beboss.ru/kn/yo1a/2055896
Площадь здания, м ²	1 376,9	1 000,0	958,0
Площадь земельного участка, м ²	2 847,0	4 500,0	2 500,0
Стоимость предложения с НДС, руб.	15 000 000,0	13 000 000	12 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м ²	10 894	13 000	12 526
Назначение объекта	Производственное	Производственное	Производственное
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Местоположение (локальное)	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города
Физический износ	Удовлетворительное, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка

Таблица 15. Аналоги для земельных участков

Характеристики сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, д. 53А	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Прохорова, д. 39а
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешённое использование	для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами	размещение производственных помещений	размещение производственных помещений
Площадь земельного участка, м ²	740	4 600	2 000,0
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Локальное местоположение	в черте города	в черте города	в черте города
Дата получения информации	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.
Цена объекта, руб.	999 000	3 500 000	2 000 000
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yoshkar_ola-177575324	https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot_promnaznacheniya_729522040	https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1098933560

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

Для земельного участка

Условия предложения.

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

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

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

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

Объем передаваемых прав

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

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

Общая площадь.

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

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

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

$$C=b * S^n$$

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
• более 1 млн. человек	0,689	-0,21	$K s = (So/Sa) ^{-0.21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,751	-0,22	$K s = (So/Sa) ^{-0.22}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,713	-0,23	$K s = (So/Sa) ^{-0.23}$
• до 50 тыс. человек	0,677	-0,24	$K s = (So/Sa) ^{-0.24}$

Наличие коммуникаций.

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

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

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

Для зданий

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Местоположение. Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях.

Площадь.

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

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Таблица 16. Коэффициент торможения

зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения.

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

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Физический износ.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj->

stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/884-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2017-goda)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади. В качестве величины корректировки использовалась средняя между показателем для офисных помещений и показателем для производственных помещений.

Таблица 17.

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и производ. складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,93	0,89
Складские и производственные здания и помещения			0,84	0,91	0,87
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,84	0,79
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,73	0,82	0,77
Складские и производственные здания и помещения			0,67	0,75	0,71
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,43	0,63	0,52
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,37	0,68	0,51
Складские и производственные здания и помещения			0,36	0,60	0,47
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,10	0,23	0,16

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

11.7. Ликвидность объекта оценки

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

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

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

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

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

Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 18. Сроки продажи

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

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

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

Оценщик считает, что Объект оценки может быть реализован на рынке по стоимости, определенной в Отчете об оценке в течение 8-17 месяцев, возможный временной период оформления сделки купли-продажи составляет 2 месяца.

11.8. Выводы по результатам анализа

1. Оцениваемый объект – нежилые здания, относятся к рыночному сегменту индустриальной недвижимости. Рассматриваемый сегмент рынка является достаточно развитым. Основными факторами, влияющими на цены индустриальных помещений, являются: местоположение, площадь объекта, физическое состояние. Основными факторами, влияющим на спрос и предложение на рынке в текущих рыночных условиях являются: кризисное состояние экономики, нестабильность валютных курсов, высокая стоимость заемных средств.

12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выводы:

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

12.1. Сравнительный подход к оценке земельного участка

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

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

1.5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

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

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

Из массива предложений были выбраны следующие аналоги.

Таблица 20. Объекты-аналоги для Объекта оценки

Характеристики сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, д. 53А	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Прохорова, д. 39а
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешённое использование	для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами	размещение производственных помещений	размещение производственных помещений
Площадь земельного участка, м2	740	4 600	2 000,0
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Локальное местоположение	в черте города	в черте города	в черте города
Дата получения информации	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.
Цена объекта, руб.	999 000	3 500 000	2 000 000
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yoshkar_ola-177575324	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot_promnaznacheniya_729522040	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1098933560

Выбор единицы сравнения

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

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

Порядок внесения корректировок не регламентируется.

Объем передаваемых прав. В данном случае корректировка не требуется.

Поправка на торг.

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

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

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

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

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

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

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

Назначение (категория земель). Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли сельскохозяйственного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в другую категорию. Разрешенное использование аналогов и объекта оценки идентично, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась (величина корректировки по данному фактору по всем объектам-аналогам равна 0,0%).

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

Масштаб

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

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

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

$$C=b \cdot S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

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

Наличие коммуникаций.

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

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

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

Таблица 21. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Характеристики сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Земельный участок под объектом оценки
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	все центральные коммуникации
8. Корректировки на наличие (отсутствие)	29,00%	29,00%	29,00%	

инженерного благоустройства, %				
-----------------------------------	--	--	--	--

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект оценки
1	2	3	4	6
Площадь земельного участка, кв.м.	740	4 600	2 000	19 075
Цена предложения, руб.	999 000	3 500 000	2 000 000	
Цена предложения, руб./кв.м	1 350	761	1 000	
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
1. Корректировка на вид права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	1 350	761	1 000	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Величина корректировки на финансовые условия, %	0,00%	0,00%	0,00%	
1. Корректировка на вид права, %	1 350	761	1 000	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Величина корректировки на условия продажи, %	-9,00%	-9,00%	-9,00%	
Скорректированная стоимость, руб./м ²	1 229	693	910	
4. Величина корректировки на динамику сделок, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./м ²	1 229	693	910	
Локальное местоположение	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
5. Величина корректировки на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./м ²	1 229	693	910	
Площадь земельного участка, м ²	740	4 600	2 000	19 075
6. Величина корректировки на площадь земельного участка	-52,64%	-27,90%	-40,47%	
Скорректированная стоимость, руб./м ²	582	500	542	
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
7. Корректировки на вид разрешенного использования, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./м ²	582	500	542	
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	все центральные коммуникации
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	29,00%	29,00%	29,00%	
Скорректированная стоимость, руб./м ²	751	645	699	
Количество внесенных поправок	3	3	3	

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

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

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

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

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

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

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

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -ый элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

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

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

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже

Таблица 23. Анализ выборки

Результаты анализа выборки скорректированных цен					
№ п/п	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	751,00	698,33	43,28	6,20%	33,00%
Объект-аналог №2	645,00				
Объект-аналог №3	699,00				

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

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

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

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

где

n – объем выборки;

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

\bar{X} – выборочная средняя;

$\hat{\sigma}$ – выборочное среднее квадратическое отклонение, рассчитанное как корень квадратный из выборочной дисперсии ($\hat{\sigma}^2 = \frac{1}{n-1} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2$).

Таблица 24. Определение доверительного интервала

Наименование	Полученные значения		
Объем выборки (n)	3		
Критическое значение	5,84		
Выборочная средняя	698,33		
Выборочное среднее квадратическое отклонение	53,00		
Доверительный интервал	519,63		877,03

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

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

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

где:

d_i – удельный вес i -го аналога;

k_i – количество корректировок, внесённых в i -ый аналог;

$\sum k_i$ – сумма внесённых корректировок по всем аналогам;

n – количество аналогов.

Таблица 25. Расчет стоимости земельного участка

Наименование	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Количество корректировок внесённых в i -ый аналог (k_i)	3	3	3
Сумма внесённых корректировок по всем аналогам ($\sum k_i$)	9		
Количество аналогов (n)	3		
Текущая эффективная цена объекта оценки, руб.	751,00	645,00	699,00

Удельный вес i-го аналога (d_i)	0,3333	0,3333	0,3333
Удельное значение объекта оценки, руб.	250	215	233
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	698		
Рыночная стоимость земельного участка площадью 8159 кв.м., руб.	5 694 982		
Рыночная стоимость земельного участка площадью 10 916 кв.м., руб.	7 619 368		

13. Расчет рыночной стоимости зданий

13.1. Обоснование выбора используемого подхода.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Расчеты по затратному подходу не отражают состояние рынка, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в данном регионе, оценщик пришел к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенную сравнительным и доходным подходами, основанными на изучении рыночной ситуации.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости возможно сдать в аренду. Рынок аренды аналогичных объектов достаточно развит. Таким образом, существуют все предпосылки для применения доходного подхода.

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

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с

объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

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

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

Рынок аналогичных объектов в городе Йошкар-Ола достаточно развит, существуют аналоги сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам. Таким образом, существуют все предпосылки для применения сравнительного подхода.

Таким образом, в рамках настоящей оценки для оценки недвижимости применялись сравнительный и доходный подходы.

13.2. Сравнительный подход

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах купли-продажи с объектами, подобными объекту оценки по набору ценообразующих

факторов. При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

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

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

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Передаваемые права
Условия финансирования
Дата предложения
Уторгование
Местоположение объекта
Площадь объекта
Физический износ

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

Выбор объектов-аналогов

Для оценки объектов методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола. При выборе объектов-аналогов,

учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В основе выбора Аналогов лежали выводы о НЭИ Объекта.

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

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

Таблица 26. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Элеваторный проезд, 11Г, 11	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Гончарова ул	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Мира
Источник информации		https://www.beboss.ru/kn/yola/2369530	https://www.beboss.ru/kn/yola/1614702	https://www.beboss.ru/kn/yola/2055896
Площадь здания, м ²	8029,6	1 376,9	1 000,0	958,0
Площадь земельного участка, м ²	19 075	2 847,0	4 500,0	2 500,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		15 000 000,0	13 000 000	12 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м ²		10 894	13 000	12 526
Назначение объекта	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Местоположение (локальное)	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города
Физический износ	Хорошее, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка	Условно-удовлетворительное, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка

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

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

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (частота сделки).

4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Отклонения от целевого использования.
9. Наличие движимого имущества.

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на уторговывание.

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

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и

тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

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

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

Корректировка на местоположение. Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях. В данном случае все объекты-аналоги, так же как и объект оценки, расположены на закрытой территории в черте города.

Корректировка на земельный участок.

$$K_{зу} = S \times C_{кв. м.}$$

где $K_{зу}$ – величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;

S – размер земельного участка в составе объекта-аналога, кв. м;

$C_{кв. м.}$ – рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, на котором расположен объект, ден.ед./кв. м.

Чтобы исключить влияние площади земельных участков на стоимость объектов-аналогов строений, из стоимости полных объектов была вычтена стоимость земельных участков, входящих в их состав. Для расчета рыночной стоимости земельного участка объектов-аналогов Оценщик счел целесообразным произвести расчет рыночного показателя стоимости для 1 кв. м земельных участков объектов-аналогов на основании стоимости полученной в рамках сравнительного подхода при оценке земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

В виду того что основой для расчета является стоимость земельного участка входящего в состав объекта оценки, то величины корректировок рассчитываются в обратном отношении.

Расчет стоимости 1 кв. м земельных участков для объектов-аналогов приведен в таблице ниже:

Таблица 27. Расчет стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов

Наименование	Под объектами оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Элеваторный проезд, 11Г, 11	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Гончарова ул	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Мира
Стоимость 1 кв.м., рублей	698			
Площадь участка, кв.м	19 075	2 847	4 500	2 500
Передаваемые права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		698	698	698
Территориальное местоположение	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь участка, кв.м	19 075,00	2 847	4 500	2 500
Корректировка на площадь		35,43%	28,26%	37,34%
Скорректированная цена, рублей		945	895	959
Стоимость земельного участка, руб.		2 690 415	4 027 500	2 397 500
Доля земельного участка в общей стоимости		0,80	0,66	0,78

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь.

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

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Таблица 28. Коэффициент торможения

удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения.

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

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на физический износ.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/979-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади.

Таблица 29.

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и производ. складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,93	0,89
Складские и производственные здания и помещения			0,84	0,91	0,87
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,84	0,79
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,73	0,82	0,77
Складские и производственные здания и помещения			0,67	0,75	0,71
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,43	0,63	0,52
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,37	0,68	0,51
Складские и производственные здания и помещения			0,36	0,60	0,47
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,10	0,23	0,16

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

Корректировка на назначение площадей.

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

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

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

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

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

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

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение 5,37% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

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

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

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

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

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

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

где, $C_1; C_2; C_m$ - стоимость сопоставимых объектов,

$K_1; K_2; K_n$ - весовой коэффициент аналогов.

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

Таблица 30. Таблица корректировки цен для объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Элеваторный проезд, 11Г, 11	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Гончарова ул	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Мира
Источник информации		https://www.beboss.ru/kn/yola/2369530	https://www.beboss.ru/kn/yola/1614702	https://www.beboss.ru/kn/yola/2055896
Площадь здания, м ²	8029,6	1 376,9	1 000,0	958,0
Площадь земельного участка, м ²	19075	2 847,0	4 500,0	2 500,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		15 000 000,0	13 000 000	12 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м ²		10 894	13 000	12 526
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м ²		9 232	11 017	10 615
Назначение объекта	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Передаваемые права	Право	Право	Право	Право

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

	собственности	собственности	собственности	собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Местоположение (локальное)	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города
Физический износ	Хорошее, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка	Условно-удовлетворительное, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка
Внесение корректировок				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Условия финансирования		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,91	0,91	0,91
Местоположение (локальное)		1,00	1,00	1,00
Земельный участок		0,80	0,66	0,78
Площадь объекта		0,72	0,67	0,67
Физический износ		1,23	1,45	1,23
Итоговая коэффициентная поправка		0,6447	0,5835	0,6224
Скорректированная стоимость после внесения поправок (с НДС), руб./м ²		5 952	6 428	6 607
Коэффициент вариации ряда		5,37%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3486	0,3217	0,3297
Взвешенное значение стоимости за м ² производственно-складской недвижимости, руб. (без НДС)	6 321			
Корректировка на назначение	1,5400			
Взвешенное значение стоимости за м ² административно-офисной недвижимости, руб. (без НДС)	9 734			

13.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

прогнозирование будущих денежных потоков;

приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

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

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

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

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

определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;

расчет коэффициента капитализации;

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

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

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

Определение возможного потока дохода от объекта оценки

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

Выбор объектов-аналогов

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

Таблица 31. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Соловьева 18	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Серова	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Железнодорожная
Источник информации		https://www.beboss.ru/kn/yola/1903848	https://www.beboss.ru/kn/yola/2337983	https://www.beboss.ru/kn/yola/2192853
Площадь помещения, м ²	8029,6	1881	558	700
Стоимость предложения, руб./м ² /год (без НДС)		1 812	1 296	1 200
Назначение объекта	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата предложения	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Местоположение (локальное)	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города
Физический износ	Хорошее, стандартная отделка	Очень хорошее состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка
Эксплуатационные расходы в стоимости аренды		Не включены	Не включены	Не включены

Источник: данные Интернет-сайтов, представленных в таблице

Выбор единицы сравнения

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

Внесение корректировок

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

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

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

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

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

Корректировка на уторговывание.

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

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

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

Корректировка на местоположение. Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях.

В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на площадь.

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

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Таблица 32. Коэффициент торможения

таблица цены от общей площади выявлено коэффициенты торможения.

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

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

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

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на физический износ.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/979-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади.

Таблица 33.

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и производ. складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,93	0,89
Складские и производственные здания и помещения			0,84	0,91	0,87
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,84	0,79
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,73	0,82	0,77
Складские и производственные здания и помещения			0,67	0,75	0,71
Торговые здания и помещения	Условно- удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,43	0,63	0,52
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,37	0,68	0,51
Складские и производственные здания и помещения			0,36	0,60	0,47
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,10	0,23	0,16

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

Корректировка на назначение площадей.

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

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

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

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

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

Таблица 34. Определение ставки аренды в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул Соловьева 18	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Серова	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул Железнодорожная
Источник информации		https://www.beboss.ru/kn/yola/1903848	https://www.beboss.ru/kn/yola/2337983	https://www.beboss.ru/kn/yola/2192853
Площадь помещения, м ²	8029,6	1881	558	700
Стоимость предложения, руб./м ² /год (без НДС)		1 812	1 296	1 200
Назначение объекта	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата предложения	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Местоположение (локальное)	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города	Закрытая территория, в черте города
Физический износ	Хорошее, стандартная отделка	Очень хорошее состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка
Эксплуатационные расходы в стоимости аренды		Не включены	Не включены	Не включены
<i>Внесение корректировок</i>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,930	0,930	0,930
Местоположение (удаленность от центра)		1,00	1,00	1,00
Площадь объекта		0,76	0,60	0,63
Физический износ		0,87	1,23	1,23
Итоговая коэффициентная поправка		0,6149	0,6863	0,7207
Скорректированная стоимость объекта после введения коэффициентных поправок, руб./м ²		1 114	889	865
Эксплуатационные расходы (абсолютная поправка), руб. /м ²		0	0	0
Скорректированная стоимость после внесения абсолютных поправок, руб./м ²		1 114	889	865
Коэффициент вариации ряда		13,74%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3580	0,3187	0,3233
Взвешенное значение	962			

за м ² без учета НДС (включая ОР) для производственно-складской части объекта, руб.				
Корректировка на назначение	1,5500			
Взвешенное значение за м ² без учета НДС (включая ОР) для административно-офисной части объекта, руб.	1 491			

Источник: расчеты Оценщика

Определение площадей, потенциально сдаваемых в аренду

Арендопригодная площадь принята Оценщиком в размере 100%, или 8029,6 кв. м, т.к. предполагается что оцениваемые помещения будут сдаваться в аренду целиком. Подобная ситуация является характерной для помещений рассматриваемого формата.

Расчет потенциального валового дохода

Данный расчет выполняется по следующей формуле:

$$PGI = P \times S, \text{ где}$$

PGI - потенциальный валовой доход в период;

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

S - количество кв. м потенциально сдаваемых в аренду.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета, величина недозагрузки для объекта оценки принята на основании информации, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости, Производственно-складские помещения и Офисное-торговые помещения, Л.А. Лейфер, 2016 г.

Таблица 35. Величина недозагрузки

Класс объекта	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	7,0%	18,0%

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
---------------------------------------------------------------------------	-------	------	-------

В рамках данного отчета значение величины недозагрузки был принято Оценщиком на уровне среднего значения, а именно в размере 12,0%

Оценка чистого операционного дохода

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

Определение величины операционных расходов

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

- Налоги;
- Земельные платежи;
- Страховые отчисления;
- Взнос в фонд возмещения на отложенный ремонт.

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

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

Таблица 36. Величина операционных расходов

Класс объекта	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	18,0%	12,0%	23,0%
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%

В рамках данного отчета значение величины недозагрузки было принято Оценщиком на уровне среднего значения, а именно в размере 18,0%

Определение величины коэффициента капитализации

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

Величина коэффициента капитализации определяется как минимальное значение интервала и составит 12% для производственно-складской части и 9% для офисной части комплекса.

Таблица 37. Величина коэффициента капитализации

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

Таблица 38. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	Для производственно-складской части комплекса	Для административно-офисной части комплекса
Средневзвешенная ставка аренды за 1 м ² без НДС, руб./год	962	1 491
Потенциальный валовой доход, руб./кв.м.	962	1 491
Потери при сборе арендной платы, руб.	0	1
Рыночная недозагрузка площадей, %	12,00%	12,30%
Эффективный валовой доход, руб./год	847	1 281
Операционные расходы без учета НДС, % от ПВД	18,00%	17,90%
Операционные расходы без учета НДС, руб./кв.м./год	173	267
Чистый операционный доход, руб./кв.м./год	674	1 014
Ставка капитализации	12,00%	11,00%
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб. /кв.м.	5 617	9 218

Источник: расчеты Оценщика

13.4. Согласование результатов оценки рыночной стоимости

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

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

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

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

13.4.1. Определение диапазона рыночной стоимости

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

Таблица 39. Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

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

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

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

где: i - итоговый интервал стоимости;

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

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

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

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

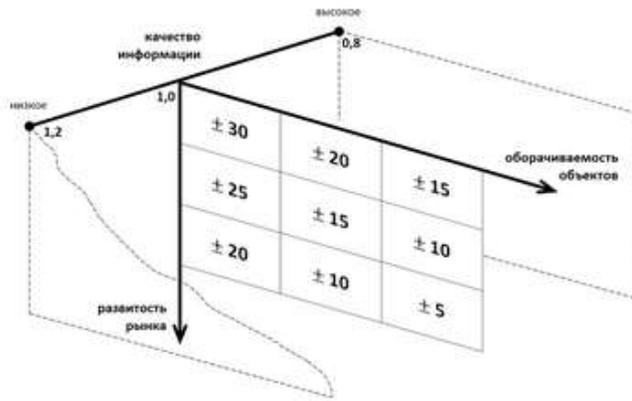


Рисунок 2. 3D-матрица интервалов стоимости

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

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

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

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

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

ширина интервала: $+25\% * 1 = +25\%$;

13.4.2. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

Таблица 40. Расчет весовых коэффициентов

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

Источник: расчеты Оценщика

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

Таблица 41. Итоговая величина рыночной стоимости

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-25%	25%
Сравнительный	50%	6 321	4 741	7 901
Доходный	50%	5 617	4 213	7 021
Итоговая величина стоимости, руб.		5 970		
Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-25%	25%
Сравнительный	50%	9 734	7 301	12 168
Доходный	50%	9 218	6 914	11 523
Итоговая величина стоимости, руб.		9 476		

Таким образом с учетом разумного округления рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки составит:

Таблица 42.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (без НДС)	Рыночная стоимость (с НДС)
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800; кадастровый номер: 12:05:0302006:952	960,1	9 097 907,60	10 735 530,97

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:498	617,4	3 685 878,00	4 349 336,04
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:495	594,8	3 550 956,00	4 190 128,08
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:499	1 697,20	10 132 284,00	11 956 095,12
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:517	354	2 113 380,00	2 493 788,40
6	Склад, назначение: склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:515	986,2	5 887 614,00	6 947 384,52
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:516	967,1	5 773 587,00	6 812 832,66
8	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:497 кадастровый номер 12:05:0302006:496	8 159,00	8 411 730,00	9 925 841,40
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:102	1 409,00	5 694 982,00	5 694 982,00
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1;	443,8	2 649 486,00	3 126 393,48
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер кадастровый номер 12:05:0302016:103	10916	7 619 368,00	7 619 368,00
			64 617 172,60	73 851 680,67

14. Итоговое заключение о рыночной (справедливой) стоимости

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

64 617 172,60 (Шестьдесят четыре тысячи шестьсот семнадцать тысяч сто семьдесят два рубля 60 копеек)

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (без НДС)	Сумма НДС	Рыночная стоимость (с НДС)
1	12:05:030200 6:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	960,1	9 097 907,60	1 637 623,37	10 735 530,97
2	12:05:030200 6:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	3 685 878,00	663 458,04	4 349 336,04
3	12:05:030200 6:495	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	3 550 956,00	639 172,08	4 190 128,08
4	12:05:030200 6:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,20	10 132 284,00	1 823 811,12	11 956 095,12
5	12:05:030200 6:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	354	2 113 380,00	380 408,40	2 493 788,40
6	12:05:030200 6:515	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	986,2	5 887 614,00	1 059 770,52	6 947 384,52
7	12:05:030200 6:516	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	967,1	5 773 587,00	1 039 245,66	6 812 832,66
8	12:05:030201 6:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	8 159,00	5 694 982,00	0,00	5 694 982,00
9	12:05:030200 6:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,00	8 411 730,00	1 514 111,40	9 925 841,40
10	12:05:030200 6:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	2 649 486,00	476 907,48	3 126 393,48
11	12:05:030201 6:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	10916	7 619 368,00	0,00	7 619 368,00

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

Оценщик



Коноплева В.В.

19 июня 2017 г.

15. Список используемой литературы

Нормативные акты.

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

Книги и периодические издания.

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

Материалы сети Интернет

16.Перечень документов Оценщика

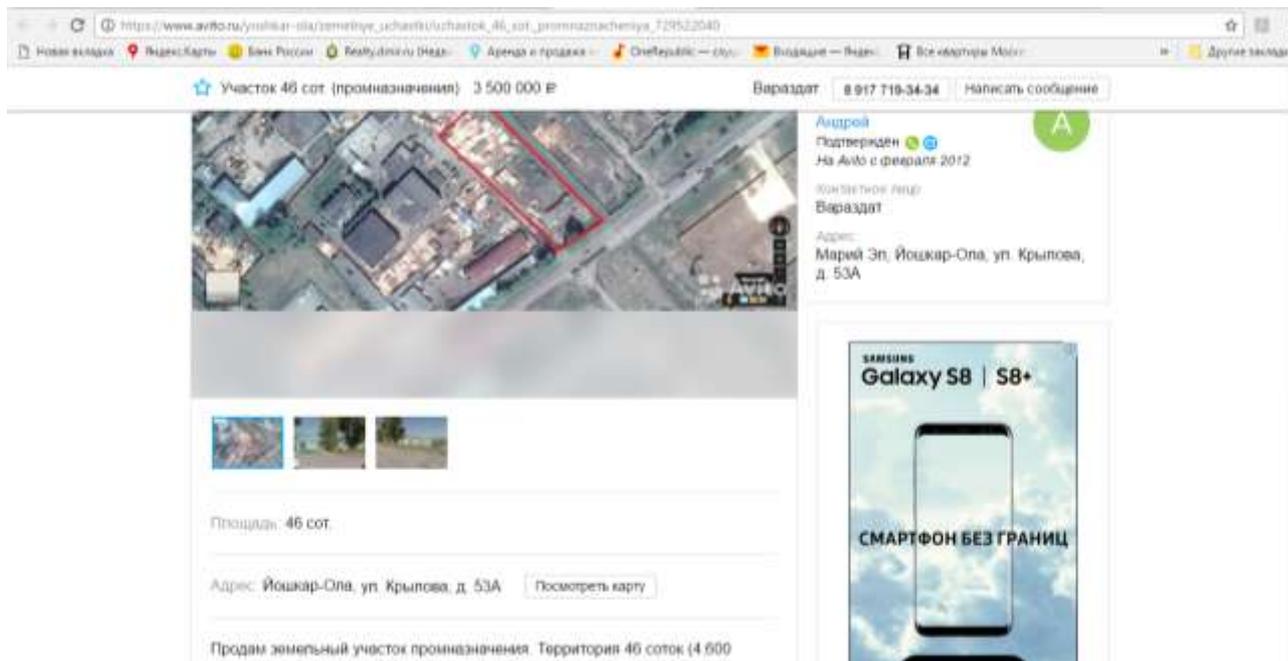
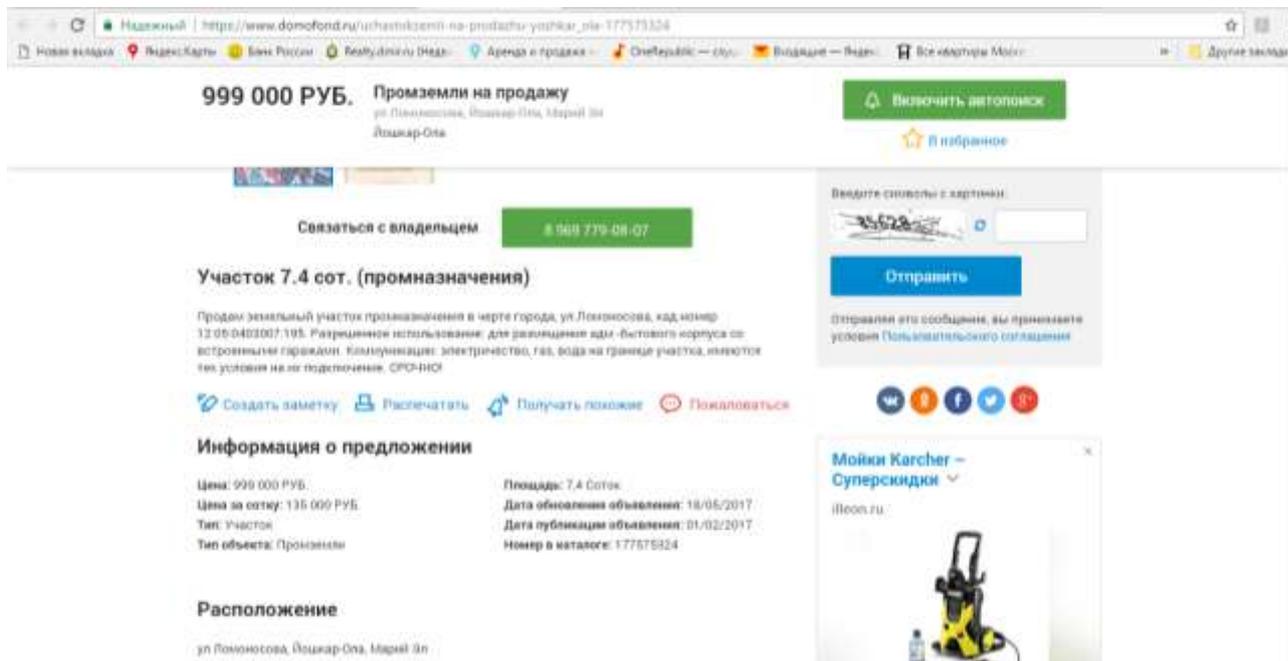
№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов РОО	1
3	Копии документов Коноплевой В.В.	4

Приложение 1

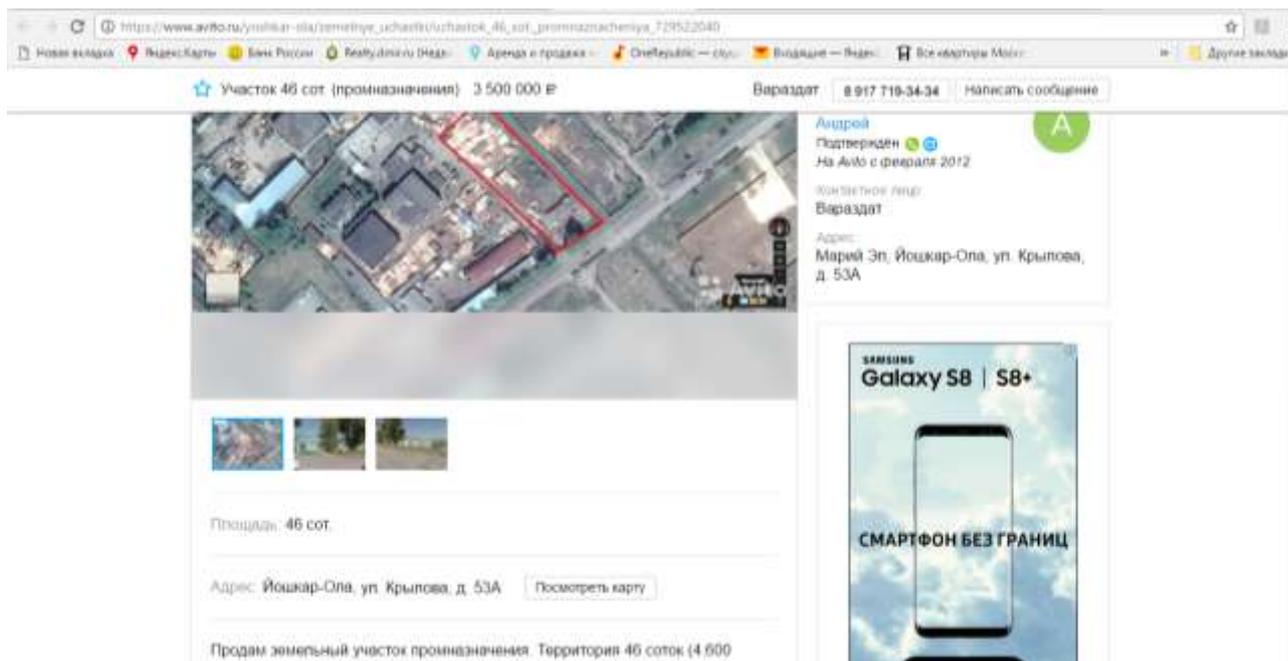
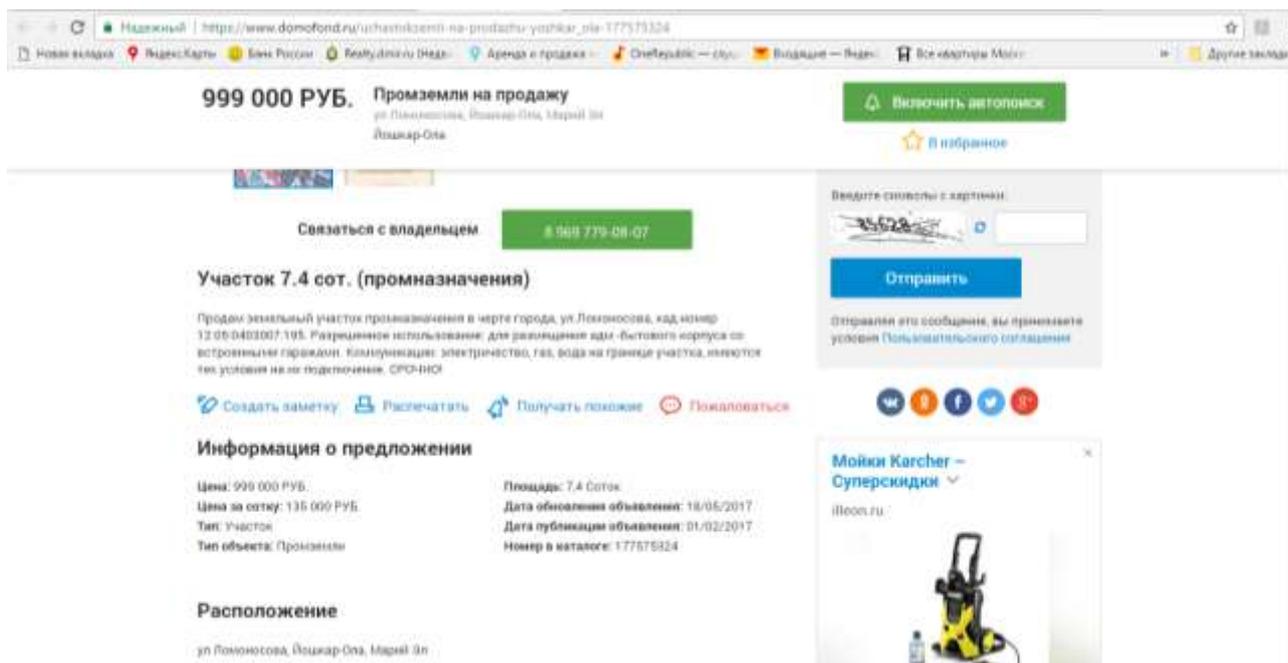
Аналоги

Земельный участок

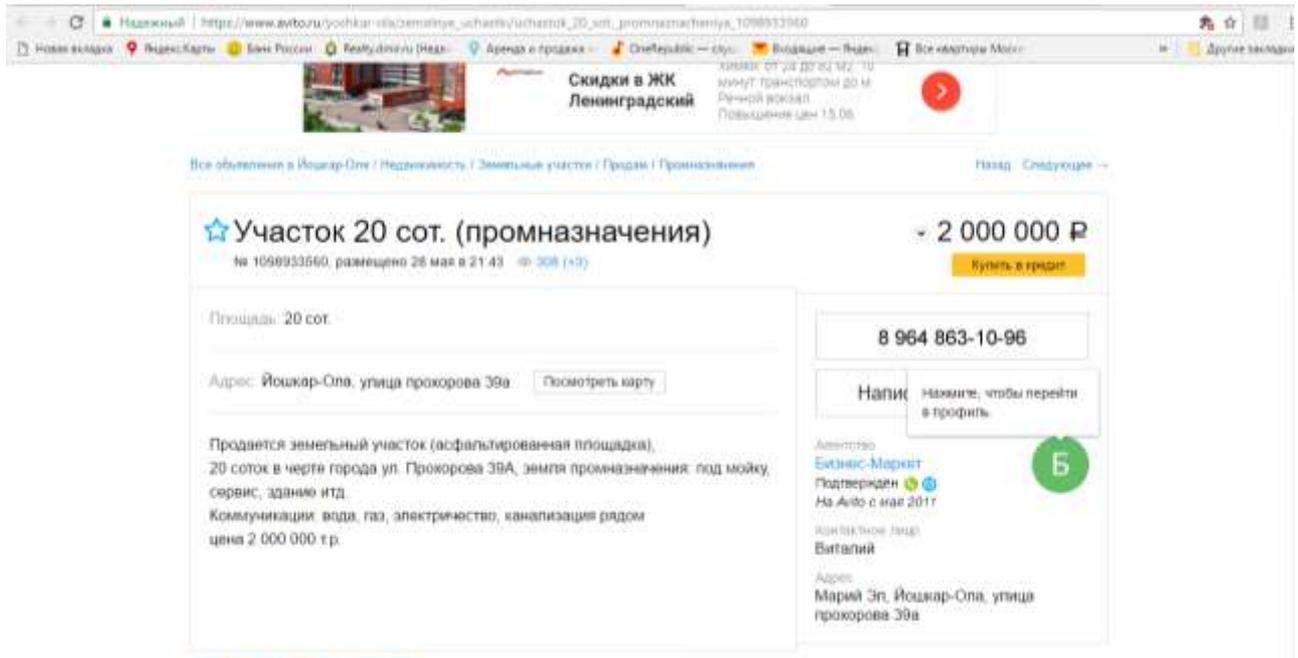
Аналог №1



Аналог №2

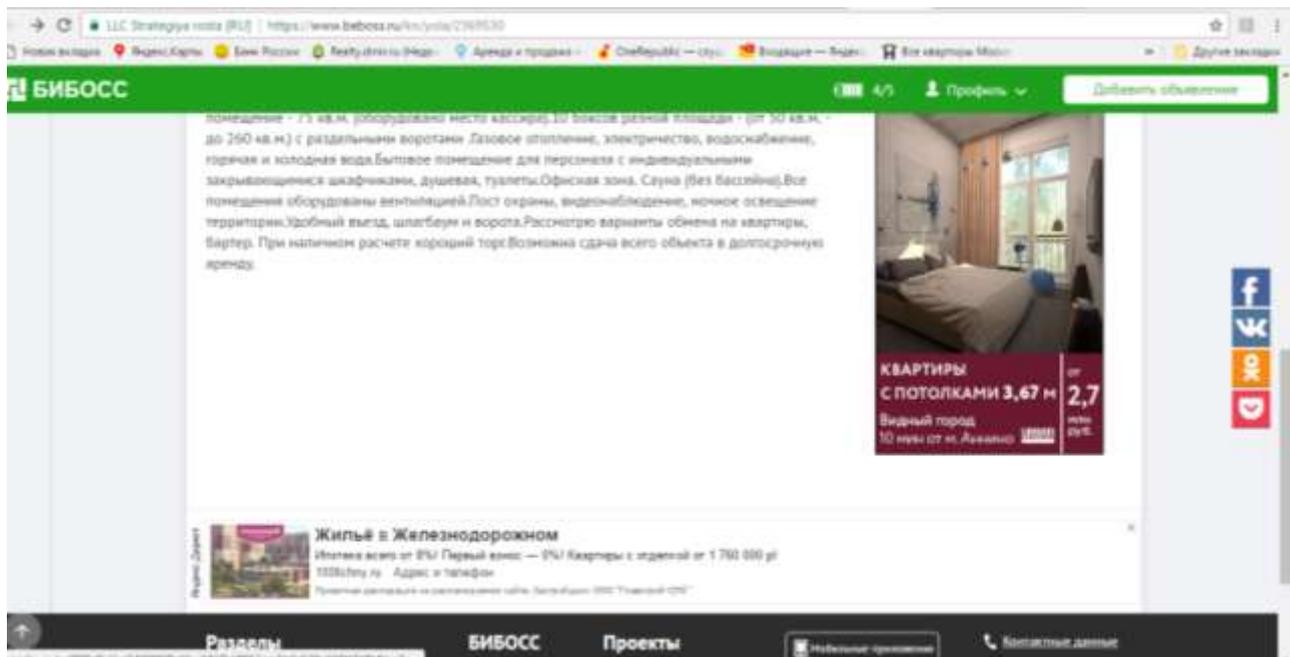
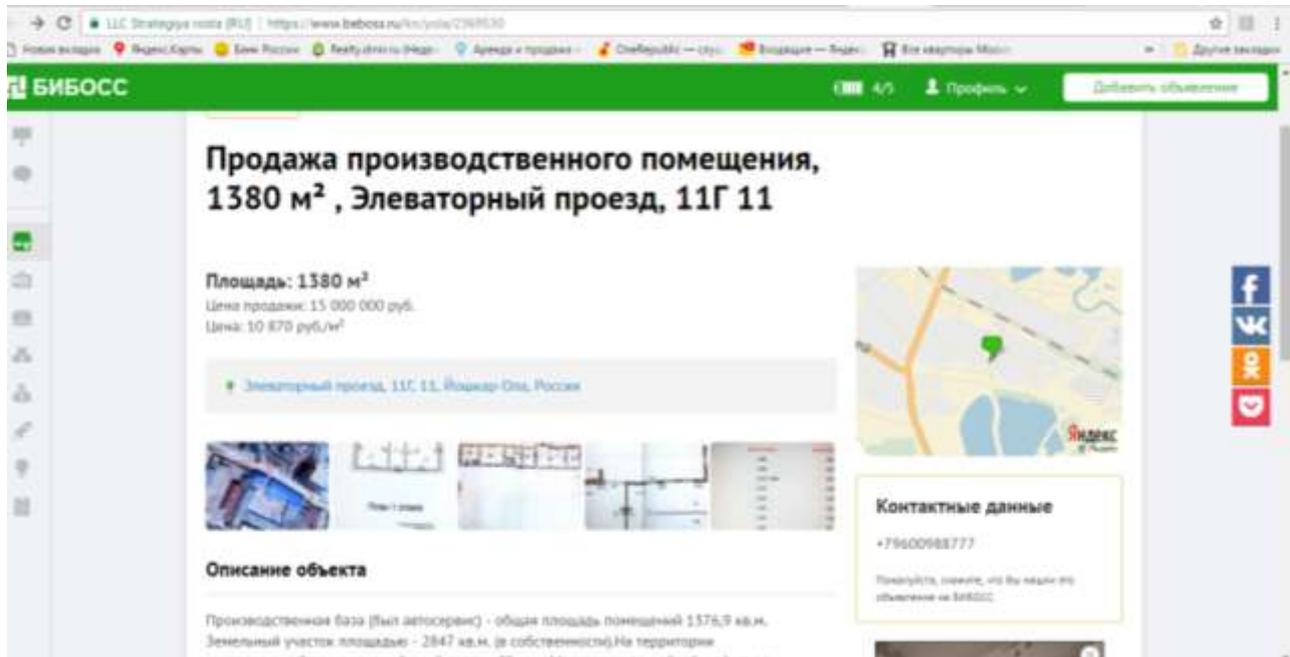


Аналог №3

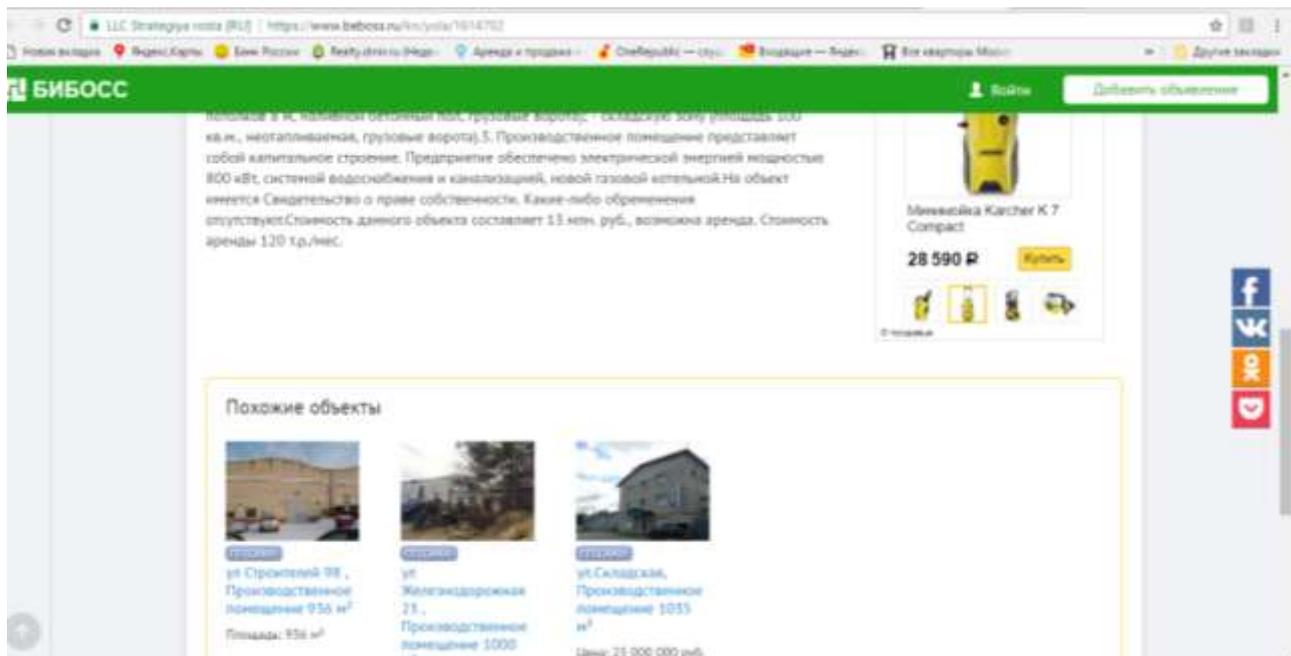
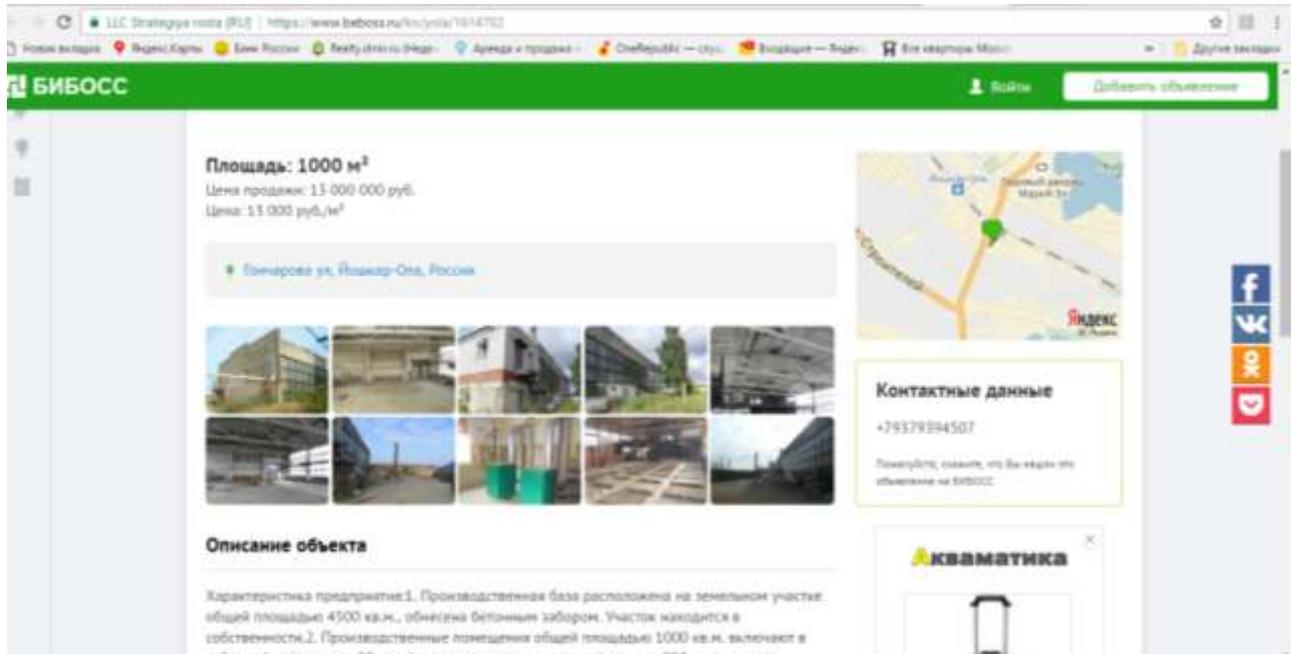


Сравнительный подход

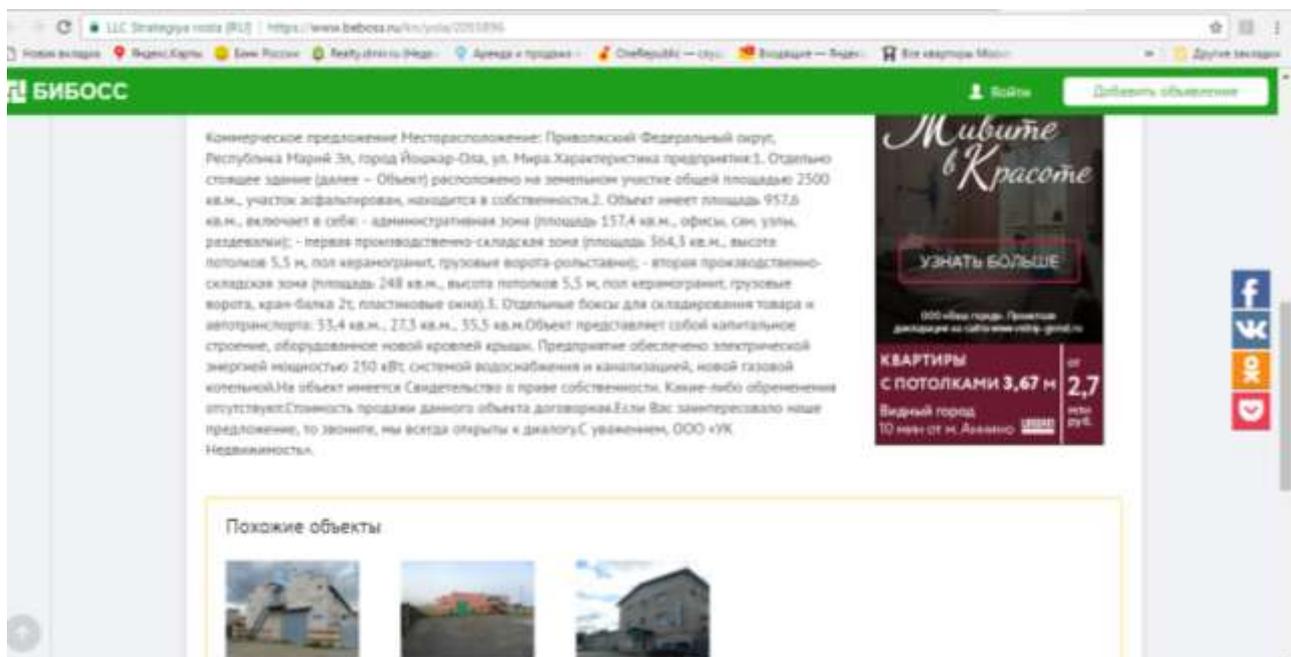
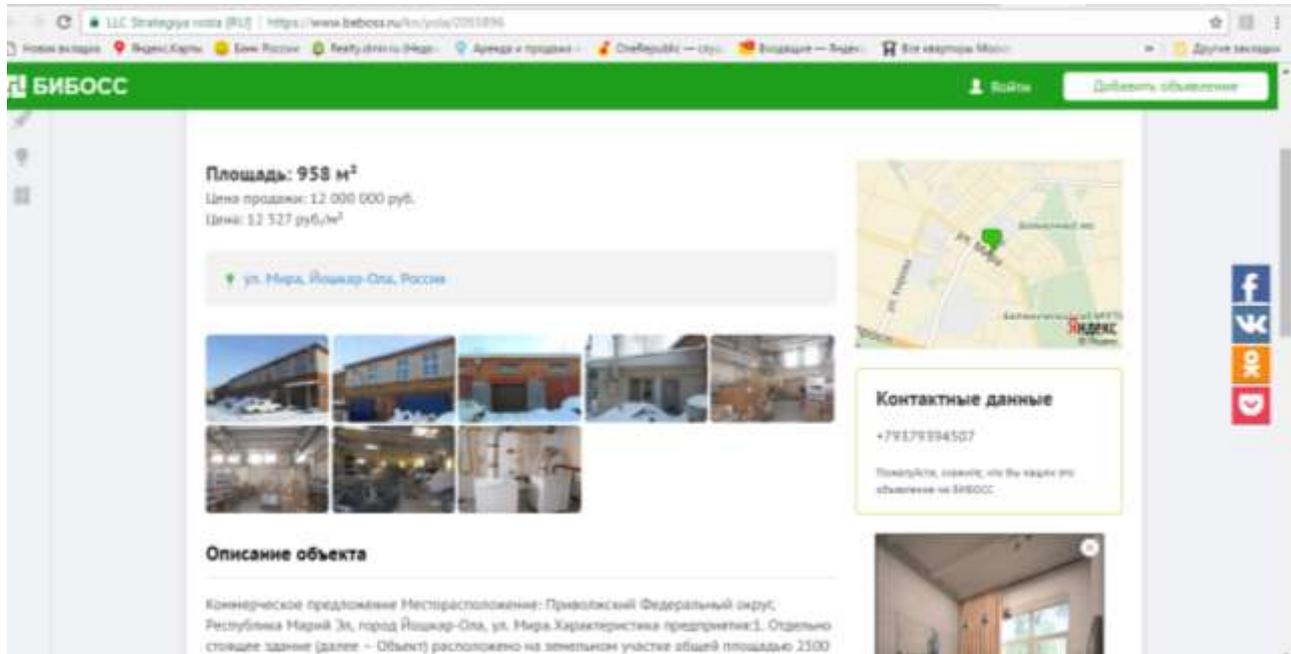
Аналог №1



Аналог №2

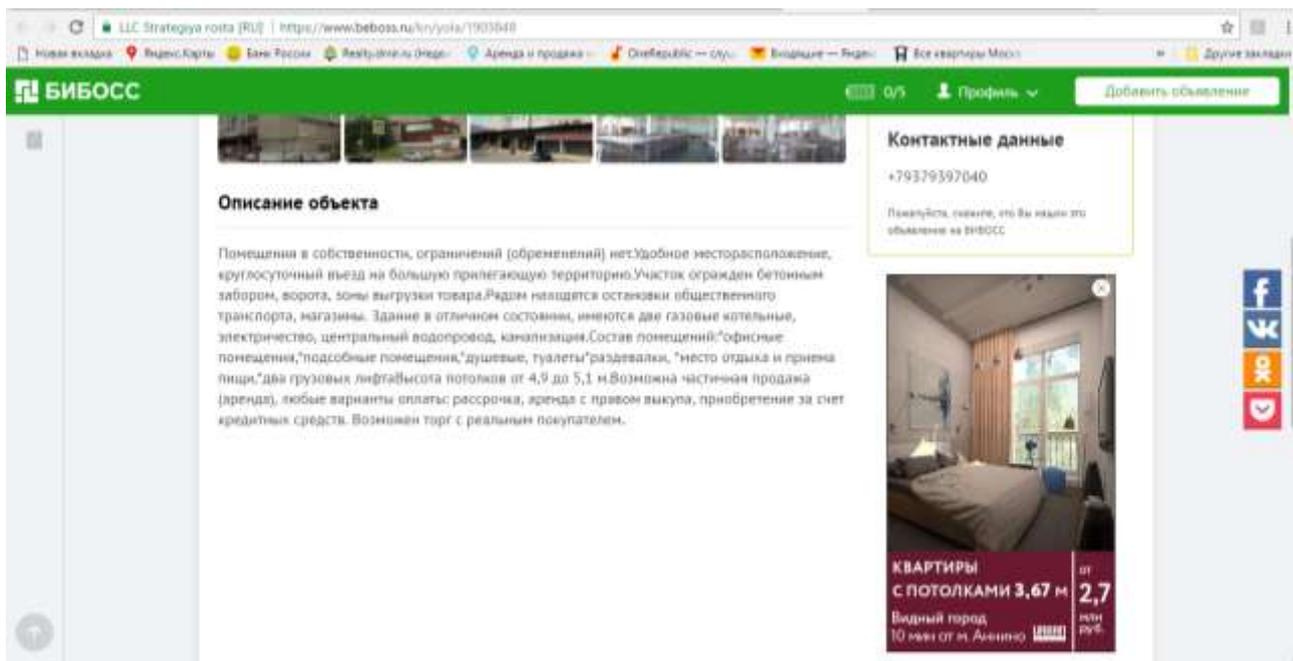
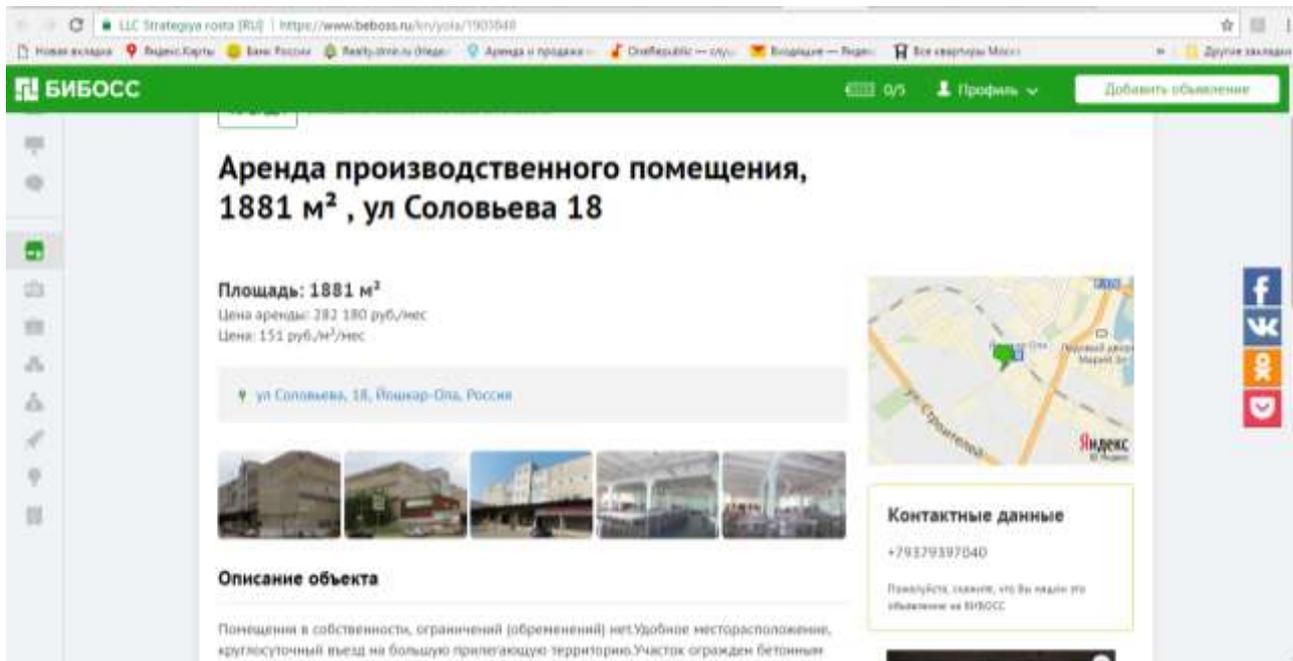


Аналог №3

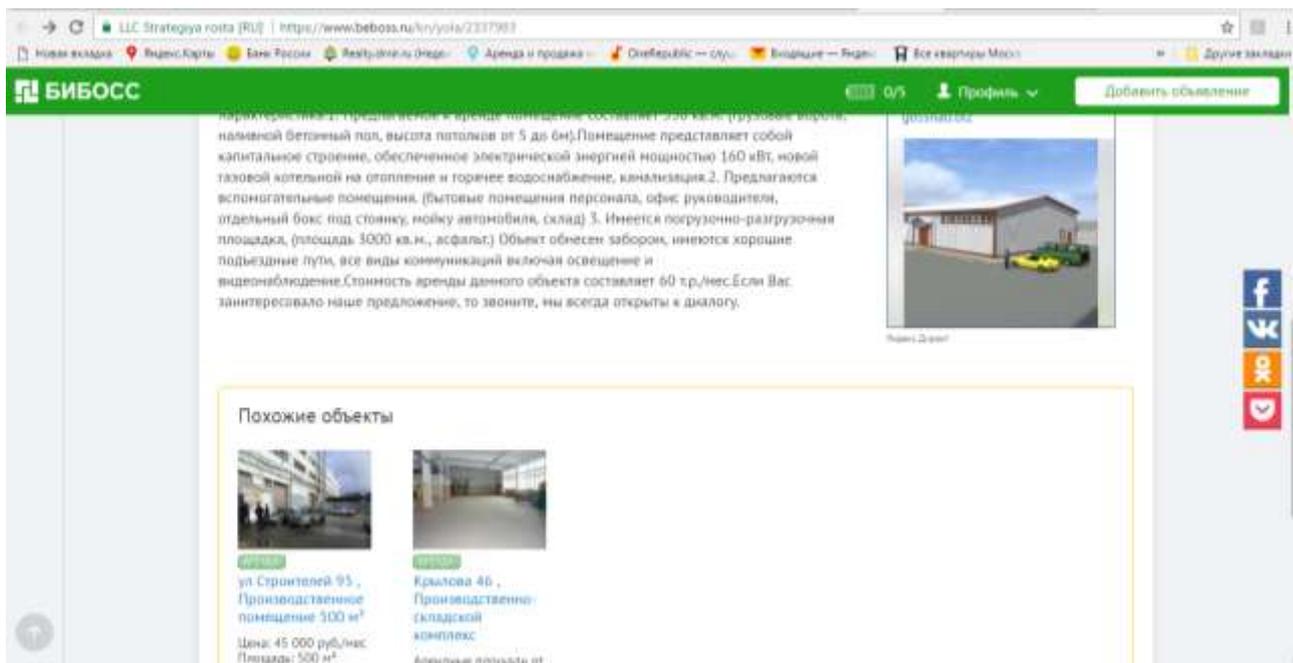
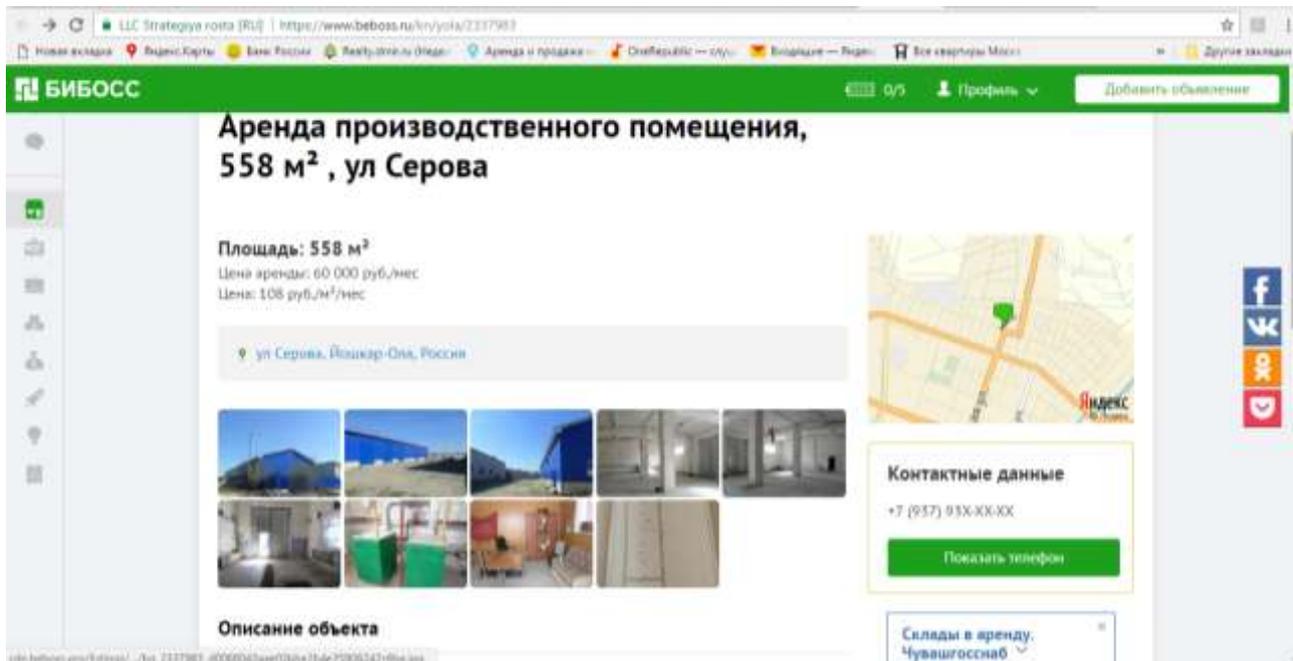


Доходный подход

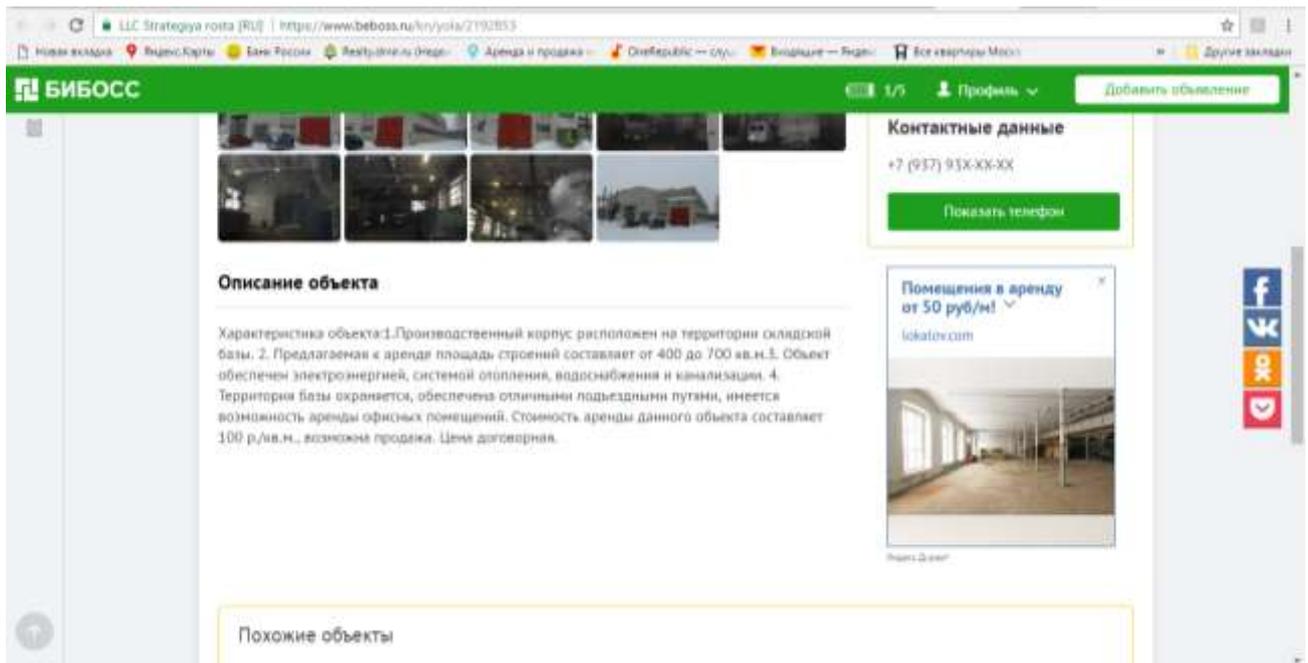
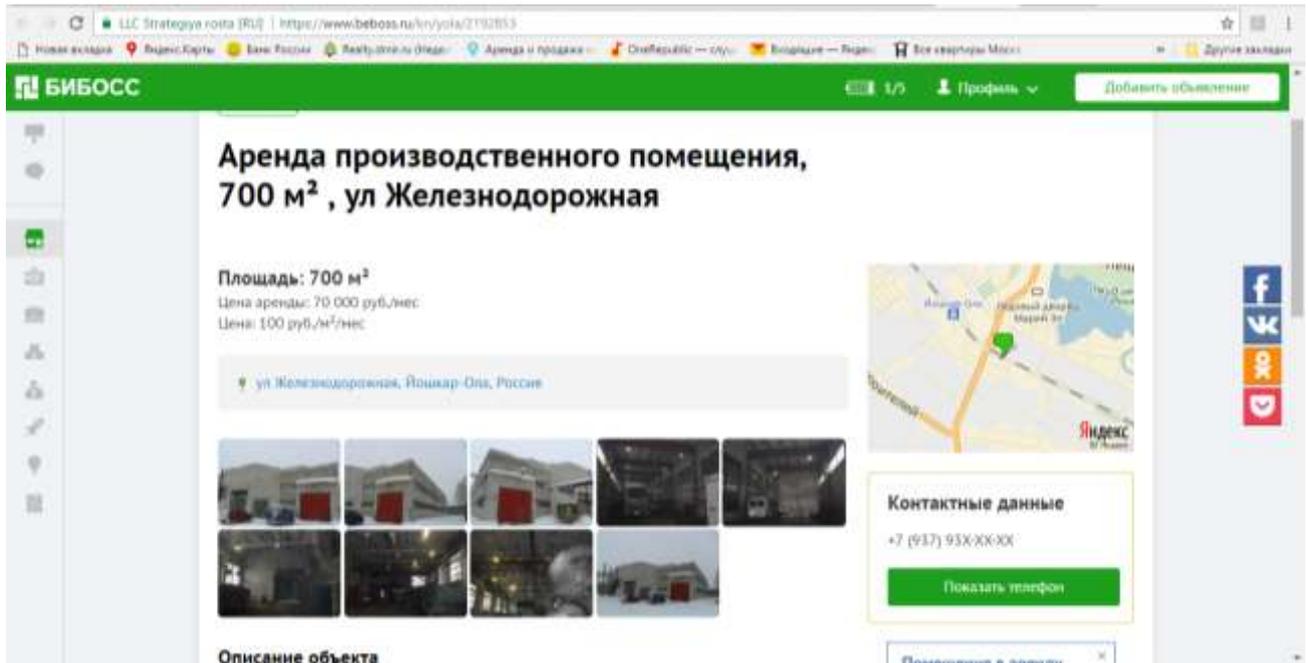
Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3



Приложение 2

Документы Заказчика

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор

Коиурова И.Г.

(подпись, И.И.)

(подпись, фамилия)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.
(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Козлова И.Г.
(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.

(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Колтунова И.Г.
(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(подпись, И.О.Ф.)

(подпись, И.О.Ф.)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конгурова И.Г.

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Колупова И.Г.



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Котурова И.Г.
(подпись, печать)

942284
2/27/13
Jepuch

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здание
(код объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2013 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:517
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7182

1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Наименование: Складской корпус
 1.2. _____

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Итумар-Сла
Поселенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумилова
Номер дома	1	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	Ж2	
Иное описание местоположения	_____	

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

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: _____
 количество этажей 1 , количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

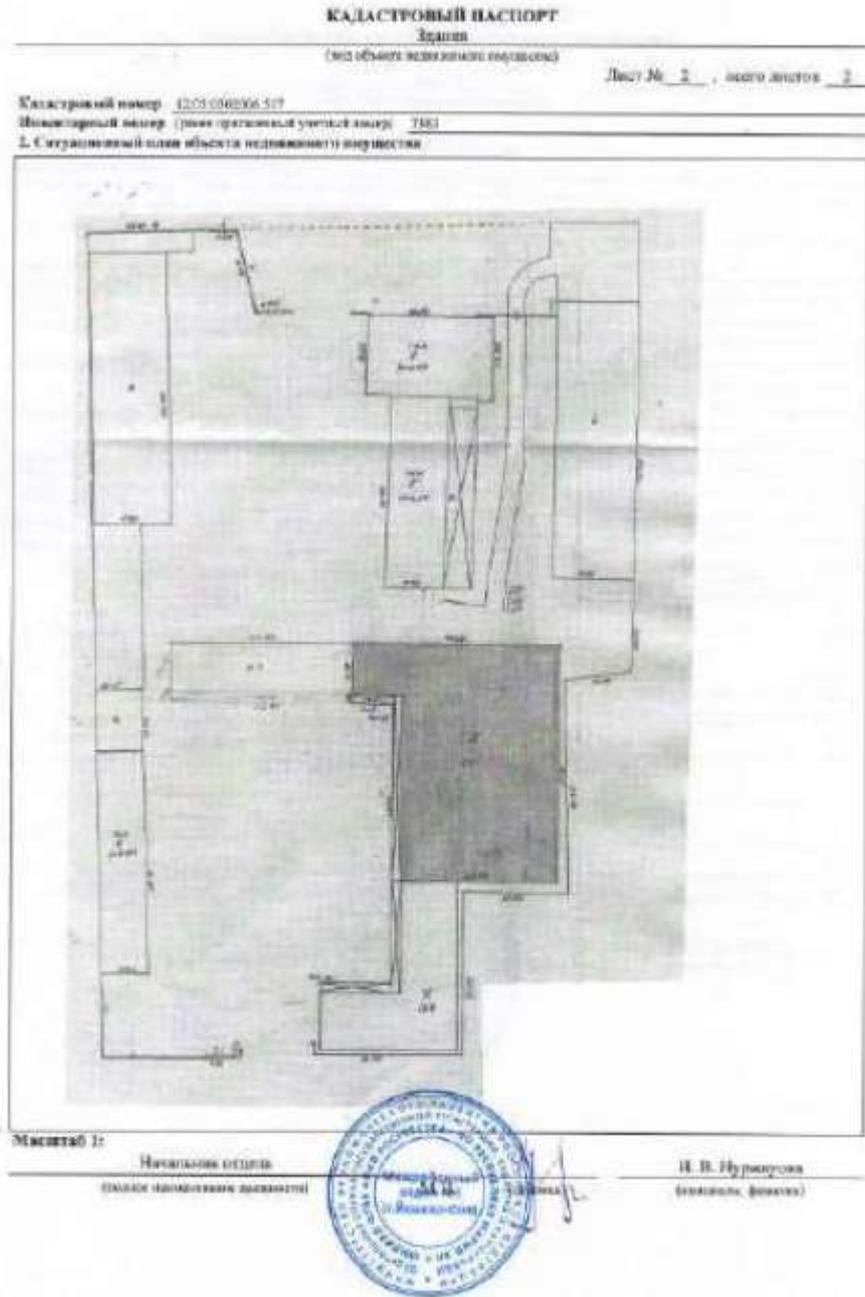
1.9. Примечание: _____

1.10. Физик: Федеральное Государственное бюджетное Унитарное предприятие «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл»

Начальник отдела _____
 (полное наименование должности)



И. В. Нуужаюнов
 (подпись, печать)



5/99216
7/9205
Signed

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Эдния
(наименование населенного пункта)

Дата 09 ноября 2017 г.

Кадастровый номер 12-05-0702006-515

Идентификационный номер (при наличии кадастровый учетный номер) 7143

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение: Склад

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>республика Мордовия</u>	
Район	<u>—</u>	
Муниципальное образование	Тип	<u>7</u>
	Наименование	<u>Вашкино-Озм</u>
Населенный пункт	Тип	<u>—</u>
	Наименование	<u>—</u>
Улицы (проезды, переулки и т.п.)	Тип	<u>д/с</u>
	Наименование	<u>Полумилевка</u>
Номер дома	<u>—</u>	
Номер корпуса	<u>—</u>	
Номер строения	<u>—</u>	
Этаж	<u>4</u>	
Иные признаки местоположения	<u>—</u>	

1.3. Основные характеристики:

Объем площади (кв.м)	№Э.Э (этажи)	кв.м (площадь этажа)
площадь готовности объекта незавершенного строительства	<u>—</u>	<u>—</u>

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. Предыдущий кадастровый (условный) номер объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание: —

1.10. Фонд Федерального государственного имущества или Учреждения «Федеральное казенное предприятие «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии»»: Республика Мордовия

Инициалы и подпись: И. В. Нурмухамедов
(полное наименование должности)



3/ P2853
9/2017
9/2017

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания
(из объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 17:05:0762006:099
 Выявительный номер (ранее кадастровый учетный номер) 33:401:902:000152:00:030:1

1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Наименование Складской корпус
 1.2. Адрес (адресовано):

Субъект Российской Федерации	республика Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	тип	г
	наименование	Поздгар-Оза
Населенный пункт	тип	—
	наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	ул
	наименование	Шуацова
Этаж здания	1	
Номер этажа	—	
Номер строения	—	
Литера	Ж1	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основные характеристики: Общая площадь 1097,2 кв.м
(кв.м) (кв.м) (стандартная)
 степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилая жилая

1.5. Этажность: —
 количество этажей 1 количество подземных этажей —

1.6. Тип этажа в многоквартирном здании (строительстве): 0001

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. Выявитель Федеральной кадастровой палаты Республики Марий Эл: И. В. Пурцупова
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл

И. В. Пурцупова
(подпись, фамилия)

И. В. Пурцупова
(подпись, фамилия)





№ Федеральное бюро технической инвентаризации

Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

ЗДАНИЯ
(или объект недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38.401.002.000/5340.0840

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение: Административно-торговый корпус

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район	Республика Татарстан	
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Город Волжск-Озд
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Волжск-Озд
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Шумяцкого
Номер дома	1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Этаж	1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основные характеристики

общая площадь (кв. м)	560,1	кв. м
	Средняя	площадь этажа

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: офисное

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. Присвоенные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества КОПИЯ ВЕРНА

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

1.10. Инженер-Оценщик отделения №10727, государственное учреждение Федеральное БТИ по Республике Татарстан, Свидетельство на право занятия оценочной деятельностью от 11.2007 г. РН-1 № 000385

Начальник отделения В.И. Шомин (подпись) (подпись) (фамилия)

040757 *

Кадастровый паспорт
здания

(на объект недвижимого имущества)

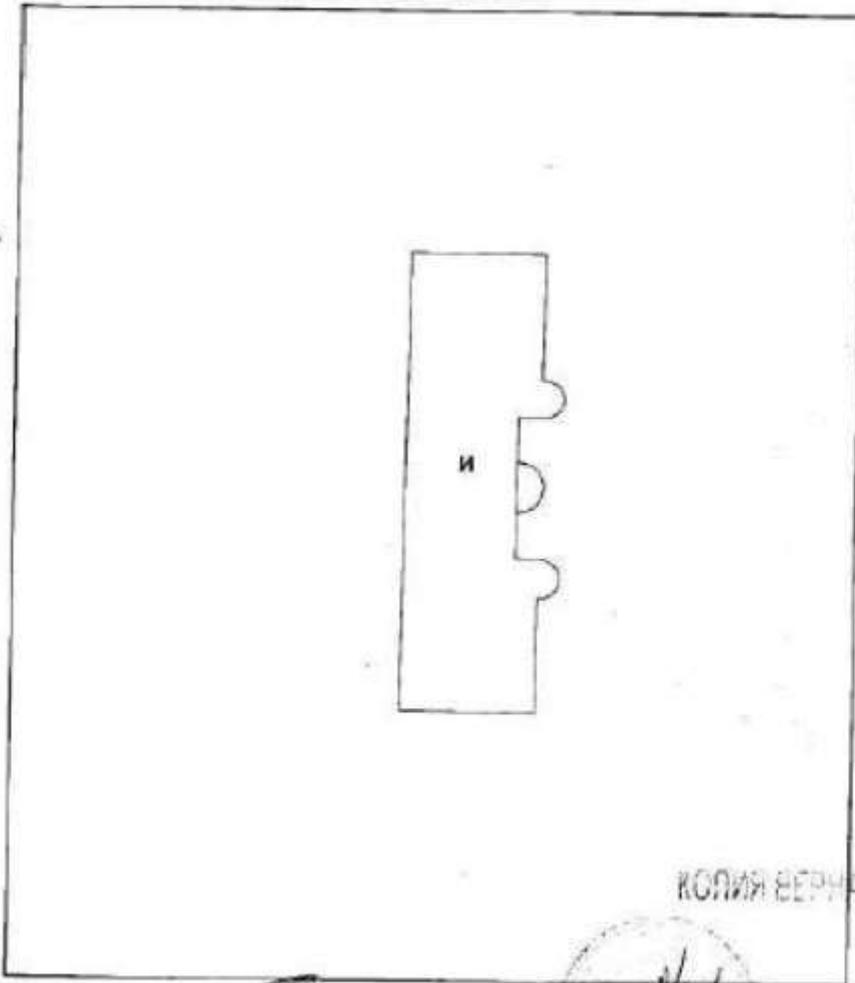
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

ИТ: 401: 008 : 000-153-100 - 0000

3. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



КОПИЯ ВЕРНА

Масштаб 1: 500

Исполнитель

(подпись, наименование организации)

Подпись

(подпись, фамилия)

Начальник отдела

(подпись, наименование организации)

Подпись

(подпись, фамилия)

М.П.



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

424000 Йошкар-Ола, Советский юрм. 173
т. 55-63-64

24.03.2011 № 028/131

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

424000 Йошкар-Ола, ул. Советская, 173
т. 55-63-64

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. Шуметьева, 1 сообщает следующее.

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

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

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

Иск. Денисов А.И.
т. 41-46-06


Жигалов А. Н.
КОПИЯ СЕРИЯ


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

**А К Т
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ 28

«15» марта 2011 года

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

Комиссия в составе представителей:

Орчишников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Лысенко А.Н. - ведущий специалист инспекции Градостроительного контроля

Гайнуллин А.Р. - юрист-консульт ООО «Одисс»

установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы:

Возведение перегородок с устройством дверных проемов, закладка дверных проемов, пробивка дверного проема

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

(инициативное в результате подряда организацией)

3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «АРТЕЛЬ»

4. В результате обследования установлено: В административно-торговом корпусе, Литер II, проведены работы по возведению перегородок с устройством дверных проемов, закладке дверных проемов, пробивке дверного проема с проведением отделочных работ.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

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

Члены комиссии:



[Signature] (Орчишников И.С.)
[Signature] (Лысенко А.Н.)
[Signature] (Гайнуллин А.Р.)



Федеральное
бюро технической
инвентаризации

Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(для объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее проинвентарный учетный номер) ИИ-ИИ-ИИИ-ИИИИИИ-ИИИИИИ

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование:** _____ **Столарный код:** _____

1.2. **Адрес (местонахождение):** _____

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	"Город Волжск-Ока"
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Волжск-Ока
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Шумяков
Номер дома	1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	E.E1,E2,E3	
Иное описание местонахождения		

1.3. **Основные характеристики** общая площадь 1409,0 кв. м
(кв. м) (кв. м) (кв. м)

1.4. **Назначение:** жилище

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. **Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества** _____

1.9. **Примечание:** переиздирован: ил №29 от 22.03.2011 г., заключение №29 от 24.03.2011 г.

1.10. **Выдана-Свидетельство об оформлении** УП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл. Свидетельство об оформлении от 09.11.2007 г. РИ-1 № 000385

Начальник отделения _____

(подпись)



E. V. Shumakova

(подпись)

Е. В. Шумякова

(инициалы, фамилия)

ИИИ.ИИИ.ИИИИИИ



Кадастровый паспорт
здания

(на объект недвижимости)

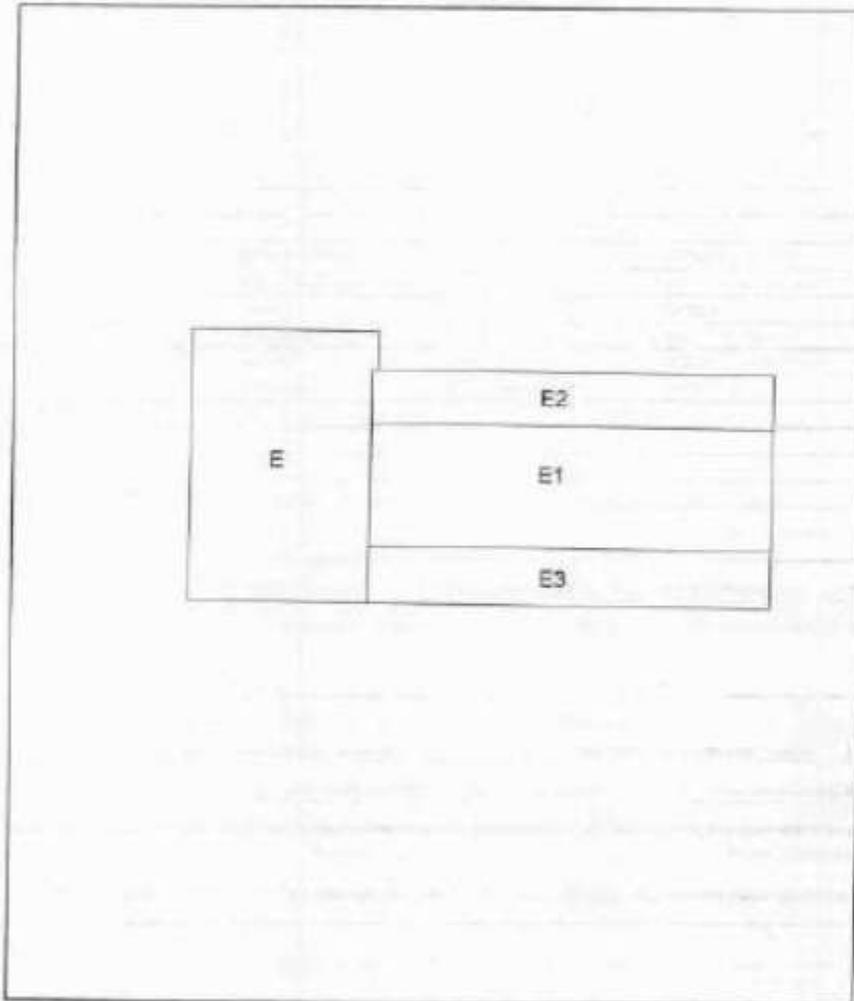
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер)

50:04/002/001/053/00/0103

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1: 500

Исполнитель:  А.Е. Покровский
(подпись, фамилия)
Начальник отдела:  Е.В. Шомкина
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание
 (для объекта незавершенного строительства)
 Дата 04.06.2011 г.

Кадастровый номер
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 02-001/001-100-10/001-0001

1 Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОЕ 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	Шумяева
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В.В1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основные характеристики: общая площадь 594,8 м²
 (этаж) (кв.м)

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 02-001/001-100-10/001-0001

1.8. Предполагаемые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечания: перезамерка: акт №28 от 14.06.2011, распоряжение №28 от 25.04.2011 г.

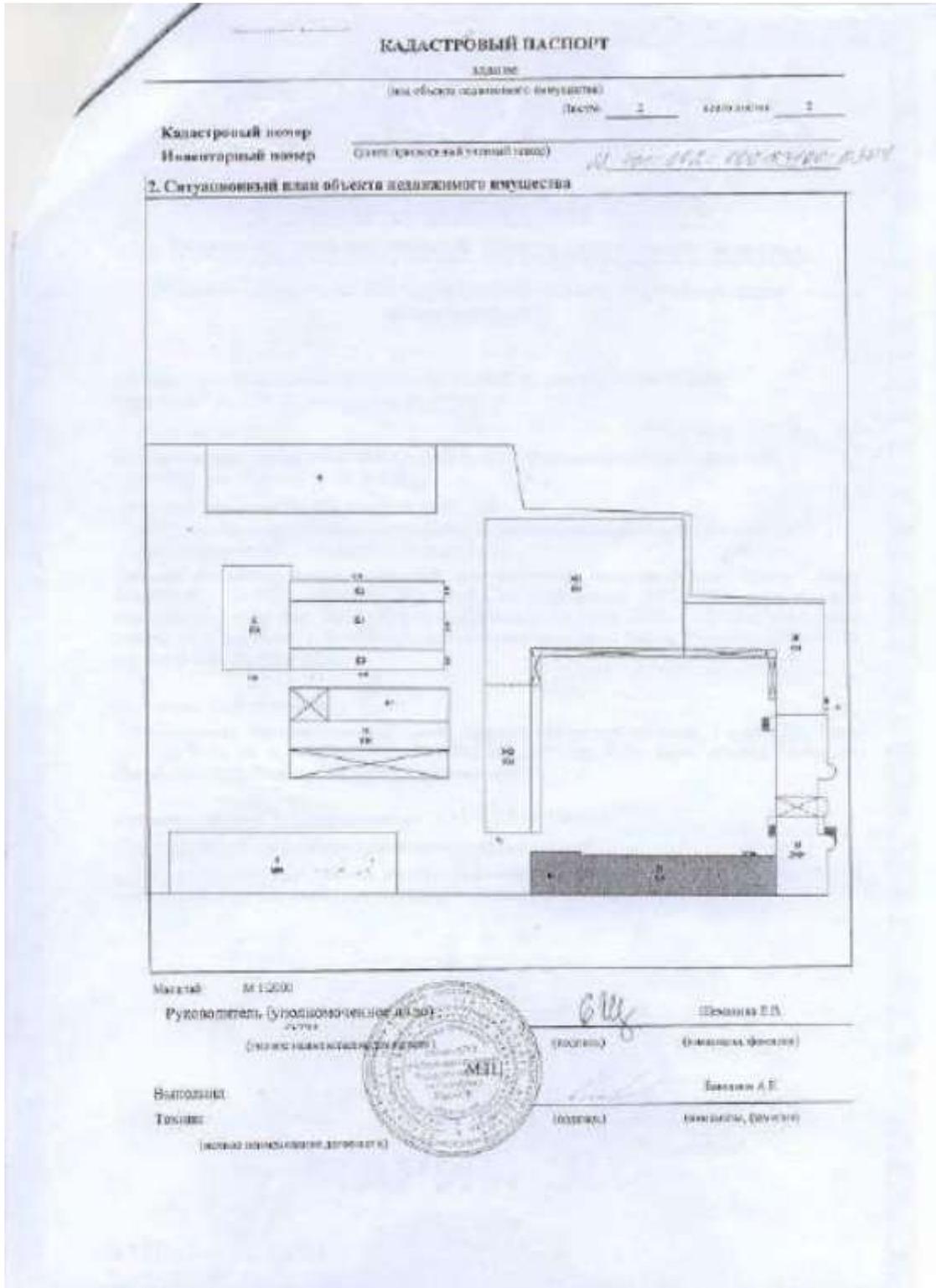
1.10. филиал ФГУП "Федеральная кадастровая палата - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл Йошкар-Олинское отделение
 (наименование органа государственной власти)

реквизиты свидетельства об аккредитации: 004-Р1-1-000381 от 09.11.2007

Руководитель (уполномоченное лицо) Шемакина Е.В.
 (подпись, наименование должности) (подпись, наименование должности)



12 00 043692 *



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

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 Шумилова, д. 1.

Комиссия в составе представителей:

Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля
Алнанкова Г.А. - ведущий инженер отдела подготовки ИРД МУП «Архитексер»

Заявитель: - зам. директора по административно-хозяйственной части
Гайнуллин А.Р. - по доверенности 12АА 0050063 от 25.11.2010г.

установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы: монтаж и демонтаж некапитальных перегородок, закладка дверных проемов, устройство
оконных проемов в дверных проемах, установка сантехнического оборудования
2. Ремонтно-строительные работы выполнены: за счет собственных
средств
(с привлечением в качестве подрядной организации)
3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «Артезь»
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 приемке ремонтно-строительные работы объекта капита-
льного строительства, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола,
улица Шумилова, 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 оборудова-
ния, не затрагивающими конструктивные и другие технические характеристики надежности
и безопасности объекта капитального строительства.

Члены комиссии: _____ (Овчинников И.С.)
_____ (Алнанкова Г.А.)
_____ (Гайнуллин А.Р.)

№ федеральное бюро технической инвентаризации, сооружения, объекта незавершенного строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 1 всего листов 2

Здание

(или объект незавершенного строительства)

Дата 4 июля 2011 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (или присвоенный учетный номер) ИФ 401-008-060/05/110-0360

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	Шумилова
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж	
Иное описание местоположения		

1.3. Основные характеристики:

общая площадь (кв.м)	617,4	кв.м
степень готовности объекта незавершенного строительства		
1.4. Назначение:	Нежилое	
(жилая, нежилая)		
1.5. Этажность:		
количество этажей	1	количество подземных этажей
		0
1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства):	2011	
1.7. Кадастровый номер земельного участка(участков), в границах которого расположен объект недвижимого имущества		
1.8. Предлагаемые кадастровые(условные) номера объекта недвижимого имущества		
1.9. Примечание, переопределение: акт № 27 от 14.04.2011, заключение № 27 от 25.04.2011 г.		
1.10. Фирма ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл Йошкар-Олинское отделение		
реквизиты свидетельства об аккредитации (или наименование организации)	№ ИИ-14-000185 от 02.11.2007	
Резидент (уполномоченное лицо) (полное наименование должности)	Шемозин Е.В.	
	(подпись, печать)	

М.П.

043690

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

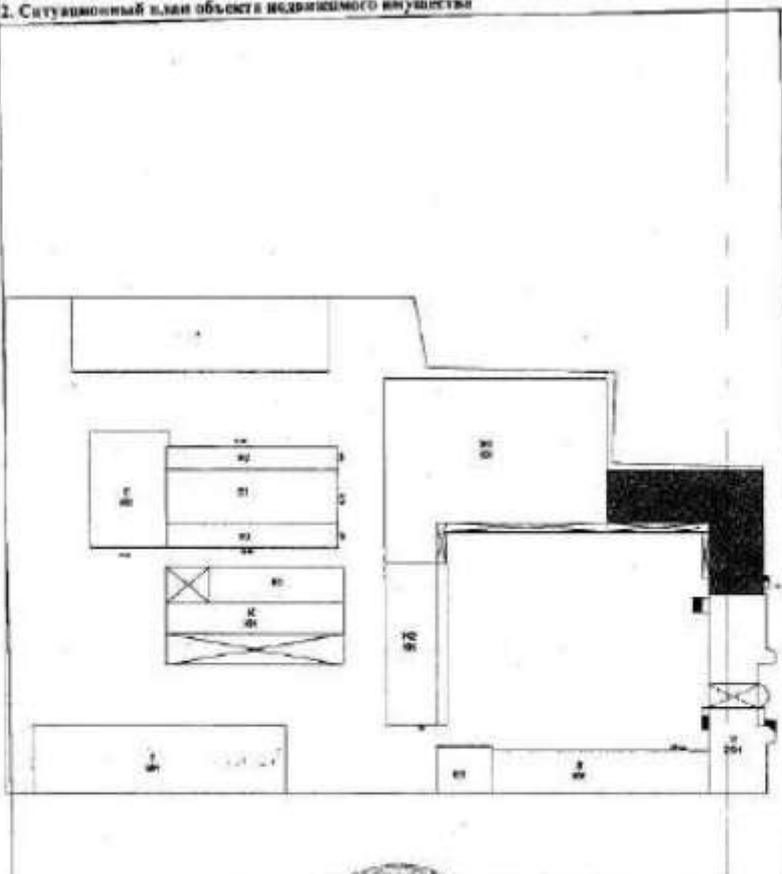
ЗДАНИЕ
(над объектом недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер _____ (данная графа не подлежит заполнению)

17-001-001-000-00000-0/001

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб: 1:2000

Руководитель (уполномоченное лицо)
(подпись, наименование должности) _____ (подпись) _____ (инициал, фамилия)

Выполнил _____ (подпись) _____ (инициал, фамилия)
 Техник _____ (подпись) _____ (инициал, фамилия)

М.П.



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

424000 Йошкар-Ола, Советский пр-к, 172
тел. 95-63-04

2505/2014 № САД/033

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

424000 Йошкар-Ола, ул. Советский, 172
тел. 95-00-04

Общество с ограниченной
ответственностью «Каснад»

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 АИМ «Артель» от апреля 2011г. установлено, что проведенные ремонтно-строительные работы не затрагивают конструктивные и другие технические характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

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

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

Жен А.Н.

Исп. Овчинников И.С.



УТВЕРЖДАЮ:

Михайлов А.Н.
заместитель начальника управления архи-
тектуры и градостроительства – замести-
тель главного архитектора г. Йошкар-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 Шумалева, д. 1

Комиссия в составе представителей:

Омичников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Аднанкова 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: комплексом за счет собственных средств
(отметившие и расквитавшиеся стороны организации)
3. Наличие проектной документации: ООО АИМ «Артель»
4. В результате обследования установлено: в производственно-складском корпусе литер - Ж произведены работы по монтажу и демонтажу некапитальных перегородок, пробивке дверного проема

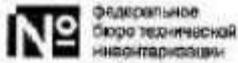
РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

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

Члены комиссии:

 (Омичников И.С.)
 (Аднанкова Г.А.)
 (Гайнуллин А.Р.)





Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(для объектов недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) ИЛ. 401. 001. 000 057 100. 0005

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Склад

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Республика Алтай	
Район	Республика Алтай	
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	"Город Новокузнецк"
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Новокузнецк
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Шумякова
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Датум	5	
Иное описание местоположения		

1.3. Основные характеристики

общая площадь	907,1	кв. м
(кв. м)	(кв. м)	(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

4. Назначение

склад

1.5. Этажность

Количество этажей 1 количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1990

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

1.8. Присвоенные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечания (ссылки на акты №16 от 15.02.2011 г., заключение №16 от 18.03.2011 г.)

1.10. В случае отсутствия информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в Едином государственном реестре недвижимости, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в Едином государственном реестре недвижимости, отсутствуют.

Кадастровый паспорт
здания

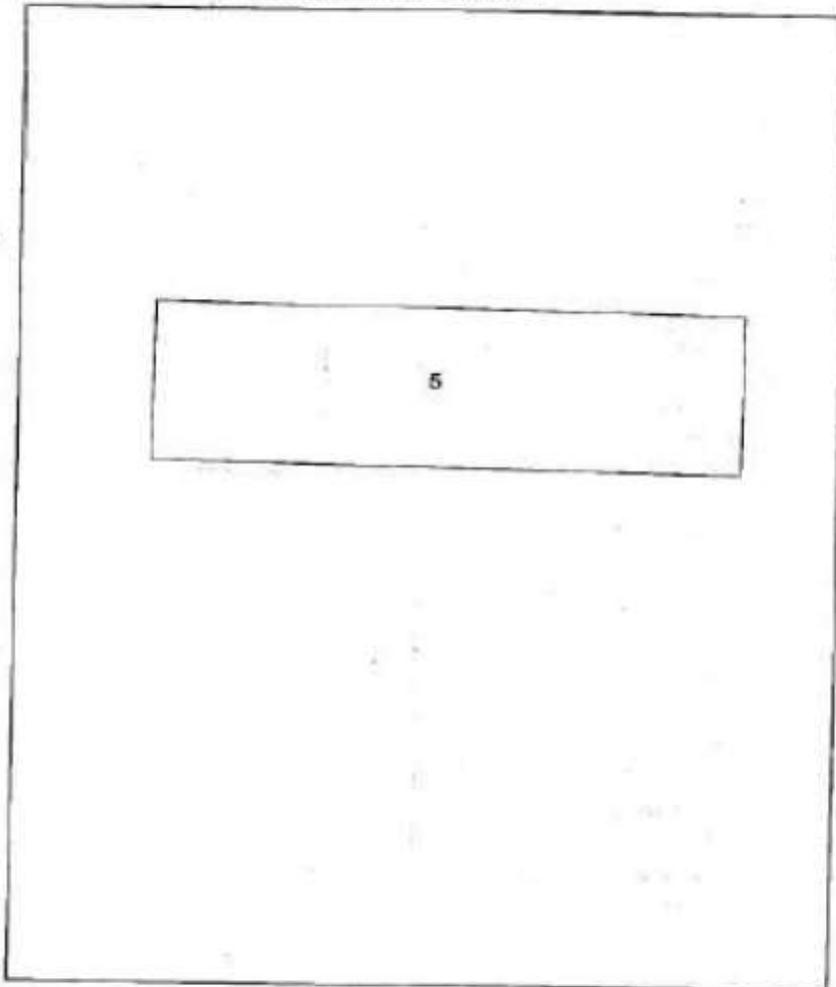
(на объект недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 50:401:002:000153100:0005

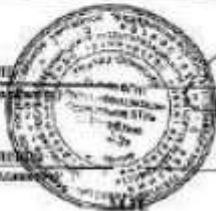
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1: 500

Исполнитель

(полное наименование организации)



А.Е. Басалга
(подпись)

А.Е. Басалга

(подпись, фамилия)

Начальник отделения

(полное наименование отделения)

Е.В. Шемухин
(подпись)

Е.В. Шемухин

(подпись, фамилия)



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

424000 Йошкар-Ола, Советский урем. 173
тел. 50-63-64

10.03.2011 № 026/229

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

424000 Йошкар-Ола, ул. Советская, 173
тел. 50-63-64

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 16
по выполненным ремонтно-строительным работам

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

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

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

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

Иск. Ахметов А.Н.
тел. 41-45-40

Жен А. Н.


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

АКТ
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ 16

«15» февраля 2011 года

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

Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Лысенко А.Н. - ведущий специалист инспекции Градостроительного контроля

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

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы:
Возведение перегородок, устройство дверных и оконных проемов
2. Ремонтно-строительные работы выполнены: хозяйством за счет собственных средств
(включением в расчеты затратной организации)
3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «АРТЕЛЬ»
4. В результате обследования установлено: в здании склада проведены работы по возведению перегородок с устройством дверного проема; возведение перегородок с дверными и оконными проемами для устройства бытовых помещений

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

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

Члены комиссии:

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
 (информация о правообладателе)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ВЫЛISКИ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ)

12 июля 2010 г. № 12-05/010/10-1653

1	Кадастровый номер	12-05/010/10-103	2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
Общие сведения									
4	Градусная координата	12-05-0302006-350	Дата внесения номера в государственные кадастры недвижимости: 04.09.2007						
5									
7	Местонахождение: Участок находится размером в 15 м по направлению на юго-восток от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумякова, дом 1								
8	Категория земель:								
8.1	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	
8.2	Земли населенных пунктов								
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений								
10	Формы землепользования: аренда								
13	Площадь:	10916,00 кв. м.	12	Кадастровая стоимость (руб.)	4653163,32	13	Условный показатель кадастровой стоимости (руб./кв. м.)	426,27	
14	Сведения о праве: Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "Профиль-Про"								
14	Объем информации: Кадастровый номер 12-05/010/10-103 расположен кадастровому номеру 12-05/010/10-103. Присвоенный кадастровый номер 12-05/010/10-103 является кадастровым номером 12-05/010/10-103, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землепользованию Республики Марий Эл от 05.12.2008 года (об утверждении выводов о кадастровом номере земельного участка).								
15	Сведения о праве: Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "Профиль-Про"								
16	Информационная собственность: ООО "Профиль-Про" Кадастровый номер 12-05/010/10-103 расположен кадастровому номеру 12-05/010/10-103. Присвоенный кадастровый номер 12-05/010/10-103 является кадастровым номером 12-05/010/10-103, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землепользованию Республики Марий Эл от 05.12.2008 года (об утверждении выводов о кадастровом номере земельного участка).								
17									
18	Дополнительная информация для регистрации права на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков	12-05/010/10-103	18.2	Номер участка, предоставленного в аренду	12-05/010/10-103	18.3	Номера участков, выделенных с кадастрового номера 12-05/010/10-103

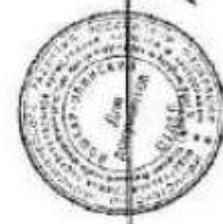
Зачетный лист выдан в соответствии с кадастровым номером 12-05/010/10-103

М.П. Семаков П. В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из Единого государственного реестра недвижимости) В.3

12 июля 2010 г. № 12:05/10/10-1053

1		2	3	4
Кадастровый номер 17:05:03:0103:013		Лист № 3	3	Всего листов 3
4. Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Участки номер части	Площадь (м²)	Характеристики	Лист, в котором отражены обременения
1	2	3	4	5
1	1	1025	Объект недвижимости: 17:05:03:02:016:0103:001 Часть земельного участка заплата под индивидуальным жилищным строительством.	-
2	2	584	Объект недвижимости: 17:05:03:02:016:0103:002 Часть земельного участка заплата под индивидуальным жилищным строительством.	-
3	3	479	Объект недвижимости: 17:05:03:02:016:0103:003 Часть земельного участка заплата под индивидуальным жилищным строительством.	-
4	4	1004	Объект недвижимости: 17:05:03:02:016:0103:004 Часть земельного участка заплата под металлургическим строительством.	-
5	5	988	Объект недвижимости: 17:05:03:02:016:0103:005 Часть земельного участка заплата под металлургическим строительством.	-
6	6	82	Особые условия пользования и ограничения распоряжения земельным участком в пределах охраняемой зоны территории.	-



Семенин П. И.
(подпись)

М.П.

Заместитель начальника Башкир-Омского филиала
(подпись)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
(подписи при совершении учёт)

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)
1 октября 2010 г. № 12/05/212/10-1/66

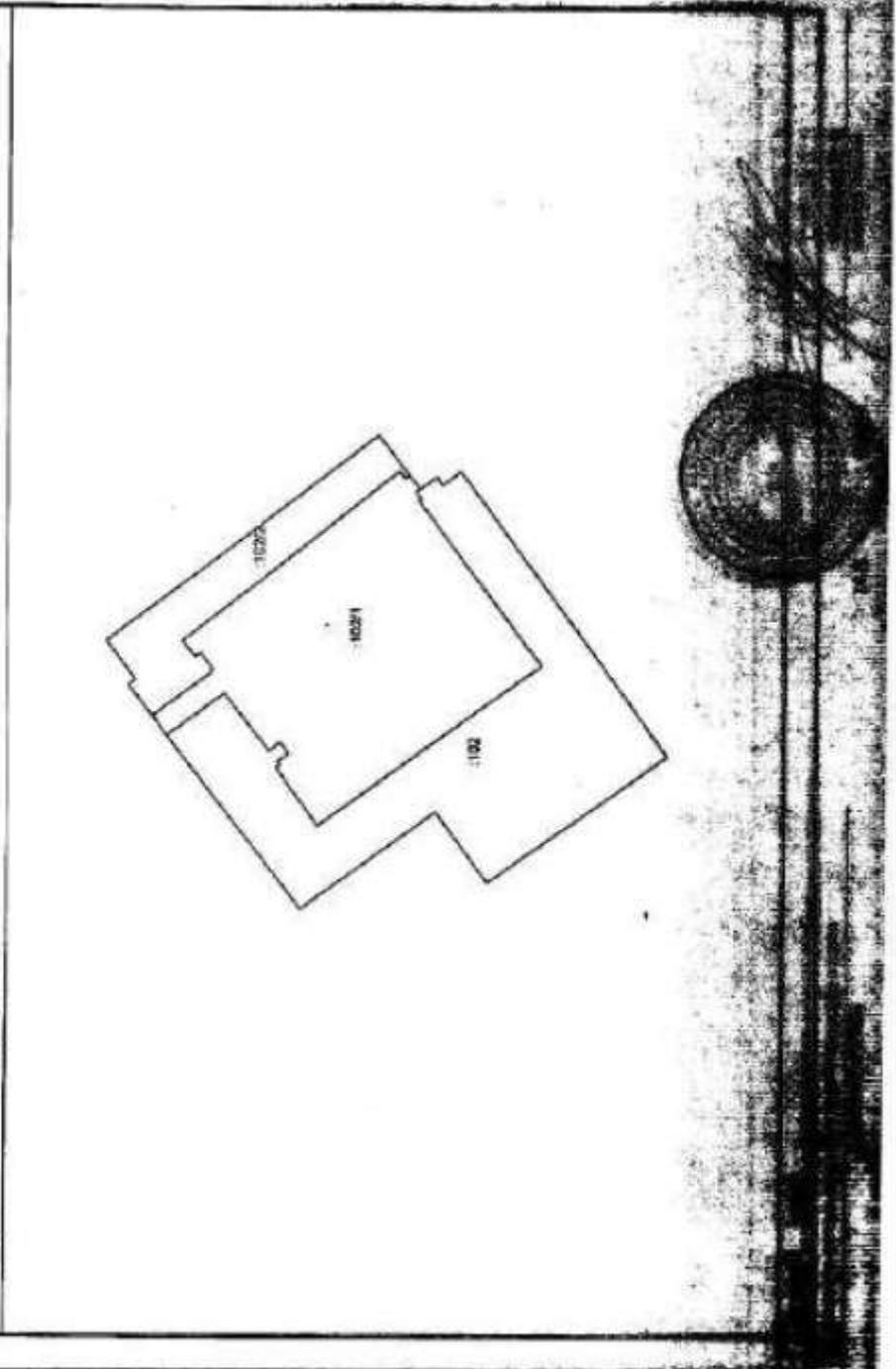
1	Кадастровый номер	12/05/04020/16-1/02	2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
Общие сведения									
4	Присвоенное номере	12/05/04020/16-1/02	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:						
5	Присвоенное номере	12/05/04020/16-1/02	6	04.09.2007					
7	Местоположение:	Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумилова, дом 1							
8	Категория земель:								
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых объектов и территорий	Земли населенных пунктов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли населенных пунктов	Категория не установлена	
8.2	Земли населенных пунктов	ИКС							
9	Разрешенное использование:	размещение производственных помещений							
10	Цель:	Удельный показатель кадастровой стоимости							
11	8159,00(32,00) кв. м.	13	Кадастровая стоимость (руб.)	3477936,93	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв. м.)	426,27	14	Местная
12	Сведения о правах:								
13	Вид права:	Прямой владитель							
14	Идентификация собственности:	ООО «Каскад»							
15	Общие отметки:	Документ купли-продажи от 03.03.2006 № 1							
16	Общие отметки:	Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2001 года (об утверждении материалов кадастрового замера/заказа). Прямой владитель кадастровый номер 12/05/04020/16-1/02 (кадастровый номер 12/05/03 02 006/0349)							
17									
18	Дополнительные сведения для регистрации права на образованные земельные участки:	18.1	Номера образованных участков:						
		18.2	Номер участка, приобретенного в результате выкупа:						
		18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком:						

Должность: начальник Межрайонного отдела
С.И.И.

Семин П. И.
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 1 октября 2016 г. В.2

1	Кадастровый номер	17-05-0302016-102	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (с/греб, с/квн) земельного участка							

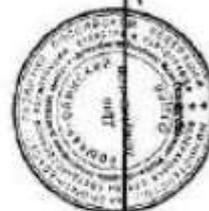


В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1 октября 2010 г. № 1205/21 0-1766

1		2		3		4	
Кадастровый номер 12:05:0302016-102		Лист № 3		Всего листов 3			
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Участки и/или части	Площадь (м ²)	Характеристика	Листа, в поиску которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	1	3659	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0102-001 Часть земельного участка завка по кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0102-002.				
2	2	953	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0102-002 Часть земельного участка завка по кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0102-001.				



Исполнитель выписки: Владимир Владимирович
(полностью фамилия)

М.П.

Семцов П. И.
(полное, фамилия)

Приложение 3

Документы Оценщика


Форма №

Р	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Групп"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

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

01 декабря 2010 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Ильдарисонова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП 

 серия 77 №013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №48/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
(ИФНС России № 22 по г. Москве)
ш. Энтузиастов, д.14, г. Москва, 111024
Телефон: (495) 649 39 42; факс: (495) 649 39 45
E-mail: admin22@mosnalog.ru

ООО "Сэнтрал Групп"
ИНН/КПП: 7709518701/772201001
109316, РОССИЯ, Москва г, МЕЛЬНИКОВА ул., 1

26.02.2017, № 14-16/91

На № _____

Инспекция ФНС России № 22 по г. Москве, рассмотрев Ваше обращение по вопросу предоставления Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения, сообщает, что на основании заявления ООО "Сэнтрал Групп" (ИНН/КПП 7709518701/772201001) от 20.11.2009г. применяет УСН с 01.01.2010г., Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 1969 от 18.12.2009г., применяемый объект налогообложения – доходы.

*Заместитель начальника инспекции
Советник государственной
гражданской службы РФ 2 класса*

Романчева С.Г.

*Исп. Иванова П.С.
т.649-39-57, мест.14-315*



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭНТРАЛ ГРУП»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, пом. 1, ком. 3.			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>		0,06	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «21» мая 2017 г.	по «20» мая 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Красногорское отделение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:

М.П.  /Ж.А. Ельчанинова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

06.04.2017 07-02158/17
2053/ЭГ7-Ю 31.03.2017

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

на № _____ от _____

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 50 экземплярах
зкз. № 17



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Коноплева Вероника Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4504 № 773557, выдан 30.12.2002г.
ОВД Гагаринского района города Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 25 » января 2013г., регистрационный № 008333

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 27 » мая 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021022 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1606НВ40R4033

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ ОЦЕНЩИК - Коноплева Вероника Владимировна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 6 300 руб. 00 коп. (Шесть тысяч триста рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,126 % от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» ноября 2016 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» ноября 2016 г. по «30» октября 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация,
121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4
Красногорское отделение
САО «ВСК»: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, 4а

От имени Страховщика:

(Подпись) /Ж. А. Ельчанинова/
М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «06» октября 2016 г.

Приложение к диплому ^{ФСТ} № 734467

Фамилия, имя, отчество Коноплева

Вероника

Владимировна

имеет документ об образовании диплом
(диплом, диплом профессионализма)

о высшем образовании

с 22 ноября 2010 г. по 08 сентября 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Международной академии оценки и консалтинга
(образовательное учреждение (подразделение))

дополнительного профессионального образования)
на программе «Оценка собственности: оценка
(наименование программы)

стоимости предприятия (бизнеса)»
дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) ЗАО «РОСЭКО»
(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка
(наименование темы)

рыночной стоимости 100% доли в

Уставном Капитале ООО «Шуар»»