



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01
www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ №7-342-2

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

Заказчик:

ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

31 октября 2018 г.

Дата составления отчета:

31 октября 2018 г.

Москва-2018



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
 (495)787-68-01
 www.ces.ru
 ces@ces.ru

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 1 от 31.10.2018 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2018 года, заключенное между Заказчиком – ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

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

Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

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

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость без учета НДС недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1 по состоянию на 31 октября 2018 г. составила:

27 656 355 (Двадцать семь миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч триста пятьдесят пять) рублей

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице № 1 на странице № 3 Настоящего Отчета.

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

С уважением,
 ООО «ЦЭС»
 (Доверенность № 02 от 10 июля 2018 г.)

Оценщик
 Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.
 31 октября 2018 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	960,1	3 479 166,42	626 249,96	4 105 416,38
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	617,4	1 409 531,02	253 715,58	1 663 246,60
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594,8	1 357 934,97	244 428,29	1 602 363,26
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,2	3 874 726,35	697 450,74	4 572 177,09
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354,0	808 185,91	145 473,46	953 659,37
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,2	2 251 505,49	405 270,99	2 656 776,48
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,1	2 207 899,98	397 422,00	2 605 321,98
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,0	3 437 876,24	-	3 437 876,24
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,0	3 216 762,56	579 017,26	3 795 779,82
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,8	1 013 200,30	182 376,05	1 195 576,35
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10 916,0	4 599 565,76	-	4 599 565,76
-	Итого		-	-	27 656 355,00	3 531 404,33	31 187 759,33

Оценщик

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

31 октября 2018 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	7
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	7
3.2. Сведения об оценщике _____	7
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	8
4. Основные факты и выводы _____	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	20
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	24
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	25
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	25
12.7. Описание местоположения _____	25
13. Определение наиболее эффективного использования _____	28
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	29
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	29
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	38
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	38
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	41
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	43
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	50
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	50
15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	50
15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	52
15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода _____	54
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	56
16. Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков _____	57

16.1. Описание методики оценки _____	57
16.2. Выбор единиц сравнения _____	57
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	57
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения производственно-складских комплексов _____	63
16.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков _____	69
16.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу _____	74
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	77
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	77
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	77
18. Приложения _____	79
18.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки _____	79
18.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах _____	82
18.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	88
18.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	148

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	31 октября 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-342-2

2. Задание на оценку

1). Объект оценки:	Недвижимое имущество в соответствии с таблицей №1 Настоящего Отчета
2). Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Указанные объекты находятся в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
3). Ограничения (обременения) прав на объект оценки:	Доверительное управление, аренда
4). Цель оценки:	Определение справедливой стоимости
5). Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
6). Вид стоимости:	Справедливая стоимость
7). Дата оценки:	31 октября 2018 г.
8). Допущения, на которых должна основываться оценка:	Допущения, на которых должна основываться оценка, указаны в разделе 5 Настоящего Отчета
9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 12, ком. 17
ИНН	7725206241
КПП	770201001
Р/с	40701810901700000651 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»
К/с	30101810300000000985
БИК	044525985

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 009568-1 от 12.04.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г. • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-002718/18. Период страхования: с 15.08.2018 г. по 14.08.2019 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 31.10.2018 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2018 года
Заказчик	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество в соответствии с таблицей №1 Настоящего Отчета.

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

Доходный подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)
Сравнительный (рыночный) подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	27 656 355 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (земельные участки), руб. без учета НДС	8 037 442 руб.
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	27 656 355 (Двадцать семь миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч триста пятьдесят пять) рублей
--------------------------------------	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании

Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

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

5. Допущения, принятые при проведении оценки

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

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.

- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка производится без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления и аренды.
- Итоговая стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась пропорционально балансовой стоимости.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

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

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; • Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствуют действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Рубченко А.Н.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015;
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

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

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

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

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

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

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

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

оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Кадастровые паспорта земельных участков;
3. Кадастровые паспорта зданий.

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился.

11.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственниками оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, являются владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», под управлением ООО «УК «Навигатор».

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 12, ком. 17
ИНН	7725206241
КПП	770201001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов (копии приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты правоустанавливающих документов.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Дата регистрации права	Площадь, кв.м.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Долевая собственность	12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 г.	960,10
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 г.	617,40
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 г.	594,80
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 г.	1 697,20
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 г.	354,00
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 г.	986,20
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 г.	967,10
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 г.	8 159,00
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 г.	1 409,00
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое,	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.		12-12/001-12/001/016/2016-870/2	443,80

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Дата регистрации права	Площадь, кв.м.
	этажность 1	Шумелева, д. 1		от 20.07.2016 г.	
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток		12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016 г.	10 916,00

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление, аренда.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

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

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

Объект представляет собой: производственно-складские здания, расположенных на земельных участках площадью 19 075,0 кв. м, общая площадь помещений – 8 029,6 кв. м.

Сведения о земельных участках

Таблица 4. Сведения о земельном участке, к/н 12:05:0302016:102.

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

Таблица 5. Сведения о земельном участке, к/н 12:05:0302016:103.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0302016:103	Свидетельство о государственной регистрации права 12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г. (Далее: Свидетельство)
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	Свидетельство

Показатель	Значение	Источник информации
Площадь земельного участка, кв.м.	10 916	Свидетельство
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	Свидетельство
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 653 163,32	Публичная кадастровая карта

Количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства

Таблица 6. Сведения, идентифицирующие объект оценки.

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

Источник: Свидетельства о государственной регистрации права

Таблица 7. Основные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, литер И	2002	Отдельно стоящее здание	2	Нет	4 763 824,18
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, литер Ж	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	5 302 626,34
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, литер В, В1	1959	Отдельно стоящее здание	1	Нет	1 354 282,28
4	Складской корпус, назначение: складское, литер Ж1	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	1 306 316,64
5	Складской корпус, назначение: складское, литер Ж2	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	9 733 968,14
6	Склад, назначение: складское, литер 4	н/д	Отдельно стоящее здание	1	Нет	3 639 238,45
7	Склад, назначение: нежилое, литер 5	1990	Отдельно стоящее здание	1	Нет	3 568 753,74
8	Столярный цех, назначение: нежилое, литер Е, Е1, Е2, Е3	1963	Отдельно стоящее здание	1	Нет	6 202 587,08

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое	н/д	Отдельно стоящее здание	1	Нет	4 222 536,63

Источник: Техническая документация, публичная кадастровая карта

Таблица 8. Основные количественные параметры объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м	Площадь застройки здания, кв.м	Высота этажа, м	Строительный объем здания, куб. м	Распределение общей площади по этажам, кв.м
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	960,10	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	617,40	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1	594,80	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	1 697,20	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	354,00	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	986,20	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	967,10	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	1 409,00	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	443,80	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
-	Итого	8 029,60	-	-	-	-

Источник: Техническая документация

Таблица 9. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная*
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1,	Прочие	есть	нет	есть	есть	Стандартная

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
	литер Ж2	материалы					
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная

**Требуется косметический ремонт*

Источник: Техническая документация, визуальный осмотр объектов

Наличие перепланировок

Не выявлены.

Фотографии объектов оценки



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

Сведения о дополнительных строениях, сооружениях и оборудовании

На территории производственно-складского комплекса имеется кран-балка и собственная котельная.

Транспортная доступность

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

Территория и парковка

Таблица 10. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданиями	Да	Осмотр
Наличие ж/д ветки на участке	Нет	
Наличие ограждения территории	Да	
Наличие охраны	Да	
Парковка	Да	

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Объекты оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, часть объектов требует текущего (косметического) ремонта.

1. Физический износ.

Таблица 11. Укрупненная шкала физического износа.

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

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии согласно укрупненной шкале физического износа.

2. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки используются в качестве производственно-складской базы.

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 12. Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость за 14.06.2018 (Стоимость чистых активов), руб.
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, лит. И	960,1	7 108 498,75
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	2 879 899,46
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	2 774 480,40
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,2	7 916 691,55
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	354,0	1 651 254,30
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	986,2	4 600 189,26
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	967,1	4 511 096,16
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, ,	8 159,0	4 760 042,30
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,0	6 572 365,31
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	2 070 131,81
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, .	10 916,0	6 368 503,70

Источник: <http://ukmdm.ru/disclosure/repotr24/>

12.7. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

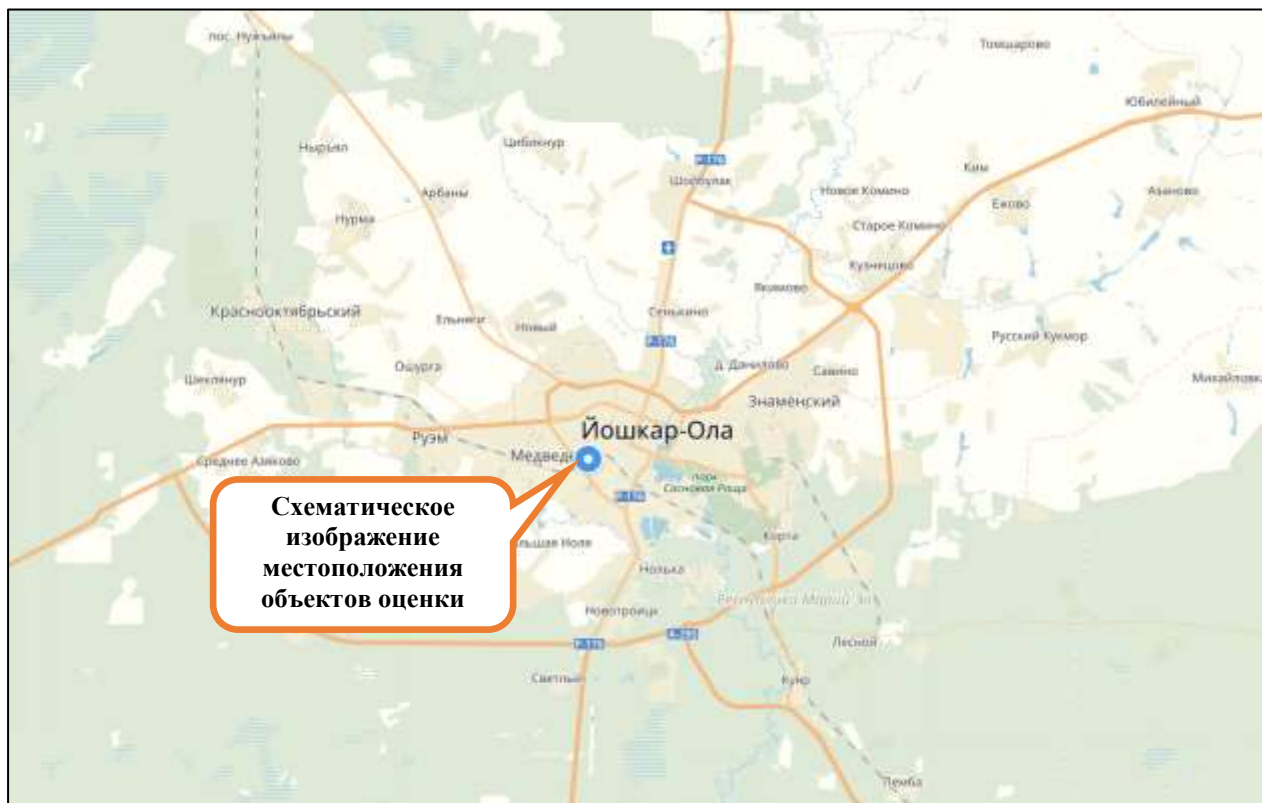
Характеристики местоположения

Таблица 13. Основные характеристики местоположения.

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

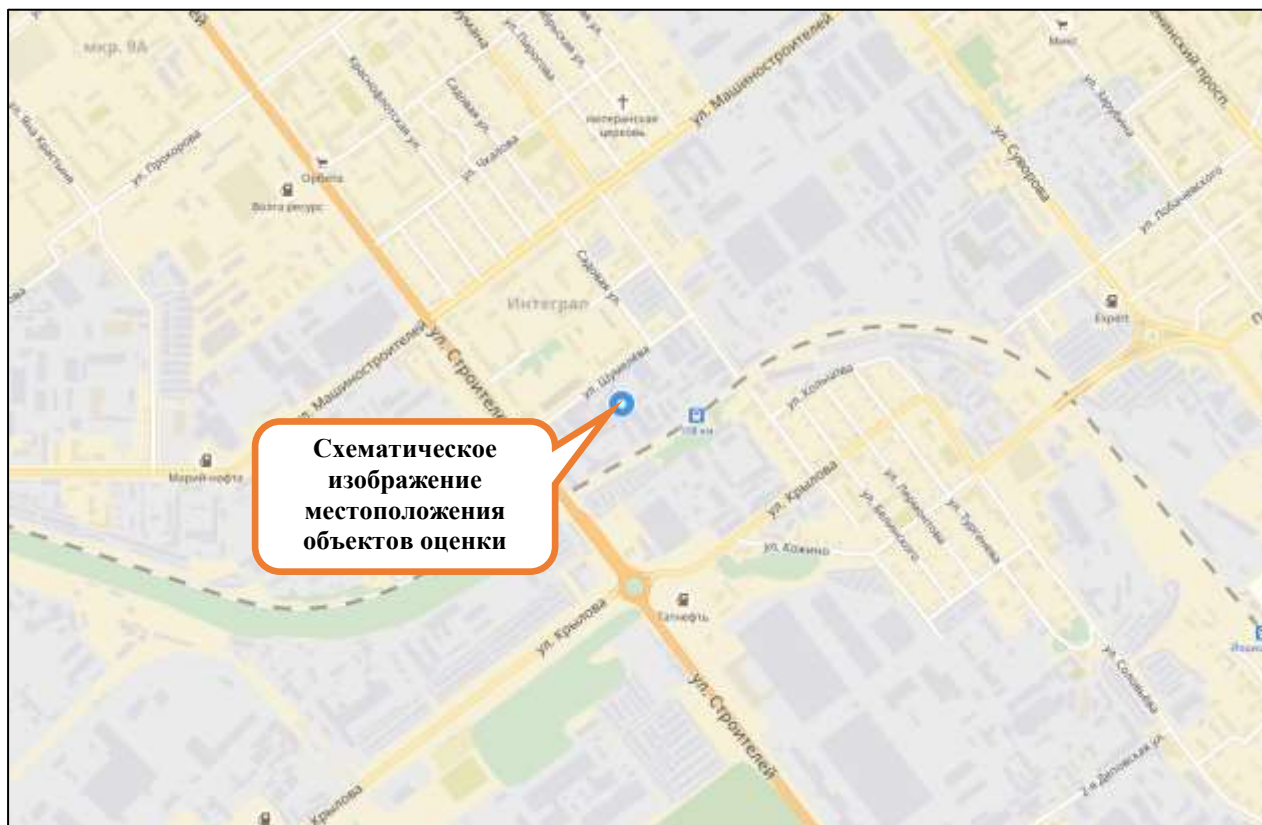
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Республики Марий Эл.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Йошкар-Ола.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов производственно-складского назначения.

13. Определение наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости в качестве производственно-складского комплекса.

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

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: *Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (от 01.10.2018г.)*, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>.

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в 2017г. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма.

В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда

обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды.

Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

В России увеличивается вклад внешнего спроса в рост ВВП в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта).

При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации за январь-август 2018 года

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.

Промышленность

Индекс промышленного производства в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2018г. - 103,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-августе 2018г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-августе 2018г. - 103,8%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,1%, в январе-августе 2018г. - 104,1%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-августе 2018г. - 107,5%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в январе-августе 2018г. - 102,0%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-августе 2018г. - 103,4%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,5%, в январе-августе 2018г. - 106,5%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,2%, в январе-августе 2018г. - 105,6%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,8%, в январе-августе 2018г. - 101,5%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-августе 2018г. - 93,4%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2%, в январе-августе 2018г. - 116,1%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-августе 2018г. - 116,0%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 646,3 млрд. рублей, в январе-августе 2018г. - 2751,8 млрд. рублей.

Растениеводство. На 1 сентября 2018г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе, по расчетам, намолочено 78,3 млн. тонн, что на 15,7% меньше, чем к 1 сентября 2017 года.

Животноводство. На конец августа 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн. голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года).

Строительная деятельность.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2018г. составил 710,6 млрд. рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 4337,1 млрд. рублей, или 99,2%.

Жилищное строительство. В августе 2018г. построено 73,0 тыс. новых квартир, в январе-августе 2018г. - 523,4 тыс. новых квартир.

Транспорт

В январе-августе 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3715,2 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1719,7 млрд., автомобильного - 166,1 млрд., морского - 22,6 млрд., внутреннего водного - 43,5 млрд., воздушного - 4,9 млрд., трубопроводного - 1758,3 млрд. тонно-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в августе 2018г. составил 2748,0 млрд. рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 20002,5 млрд. рублей, или 102,7%.

В августе 2018г. оборот розничной торговли на 94,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,0% (в августе 2017г. - 93,3% и 6,7% соответственно).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в июле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,5 млрд. долларов США (3486,9 млрд. рублей), в том числе экспорт - 34,4 млрд. долларов (2164,8 млрд. рублей), импорт - 21,0 млрд. долларов (1322,1 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в июле 2018г. сложилось положительное, 13,4 млрд. долларов (в июле 2017г. - положительное, 3,8 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в июле 2018г. составил 54,7 млрд. долларов США. Экспорт составил 34,5 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 30,3 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,2 млрд. долларов. Импорт составил 20,2 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,1 млрд. долларов, из государств участников СНГ - 2,0 млрд. долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-июле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 32,0 млрд. долларов США (1910,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 21,4 млрд. долларов (1280,3 млрд. рублей), импорт - 10,5 млрд. долларов (630,1 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в январе-июле 2018г. сложилось положительное, 10,9 млрд. долларов (в январе-июле 2017г. - положительное, 8,2 млрд. долларов).

Цены

В августе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,9% (в августе 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,3%). В августе 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в августе 2017г. - на 1,8%).

Цены на непродовольственные товары в августе 2018г. выросли на 0,2% (в августе 2017г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в августе 2018г. увеличились на 0,3% (в августе 2017г. - на 0,4%).

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2018г.

по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,9%, в январе-августе 2018г. увеличились на 2,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2018г., по оценке, составила 41140 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,3%, в январе-августе 2018г. - на 11,0%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2018г. составила 76,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 91,9 тыс.человек, или на 0,063% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 5,3 тыс.человек, или на 0,004%). Миграционный прирост на 46,1% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: «Информация о социально-экономическом положении России за январь-август 2018 года» http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-08-2018.pdf.

Вывод: Таким образом, наблюдается улучшение экономической ситуации в целом. На данный момент по прогнозам Минэкономразвития нет оснований полагать, что ситуация может резко измениться.

Можно сделать вывод, что экономическая и политическая ситуации в стране относительно стабильны и не окажут негативного влияния на рынок недвижимости в ближайшем будущем.

**Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта
оценки**

*Источник информации: Минэкономразвитии Марий Эл,
<http://mari-el.gov.ru/mecon/Pages/soccecddevelopment.aspx>.*

В январе - июне 2018 г. в Республике Марий Эл по сравнению с соответствующим периодом 2017 года рост обеспечен по следующим показателям социально-экономического развития:

- объем инвестиций в основной капитал увеличился на 25,4 %;
- объем сельскохозяйственной продукции вырос на 3,9 %;
- оборот розничной торговли увеличился на 5,8 %;
- объем платных услуг вырос на 2,5 %;
- внешнеторговый оборот увеличился на 25,1 %;
- среднемесячная заработная плата выросла на 6,9 % и составила 26 875,5 рубля;
- денежные доходы на душу населения увеличились на 1,2 %;
- численность безработных граждан уменьшилась на 14,8 %, уровень регистрируемой безработицы составил 0,88 % и снизился на 0,14 процентных пункта.

Не достигнут уровень января - июня 2017 года по индексу промышленного производства (95,6 %), объему работ по виду деятельности «строительство» (94,7 %), вводу в действие жилых домов (73,8 %).

Промышленное производство

В январе - июне 2018 г. предприятиями республики отгружено промышленной продукции на сумму 83,6 млрд. рублей, индекс производства составил 95,6 %.

За январь - июнь 2018 года отгружено продукции на сумму 248,1 млн. рублей, индекс производства составил 107,0 %. Добыча полезных ископаемых в натуральном выражении: увеличилась добыча щебня – в 2,2 р., добыча камня, песка и глины – на 7,4 %; снизилась добыча песков природных - на 7,4 %, добыча камня природного дробленного – на 68 %.

Объем отгрузки за январь - июнь 2018 г. составил 74,5 млрд. рублей, индекс производства - 93,8 %. Снижение объемов промышленного производства зафиксировано на предприятиях по производству текстильных изделий (99,1 %), бумаги и бумажных изделий (98,3 %), обработке древесины и производству изделий из дерева (96,6 %), производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (94,8 %), мебели (93,0 %),

производству прочей неметаллической минеральной продукции (68,7 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (52,1 %). Причиной снижения показателей стало уменьшение внутреннего и внешнего спроса на продукцию, недостаток финансовых средств, недостаточная загрузка производственных мощностей. В отдельных отраслях ряд предприятий сохранили устойчивые темпы роста производства продукции. Рост промышленного производства отмечен на предприятиях по следующим видам деятельности: производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (143,7 %), производству кожи изделий из кожи (121,6 %), производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (113,7 %), производству пищевых продуктов (113,4 %), производству машин и оборудования, не включенных в другие группировки (113,3 %), производству резиновых и пластмассовых изделий (111,8 %), производству нефтепродуктов (107,1 %) и другие.

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы республики в I полугодии 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности направлено инвестиций в основной капитал в сумме 11,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 25,4 % больше, чем в I полугодии 2017 г. Из общего объема инвестиций на строительство жилых зданий и помещений направлено 36,4% инвестиций, зданий (кроме жилых) и сооружений - 29,5 %, на приобретение машин и оборудования - 31,7 %.

Строительство

За январь - июнь 2018 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 4,4 млрд. рублей, что составляет 94,7 % к аналогичному периоду 2017 года. За отчетный период на территории республики за счет всех источников финансирования построено и сдано в эксплуатацию 2075 квартир общей площадью 141,0 тыс.кв.метров, что составляет 73,8 % к январю - июню 2017 г., в том числе индивидуальными застройщиками 53,7 тыс.кв. метров, что составляет 83,0 % к соответствующему периоду прошлого года. В социальной сфере введено в эксплуатацию 160 мест дошкольных организаций, в коммунальной сфере введены газовые сети протяженностью 1,6 км.

Потребительский рынок

На 1 июля 2018 г. индекс потребительских цен в республике, сложился на уровне 102,0 % к декабрю предыдущего года, в том числе рост цен на товары составил 102,3 %, платные услуги - 100,9 %.

По итогам за январь - июнь 2018 г. объем платных услуг населению составил 11,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,5 % больше января - июня 2017 года. В структуре объема платных услуг населению 91,0 % приходится на услуги: коммунальные (35,1 %), телекоммуникационные (17,3 %), жилищные (10,2 %), бытовые услуги (8,9 %), медицинские (6,6 %), транспортные (6,8 %), системы образования (6,1 %).

В январе - июне 2018 г. индекс потребительских цен на платные услуги составил 104,2 % к январю - июню 2017 года. Наибольший рост цен наблюдался по услугам физической культуры и спорта, где индекс цен составил 126,3 %, услугам почтовой связи - 112,8 %, медицинским услугам - 108,0 %, ветеринарным услугам - 106,9 %, услугам образования - 105,3 %, жилищно-коммунальным услугам - 104,7 %.

Внешняя торговля

По данным Приволжского таможенного управления внешнеторговый оборот Республики Марий Эл за январь – июнь 2018 г. составил 265,8 млн. долларов США и по сравнению с январем - июнем 2017 года увеличился на 25,1 %. Экспорт составил 219,7 млн. долларов США (увеличился на 22,5 %), в том числе экспорт в страны СНГ составил 61,5 млн. долларов США (увеличился в 2,8 раза), экспорт в страны дальнего зарубежья - 158,2 млн. долларов США (увеличился на 0,4 %). Импорт составил 46,1 млн. долларов США (увеличился на 39,3 %), в том числе импорт из стран СНГ составил 3,3 млн. долларов США (уменьшился на 31,3 %), импорт из стран дальнего зарубежья - 42,8 млн. долларов США (увеличился на 51,8 %). Сальдо торгового баланса сложилось положительное - 173,6 млн. долларов США.

Сельское хозяйство

За январь - июнь 2018 г. объем сельскохозяйственной продукции составил 17 млрд. рублей, или 103,9 % в сопоставимой оценке к январю - июню 2017 года. Сельскохозяйственными организациями произведено продукции на сумму 13,0 млрд. рублей, или в сопоставимой оценке 105,6 %.

Уровень жизни населения

За январь - июнь 2018 г. среднемесячная заработная плата работающих в организациях составила 26 875,5 рубля и увеличилась на 6,9 % по сравнению с январем - июнем 2017 г., реальная заработная плата сложилась на уровне 104,5 % Среднедушевые денежные доходы населения составили 18 363,2 рубля, или 101,2 % к январю - июню 2017 г., в реальном выражении среднедушевые денежные доходы уменьшились на 1,1 %.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т. ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – производственно-складские объекты.
- Территория местоположения объекта оценки – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям

14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 14. Диапазон цен предложений продажи производственно-складской недвижимости.

Наименование населенного пункта	Минимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	Максимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС
Йошкар-Ола	3 600,00	32 100,00
Волжск	1 000,00	15 300,00
Звенигово	3 500,00	3 500,00
Килемары	2 700,00	2 900,00
Медведево	15 500,00	20 000,00
Оршанка	2 600,00	2 600,00
Сернур	2 100,00	2 100,00
Суслонгер	1 500,00	1 500,00

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- База данных о недвижимости «Авито», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Domofond», <https://www.domofond.ru>;
- База данных о недвижимости «Move.ru», <https://move.ru>;
- База данных о недвижимости «Вебос», <https://www.beboss.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Вид - Производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Таблица 15. Предложения продажи объектов-аналогов.

№	Ссылка на источник и контактные данные	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
1	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvennaya_baza_165505616 +7 902 325-80-54	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Крылова, д. 51	70 000 000	9 000	7 778	
2	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_119.9_m_1202829210 +7 937 939-70-40	Йошкар-Ола, ул Соловьева 18	12 100 000	1 120	10 805	
3	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_na_mashinostroiteley_951318373 +7 967 758-04-74	Йошкар-Ола, Машиностроителей д.120	12 000 000	1 600	7 500	-
4	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/165467409/ +7 902 432-90-00	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул.	30 000 000	2 000	15 000	
5	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svoobodnogo_naznacheniya_2700_kv_805009091 +7 927 883-32-67	Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А	30 000 000	2 700	11 111	
6	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennuyu_bazu_2717_m_1000467186 +7 927 883-32-67	Йошкар-Ола, ул Артема, 55	10 000 000	2 717	3 681	
7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3420_m_1176810202 +7 961 337-80-00	Йошкар-Ола, Россия, Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Машиностроителей, 112А	50 000 000	3 420	14 620	
8	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3713.8_m_683787442 +7 902 325-81-00	Йошкар-Ола, Крылова ул,55	20 000 000	3 714	5 385	
9	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_6340_m_1177628659	Йошкар-Ола, ул Машиностроителей, 76	26 000 000	6 340	4 101	


№	Ссылка на источник и контактные данные	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
	+7 927 883-32-67					
10	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_1139776507 +7 909 138-49-57	Йошкар-Ола, ул Прохорова, 45	46 000 000	5 931	7 756	

Таблица 16. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Объекты	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Производственно-складские комплексы / здания	10	38 000	3 700	15 000	8 000

14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017, (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>);
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

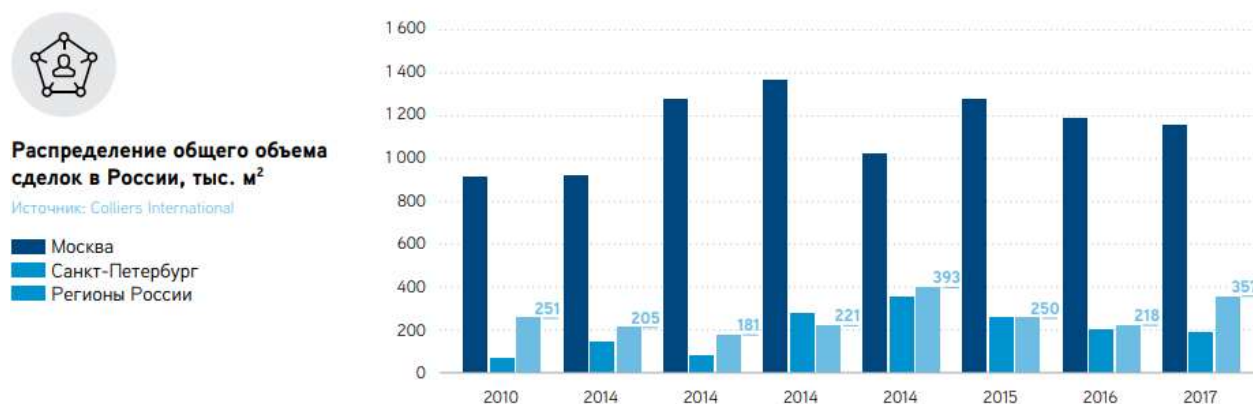
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источники информации:

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/colliers_report_commercial_re_rus.pdf?la=ru-RU

Динамика рынка

Диаграмма 1. Распределение общего объема сделок в России, тыс. м².



Спрос

В 2017 г. компании продемонстрировали высокий спрос на качественные складские площади. В регионах России спрос увеличился на 47% и достиг 357 тыс. кв.м, в то время как в Москве и Санкт-Петербурге аналогичный показатель остался без значимых изменений по сравнению с 2016 г.

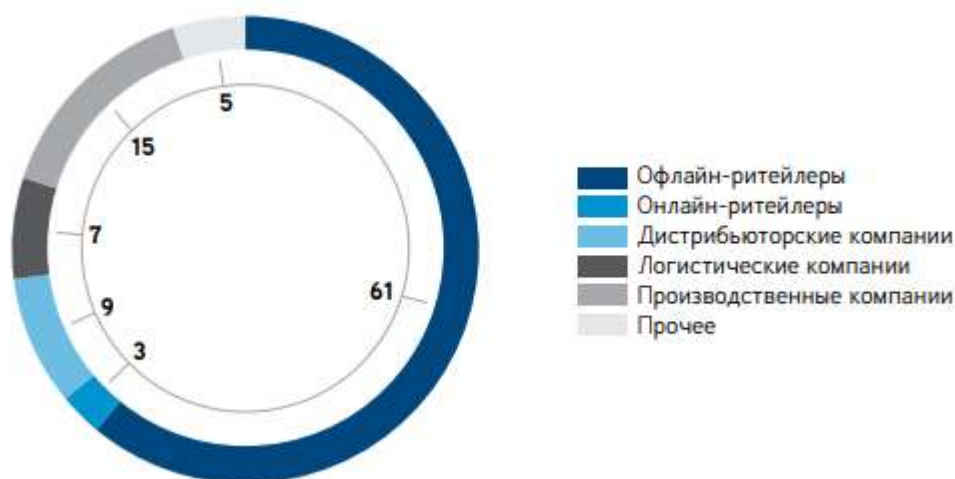
Основными потребителями складских площадей стали офлайн- и онлайн-ритейлеры, которые поглотили 64% складских площадей (229 тыс. кв.м) в 2017 г.

Высокая активность ритейлеров связана с экспансией на новые рынки сбыта, которая требует оптимизации системы логистики. Крупнейшей сделкой в этом сегменте за 2017 г. стала сделка компании Auchan по реализации built-to-suit объекта в Самаре площадью 35 тыс. кв.м компанией «Самара-ТрансАвто». Второе место по объему закрытых сделок заняли производственные компании, которыми было арендовано или куплено 52 тыс. кв.м. Крупнейшей сделкой в этом сегменте стала покупка компанией Danaflex производственного помещения в «А Плюс Парке Алабуга» в Казани на 17 тыс. кв.м.

71% складских площадей было сдано в аренду, в то время как 29% было выкуплено конечными пользователями.

На сделки объемом от 20 000 кв.м пришлось более половины годового спроса. В условиях низкого ввода спрос на крупные складские площади привел к дефициту крупных блоков, что отразилось на выборе компаниями BTS-проектов.

Диаграмма 2. Распределение спроса в регионах России по типу арендатора/покупателя в 2017*, %.



*Распределение спроса не включает сделки, закрытые в Санкт-Петербурге и Москве.

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований спроса на сегменте рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, и регионе местоположения данной недвижимости.

Для исследования спроса Оценщиком были проанализирован объем объявлений о намерении купить и снять в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Оценщиком было найдено всего 4 объявлений о желании покупки коммерческой недвижимости и 4 объявления о желании арендовать коммерческую недвижимость.

Исходя из малого количества объявлений, можно сделать вывод о том, что игроки рынка предпочитают не декларировать свои намерения о спросе на покупку или, съём объектов недвижимости.

Предложение

За 2017 г. рынок качественной складской недвижимости в России в целом пополнился на 1,029 млн кв.м, продемонстрировав сокращение на 25% по сравнению с аналогичным показателем 2016 г.

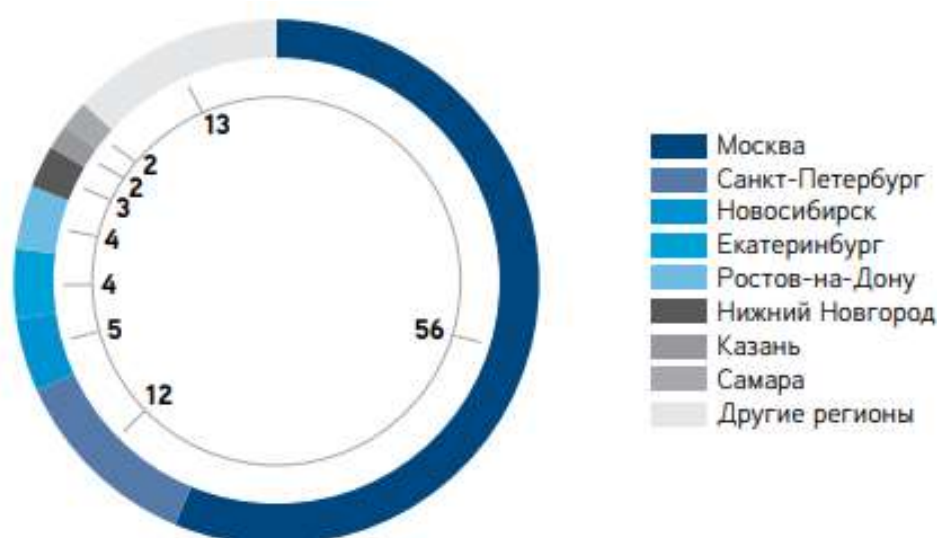
Объём нового предложения в Москве составил 541 тыс. кв.м, в Санкт-Петербурге — 88 тыс. кв.м, в других регионах России — 390 тыс. кв.м

Наибольший прирост нового предложения среди городов России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) был зафиксирован в Самаре (67 тыс. кв.м), Владивостоке (50 тыс. кв.м), Мурманске (33 тыс. кв.м) и Туле (28,5 тыс. кв.м). 57% нового предложения было построено под конечного пользователя, а доля новых складских площадей, построенных по схеме BTS, составила 53%.

Крупнейшими объектами, введенными в регионах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) в формате BTS, стали склады для компаний Auchan, «Магнит», X5 Retail Group, «ЭТМ».

Объём ввода новых спекулятивных складов в регионах России по итогам прошедшего года составил 184 тыс. кв.м, в то время как в 2016 г. было введено 80 тыс. кв.м. Такой прирост спекулятивного ввода свидетельствует о готовности девелоперов расширять портфолио объектов, предлагаемых в аренду, на фоне сокращения в ряде городов уровня вакантности в уже существующих складских комплексах.

Диаграмма 3. Распределение общего объема предложения по итогам 2017, %.



Продажа

Большую долю на рынке объектов, представленных к продаже, составляют помещения свободного назначения.

В структуре предложения помещений к продаже объекты свободного назначения составляют 41%.

Самую маленькую долю на рынке помещений, представленных к продаже, имеют помещения общественного питания. Так на конец 3 квартала 2017 года на рынке республики Марий Эл были представлены только 1 помещение общественного питания, тогда как общий объем помещений свободного назначения составил 78 объектов. Как вывод, доля помещений общественного питания в общем объеме предложения составила 1%.

Таблица 17. Структура предложения рынка продажи на конец 3 кв. 2017 г. в республике Марий Эл.

Наименование населенного пункта	Коммерческая недвижимость офисного назначения	Коммерческая недвижимость торгового назначения	Гостиницы	Помещения общественного питания	Коммерческая недвижимость производственно-складского назначения	Коммерческая недвижимость свободного назначения	Количество предложений недвижимости различного назначения	Доля в общем объеме
Йошкар-Ола	21	41	3	1	26	60	152	79%
Волжск	1	2			7	8	18	9%
Звенигово					1	2	3	2%
Килемары					2		2	1%
Козьмодемьянск					2		2	1%
Мари-Турек		1					1	1%
Медведево					2	1	3	2%
Новый Торъял						1	1	1%
Оршанка					1		1	1%
Сернур					1	2	3	2%
Советский		1				2	3	2%
Суспонгер					1	1	2	1%
Юрино						1	1	1%
Итого	22	45	3	1	43	78	192	100%

Аренда

Таблица 18. Структура предложения в аренду на конец 3 кв. 2017 г. в республике Марий Эл.

Наименование населенного пункта	Коммерческая недвижимость офисного назначения	Коммерческая недвижимость торгового назначения	Гостиницы	Помещения общественного питания	Коммерческая недвижимость производственно-складского назначения	Коммерческая недвижимость свободного назначения	Количество предложений недвижимости различного назначения	Доля в общем объеме
Йошкар-Ола	58	72	1	2	29	94	256	82%
Волжск	3	6			4	12	25	8%
Звенигово	1					2	3	1%
Килемары	1						1	0%
Козьмодемьянск	3	3					6	2%
Краснооктябрьский		1					1	0%
Куженер	1	3				1	5	2%
Мари-Турек	1						1	0%
Медведево					1	1	2	1%
Морки		1					1	0%
Новый Торъял						1	1	0%
Семеновка		1					1	0%
Сернур	1	1					2	1%
Советский	1				1	3	5	2%
Юрино	1						1	0%
Итого	71	88	1	2	35	114	311	100%

Самую большую долю на рынке помещений, предлагаемых в аренду, имеют помещения свободного назначения.

В структуре предложений аренды, объекты свободного назначения составляют 37%.

Наименьшую долю в объеме предложений аренды, составляют гостиницы. Так, по состоянию на конец 3 кв. 2017 г., таких объектов насчитывался только 1, в то время как помещений свободного назначения – 114. Таким образом, в общем объеме предложения объектов, доля гостиниц, предложенных в аренду, составила 0,32%.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Основные выводы и прогноз

В 2017 г. региональный рынок складской недвижимости продемонстрировал позитивную динамику как с точки зрения спроса на качественные складские площади, так и с точки зрения объемов нового строительства. Высокий спрос в регионах России привел к сокращению доли свободных площадей, а средние ставки аренды в большинстве городов остались практически без изменений.

На 2018 г. заявлено строительство крупных складских объектов для ритейлеров, которые продолжают удерживать лидирующие позиции в спросе на складские площади. Ввод новых спекулятивных объектов в регионах увеличится, однако составит не более 50% от общего объема ввода.

Импульс строительству складских объектов также дает развитие территорий опережающего социально-экономического развития (ТОР), которые предлагают налоговые льготы для резидентов и размещены вблизи важных транспортно-логистических развязок. Важную роль играют корпорации развития субъектов Российской Федерации, которые оказывают содействие в поиске, согласовании, проектировании и строительстве складских комплексов.

Ликвидность объектов оценки

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 19. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов 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.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

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

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

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

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

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

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

Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки, т.к. прогноз потока доходов, которые может генерировать объекта оценки невозможно достоверно составить в связи с тем, что у Оценщика отсутствует информация о среднерыночной загрузке, уровне операционных расходах, о доходности инвестиций в аналогичную недвижимость, что связано с неразвитостью рынка коммерческой недвижимости г. Йошкар-Ола и отсутствие необходимого количества аналитических данных по нему.

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

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

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован сравнительный подход к оценке.

16. Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков

16.1. Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

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

16.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м / сот общей площади зданий / земельного участка, являющихся объектами оценки.

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

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

16.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и

сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов производственно-складских зданий, являлись:

- Площадь – от 800 кв.м;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для расчета стоимости аренды земельных участков, являлись:

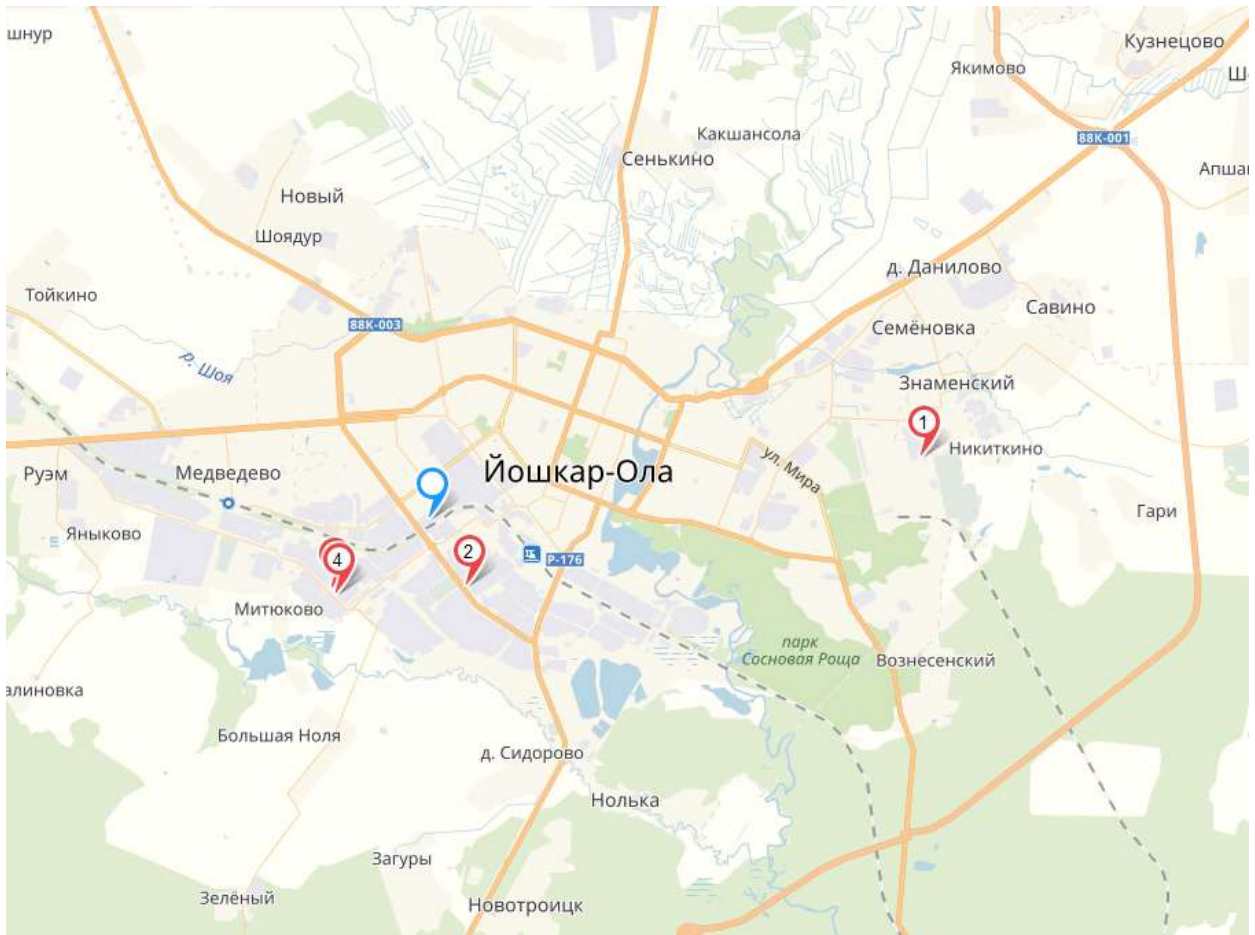
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола и близлежащие населенные пункты;
- Назначение земельных участков – коммерческое (производственно-складское) использование.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 20. Описание объектов оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинградская ул., 2	Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Строителей, 95к102Б	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, улица Крылова, 55
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад
Тип объектов	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс из легких конструкций	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс из каменных конструкций
Площадь земельного участка, соток	190,75	25,00	10,30	148,85	9,00
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	8 029,6	2 500,0	1 030,0	14 885,0	900,0
административно-бытовые помещения, кв.м	960,1	0,0	0,0	797,8	0,0
отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	7 069,5	2 500,0	1 030,0	13 533,4	0,0
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	0,0	0,0	0,0	553,8	900,0
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение
Железнодорожные подъездные пути	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Техническое состояние	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Неудовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	15 000 000	5 000 000	29 500 000	3 500 000
<i>Учет НДС в цене</i>	<i>без учета НДС</i>	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Цена предложения, руб./кв.м	-	6 000	4 854	1 982	3 889
Источник информации	-	ЦИАН	Авито	ЦИАН	Авито
Интернет-сайт	-	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/169998605/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1030_m_1356554574	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/189287548/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_proizvodstvennyu_tseh_900_kv.m_1458667396
Контактный телефон	-	+7 927 883-31-89	+7 964 860-80-20	+7 902 433-65-61	+7 939 724-92-99

Карта 4. Расположение объекта оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.









Источник: <http://maps.yandex.ru>

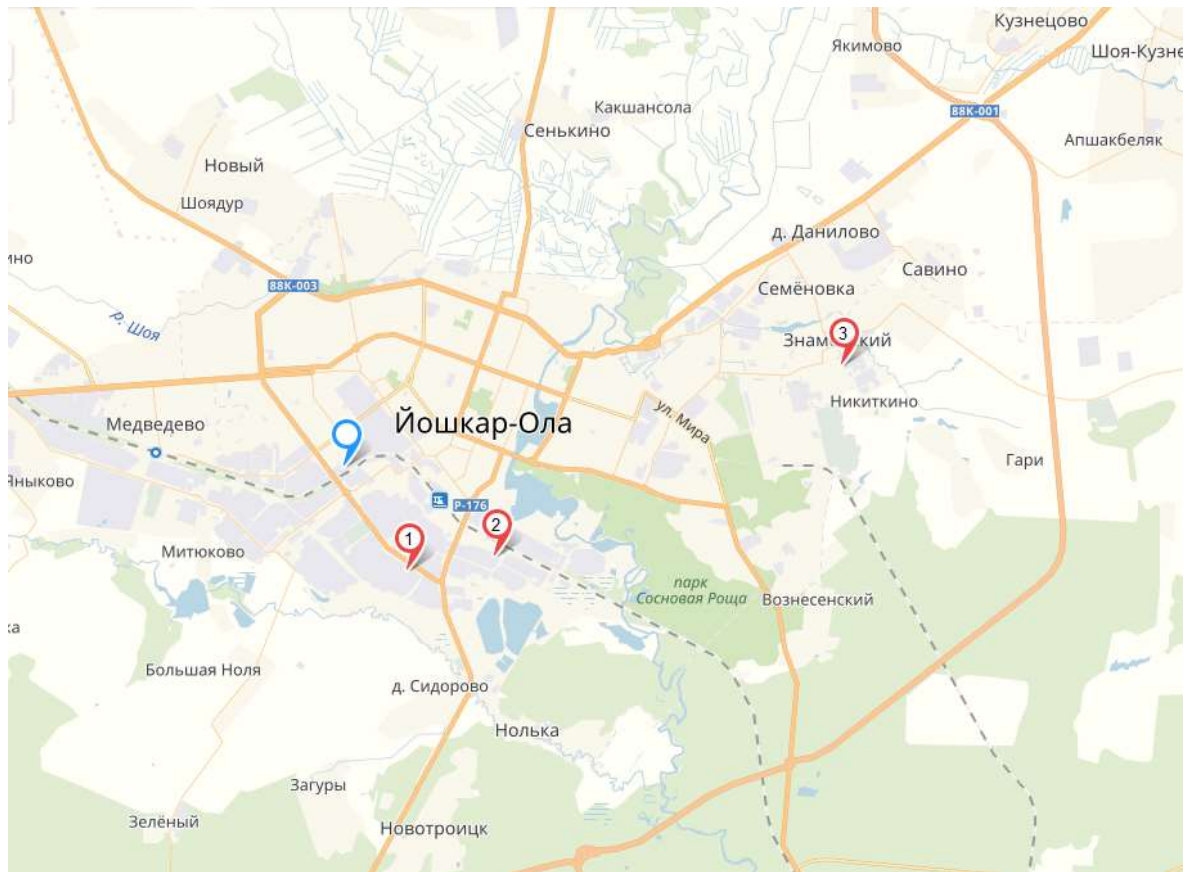
На карте выше, объект оценки выделен синим цветом, а объекты-аналоги – красным, с номером соответствующим их номеру по порядку.

Таблица 21. Фотографии объектов оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

<p>Объект оценки</p>		
-----------------------------	--	--

<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		

Карта 5. Расположение объектов оценки (земельных участков) и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

На карте выше, объект оценки выделен синим цветом, а объекты-аналоги – красным, с номером соответствующим их номеру по порядку.

Таблица 22. Описание объектов оценки (земельных участков) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности / нет	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Гончарова, 1Б	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, Медведевский район, посёлок Знаменский, Новая улица
Особенности местоположения (окружения)	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Площадь, соток	190,75	148,00	120,00	80,00
Вид использования (зонирование)	Пром. назначение	Пром. назначение	Пром. назначение	Пром. назначение
Коммуникации	Отсутствуют (условно)	Отсутствуют	Вода, канализация	Отсутствуют
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Имеется некапитальное строение	Вбиты сваи, есть бетонная площадка	Кирпичное здание под цех
Цена предложения, руб.	–	7 500 000	6 000 000	2 800 000
Источник информации	–			
Интернет-сайт	–	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_1.48_ga_promnaznacheniy_a_1550096833	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1590612369	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniy_a_1291511944
Контактный телефон	–	+7 964 860-03-46	+7 927 883-32-67	+7 902 105-26-67

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения производственно-складских комплексов

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий

Данная поправка отражает тот факт, что площадь земельного участка является важной характеристикой объекта недвижимости.

Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий определяется по формуле:

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

$K_{зем}$ – корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.

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

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

S_a – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$C_{зем}$ – средняя цена предложения земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Средняя цена предложения рассчитывается исходя из средней удельной цены предложения продажи земельных участков согласно расчету стоимости земельных участков (см. раздел 16.3 Настоящего отчета).

Таблица 23. Расчет корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, соток	190,75	25,00	10,30	148,85	9,00
Общая площадь зданий, кв.м	8 029,6	2 500,0	1 030,0	14 885,0	900,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	34,39	14,17	204,76	12,38
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	45 225				
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-	1 555 279	640 775	9 260 131	559 900

2. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что цена продажи в объявлениях может быть указана различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов цены предложений по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Корректировка на НДС вводится по следующей формуле: $-0,78 \times \frac{0,18}{1,18} = -11,3\%$, где 0,78 – доля стоимости улучшений в стоимости ЕОН согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»¹.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1457-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Корректировка была определена на основании данных аналитического портала «Statrielt»². Среднее значение корректировки на уторгование для продажи производственных зданий составляет **9%**.

Таблица 24. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,94	0,91
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,94	0,89
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,96	0,91
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

4. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объекты оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объектам оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют, данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги находятся в сопоставим местоположении, корректировка не требуется.

8. Корректировка на тип объекта

Поскольку объекты оценки и аналоги различаются по конструктивным материалам, требуется корректировка.

Корректировка на материал стен была определена согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.

Таблица 25. Расчет корректировок на тип объектов.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	8 029,6	2 500,0	1 030,0	14 885,0	900,0
<i>Из камня</i>	2 172,3	2 500,0	1 030,0	14 885,0	900,0
<i>Из сэндвич-панелей и прочих материалов</i>	5 857,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен					
Отношение цены ОКС из камня к цене ОКС из сэндвич-панелей	0,81				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,861	1,000	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на тип объекта, %	-	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%

9. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Корректировка вносится пропорционально доле помещений различных типов в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{D_{об} + D_{о1} \times N1 + D_{о1} \times N2 + \dots}{D_{аб} + D_{а1} \times N1 + D_{а1} \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

Dol, Dol, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений прочего назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений определенного назначения и удельной цены помещения базового назначения.

Соотношение удельных цен помещений различного назначения определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 26. Расчет корректировки на вид использования.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	8 029,6	2 500,0	1 030,0	14 885,0	900,0
административно-бытовые помещения, кв.м	960,1	0,0	0,0	797,8	0,0
отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	7 069,5	2 500,0	1 030,0	13 533,4	0,0
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	0,0	0,0	0,0	553,8	900,0
Соотношения удельных цен					
Отношение цены административно-офисной части к цене производственно-складских объектов	1,51				
Отношение цены неотапливаемых складских объектов к цене аналогичных отапливаемых объектов	0,74				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,061	1,000	1,000	1,018	0,740
Размер корректировки на вид использования, %	-	6,1%	6,1%	4,3%	43,4%

10. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

K_{пл} – корректировка на площадь, %.

Y_a – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Коэффициент корректировки определяется по формуле:

$$Y = 1,6793 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,111}$$

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	8 029,60	2 500,00	1 030,00	14 885,00	900,00
Коэффициент корректировки	0,62	0,70	0,78	0,58	0,79
Корректировка, %	-	-12,1%	-20,4%	7,1%	-21,6%

11. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги №№1-3 не имеют значительных различий по данному параметру, корректировка не требуется. У аналога №4 отсутствует теплоснабжение.

Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»³.

Таблица 28. Значение корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	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	1,06	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Размер корректировки составляет - $\left(1 - \frac{1}{1,12}\right) = 10,7\%$.

12. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1452-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Поскольку объекты оценки и аналоги не имеют железнодорожных подъездных путей, то корректировка не применялась.

13. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объекты оценки и аналоги №№ 1,2,4 имеют удовлетворительное техническое состояние, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние была определена согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.

Таблица 29. Расчет корректировок на техническое состояние.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Значение корректировки составит: $1 - \frac{1}{1,22} = 18\%$.

14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Прочие особенности объекта оценки и аналогов не были выявлены, корректировка не требуется.

16.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков

Оценщиком были проанализированы следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных аналитического портала «Statrielt»⁴. Среднее значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков пром. назначения составляет **11%**.

Таблица 30. Значения корректировок на уторгование для земельных участков, %.

№	Незастроенный 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	0,89	0,97	0,93
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	0,97	0,93
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	0,86	0,96	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитию 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	0,84	0,92	0,88
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	0,85	0,94	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,82	0,93	0,87
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,93	0,87

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку условия финансирования для объектов оценки и объектов-аналогов одинаковы, корректировка не требуется.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1451-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2018-goda>

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Т.к. объектами оценки являются земельные участки с правами собственности, как и все аналоги, корректировка не требуется.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2017 г.

Таблица 31. Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от населенного пункта.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.73	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.66	0.81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.51	0.70
Прочие населенные пункты	0.51	0.41	0.61

Аналог №3 находится в посёлке Знаменский (населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра). Значение корректировки составляет: $\frac{1}{0,81} - 1 = 23,5\%$.

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коэффициент корректировки был определен согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2017 г. по следующей формуле:

$$y = 2,58 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,103}$$

Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

K – корректировка на площадь, %;

Y_a – коэффициент корректировки, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

Y_o – коэффициент корректировки, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Таблица 32. Расчет корректировок на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	190,75	148,00	120,00	80,00
Коэффициент корректировки	0,93	0,96	0,98	1,02
Значение корректировки, %	-	-2,6%	-4,7%	-8,6%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки пром. назначения), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Аналог №2 имеет на своей территории воду и канализацию.

Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»⁵.

Таблица 33. Значение корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	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	1,06	1,15	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)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Размер корректировки составляет - $\left(\frac{1}{1,07} - 1\right) * 2 = -13,1\%$.

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие или возможность подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для земельных участков, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Корректировка не вводилась так как у объекта оценки и всех аналогов отсутствуют железнодорожные подъездные пути.

11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Аналоги № 1-3 имеют некапитальные строения на своей территории.

Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁶

Таблица 34. Значение корректировок на наличие построек.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,87	1,00	0,93

Размер корректировки составляет: $\frac{1}{0,93} - 1 = 7,5\%$.

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1452-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1461-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

16.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 35. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (производственно-складского комплекса).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	15 000 000	5 000 000	29 500 000	3 500 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	1 555 279	640 775	9 260 131	559 900
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	16 555 279	5 640 775	38 760 131	4 059 900
-	Общая площадь зданий, кв.м	2 500,00	1 030,00	14 885,00	900,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	6 622	5 476	2 604	4 511
2	Корректировка на НДС	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
	Скорректированная удельная цена	5 834	4 825	2 294	3 974
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Скорректированная удельная цена	5 309	4 391	2 088	3 617
4	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	5 309	4 391	2 088	3 617
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	5 309	4 391	2 088	3 617

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	5 309	4 391	2 088	3 617
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	5 309	4 391	2 088	3 617
8	Корректировка на тип объекта	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 573	3 782	1 798	3 115
9	Корректировка на вид использования	6,1%	6,1%	4,3%	43,4%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 852	4 013	1 875	4 467
10	Корректировка на площадь	-12,1%	-20,4%	7,1%	-21,6%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 263	3 195	2 008	3 503
11	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	10,7%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 263	3 195	2 008	3 879
12	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 263	3 195	2 008	3 879
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	18,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 263	3 195	2 370	3 879
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	4 263	3 195	2 370	3 879
-	Коэффициент вариации, %				24%
-	Количество примененных корректировок, шт.	8	8	9	9
-	Удельный вес аналога, %	26,47%	26,47%	23,53%	23,53%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.				3 444
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.				8 029,60
-	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				27 656 355

Таблица 36. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (земельных участков).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	7 500 000	6 000 000	2 800 000
-	Площадь участка, сот.	148,00	120,00	80,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	50 676	50 000	35 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,0%	-11,0%	-11,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>45 101</i>	<i>44 500</i>	<i>31 150</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>45 101</i>	<i>44 500</i>	<i>31 150</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>45 101</i>	<i>44 500</i>	<i>31 150</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>45 101</i>	<i>44 500</i>	<i>31 150</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>45 101</i>	<i>44 500</i>	<i>31 150</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	23,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>45 101</i>	<i>44 500</i>	<i>38 457</i>
7	Корректировка на площадь	-2,6%	-4,7%	-8,6%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>43 938</i>	<i>42 426</i>	<i>35 164</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>43 938</i>	<i>42 426</i>	<i>35 164</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	-13,1%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>43 938</i>	<i>36 875</i>	<i>35 164</i>
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>43 938</i>	<i>36 875</i>	<i>35 164</i>
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	7,5%	7,5%	7,5%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	47 245	39 650	37 811
-	Коэффициент вариации, %	12%		
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	4	4
-	Удельный вес аналога, %	40,00%	30,00%	30,00%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.	42 136		
-	Площадь земельных участков, соток	<i>190,75</i>		
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	8 037 442		

Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 31 октября 2018 г.:

- *единого объекта недвижимости (производственно-складского комплекса) - 27 656 355 руб. без учета НДС;*
- *земельных участков – 8 037 442 руб.*

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

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

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

Поскольку в ходе оценки применялся только один подход, Оценщик не указывал возможные границы интервала стоимости.

17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

Согласование результатов не проводилось, так как в процессе оценки для всех оцениваемых объектов применялся только один подход.

Стоимость оцениваемого здания принимается за вычетом стоимости права аренды земельных участков, расположенных под ними.

Таблица 37. Расчет итоговой справедливой стоимости недвижимости пообъектно.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	960,1	3 479 166,42	626 249,96	4 105 416,38
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	617,4	1 409 531,02	253 715,58	1 663 246,60
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594,8	1 357 934,97	244 428,29	1 602 363,26
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,2	3 874 726,35	697 450,74	4 572 177,09
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354,0	808 185,91	145 473,46	953 659,37
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,2	2 251 505,49	405 270,99	2 656 776,48
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,1	2 207 899,98	397 422,00	2 605 321,98
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,0	3 437 876,24	-	3 437 876,24
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,0	3 216 762,56	579 017,26	3 795 779,82
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,8	1 013 200,30	182 376,05	1 195 576,35
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10 916,0	4 599 565,76	-	4 599 565,76
-		Итого	-	-	27 656 355,00	3 531 404,33	31 187 759,33

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, по состоянию на 31 октября 2018 г. составляет 27 656 355 (Двадцать семь миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч триста пятьдесят пять) рублей без учета НДС.

18. Приложения

18.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Административно-торговое здание





Производственно-складские здания





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

Сравнительный подход (земельные участки)

Участок 1.48 га (промназначения) 7 500 000 Р

№ 1550096033, размещено 15 октября в 09:17 | 1934 (+3)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 964 860-03-46

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Михаил
Частное лицо
На Avito с августа 2012
Закончено 2 объявления
21 объявление пользователя

Адрес:
Марий Эл, Йошкар-Ола, Йошкар-Ола

Реклама
Участки промназначения в МО
Большой выбор участков разных габаритов от 1,8 млн руб. 4 км до М-10
Звоните!
Земли промпроизводства
Жилая застройка ИЖС

Площадь: 148 сот

Адрес: Йошкар-Ола, Йошкар-Ола | Скрыть карту

Продается земельный участок - 1,48 Га прямоугольной формы. Расположен по ул. Строителей, 96, в с. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл. Находится между заводом "Новатор" и "Биомашприбор". Под застройку любого назначения (поисплицеский центр, склад, производство, цех). На территории располагается кирпичное здание бывшей насосной станции и трансформаторная подстанция 1000 кВт. Вокруг участка действующие предприятия и организации.

Реклама
Участки промназначения в МО
ООО «Ступино Квадрат». Льготные условия налогообложения. Прямой съезд с М4 «Дня»
О проекте Презентация
Инфраструктура Контакты
рфroadat.com Адрес и телефон Москва

Реклама
Участки промназначения в МО
ООО «Ступино Квадрат». Льготные условия налогообложения. Прямой съезд с М4 «Дня»
О проекте Презентация
Инфраструктура Контакты
rfoadmat.com Адрес и телефон Москва

Доступны новые обновления
Щелкните, чтобы установить их с помощью обновления Windows.

Ожидание ответа от www.avito.ru...





← → × 🏠 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok... 80% ⋮ 📌 🔍 Поиск

Участок 1.2 га (промназначения) 6 000 000 ₽

№ 1580512369, размещено 3 октября в 09:23 📍 188 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Земельный участок S=1.2 га (Гончарова 1Б)

8 927 883-32-67

[Написать сообщение](#)

АИИ "Капитал"
 Агентство
 На Avito с марта 2015
 Завершено 122 объявлений

37 объявлений пользователя


Контактное лицо
Анна
 Адрес
 Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Гончарова, 1Б

Реклама

Аренда помещений от собственника
 Аренда помещений! Достигает 305! Парковка! Коммуналка включена! Арендные возможности! Звоните!

Площадь: 120 сот

Адрес: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Гончарова, 1Б
[Скрыть карту](#)



Продается зем. участок 1,2га. Звезд на участке с Элеваторного пер. на участке есть бетонная площадка
 -биты бетонные сваи, для дальнейшего строительства
 -газ по границе участка
 -вода и канализация на участке
 -удобные подъездные пути
 Реальному покупателю, торг.

Реклама

Участки промназначения в МО
 000 «Ступико Квадрат». Легкие условия налогообложения. Прямой съезд с М4 «Дон». О проекте Промгаз Инфраструктура Контакты obshchaja.com Адрес и телефон Москва

Реклама

Участки промназначения в МО
 Большой выбор участков разных размеров от 1,9 млн руб. 4 км до М-10.

Звоните:
[Земля промназначения](#)
[Жизненное строительство](#) ИЖС
[Земля с/х назначения](#)
kbaed.ru Адрес и телефон Москва


Передача данных с www.avito.ru...

← → × 🏠 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok-80-sot-1291511344 92% ⋮ 📌 🗨️ 📞 Поиск

Участок 80 сот. (промназначения) 2 800 000 Р

№ 1291511344, размещено 14 октября в 18:12 📍 183 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 902 105-26-67

[Написать сообщение](#) ✉️ В сети

Общество с ограниченной ответственностью "Фортуна"
Агентство


Контактное лицо:
Юлия

Адрес:
Марий Эл, Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, Медведевский район, посёлок Знаменский, Новая улица

Общество с ограниченной ответственностью "Фортуна"
Продажа недвижимости, юридическая консультация, сопровождение сделок

Площадь: 80 сот.; Расстояние до города: 2

Адрес: Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, Медведевский район, посёлок Знаменский, Новая улица [Скрыть карту](#)



Продается земельный участок - 0,8 Га прямоугольной формы. Расположен по ул. Новая 27а, пос. Знаменский, Республика Марий Эл. Под застройку любого назначения (полупристечный центр, склад, производство, цех). Идеально подходит для размещения складских, производственных, промышленных зданий и сооружений. Отличный вариант для развития и расширения бизнеса и производства. Развитая инфраструктура обеспечит оптимальное функционирование вашей деятельности. На территории располагается кирпичное здание под цех. Вокруг участка действующие предприятия и организации. Территория участка огорожена забором.

75 объявлений агентства

Реклама
Земельные участки от 60т.р./сотка
Поселок «Шалкин-Союз» всего 15 мин. от Ростова! Дороги, свет, газ.
📍 пос. Шалкин-Союз [Расположение](#)
[Инфраструктура](#) [Застройка](#)
[Шалкин-Союз.рф](#) [Адрес и телефон](#)

Реклама
Пром. земли Люберецкий район
«Абсолют Недвижимость» - продажа земель с/х, промышленного назначения. Звоните!
[Участки от собственников](#)
[Большой выбор](#) [Новая Москва](#) и МО
[Земли под УПК](#)
[absoletty.ru](#) [Адрес и телефон](#) [Москва](#)

Реклама
Земля под производство. От 35 соток
Все центральные коммуникации уже на участке! Симферопольское ш. 10я линия.
[Звоните!](#)

Передана данными с www.avito.ru...


Сравнительный подход (единые объекты недвижимости)

5 сен, 10:33 54 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 2 500 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинградская ул., 2 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
2 500 м ²	1 из 1	6 м	Свободно

Продаётся производственная база(производили межкомнатные двери)
 - дровяная котельная
 - своя ТП
 - сушильные камеры, производственные и складские помещения.

15 000 000 Р ↑ ↓

6 000 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

PRO

Капитал - Коммерческая недвижимость
 Агентство недвижимости
 42 объявления

+7 927 883-31-89
+7 902 466-41-52

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedv... 82%

Производство 1030 м²

№ 138554574, размещено 19 октября в 12:25 307 (+5)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить закладку](#)



Avito

Площадь: 1030 м²

5 000 000 Р

8 964 860-80-20

[Написать сообщение](#)

Агентство регионального развития **APR**
 Агентство
 На Avito с сентября 2013

Контактное лицо:
 Андрей

Адрес:
 Марий Эл., Йошкар-Ола, улица Строителей,
 85a102b

Реклама

Помощь в тендерах от 5 000 руб!
 Тендерное сопровождение компаний в работе с госзаказом! Работаем на результат!
 Предиспыт. Бесплатный выезд. Бесплатная консультация. Вышучные лаваты

Производство 1030 м² 5 000 000 Р

Андрей 9 904 800-80-20 [Написать сообщение](#)

Центр в Гвардино
4000 квадратных современных торговых площадей ждут своих арендаторов!
[Адрес и телефон](#)

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ

Предлагается к продаже производственно-складское помещение.

- 1 линия;
- Промзона в черте города;
- Своя парковка;
- Пожарная сигнализация;
- Отопляемые помещения;
- Своя санузлы;
- Натяжные 3-х входов;
- Своя электродельница для погрузки;
- Удобные подъездные пути;
- Приточно-вытяжная вентиляция;
- Сухие помещения;
- Возможность перепланировки;
- Высокий потолок 3,20;
- В перспективе возможность увеличение площадей;
- Отлично подойдет для производства и складирования;
- Ведется подбор арендаторов;
- С арендатором будет дороже

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру Андрей Романов - консультант по коммерческой недвижимости "Агентство регионального развития" Коммерческая недвижимость. Йошкар-Ола на сайте АРР.

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ

22 мая, 15:06 36 просмотров, 0 заведений

Производство, 14 885 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Посмотреть](#)

11 фото

29 500 000 Р [+](#) [-](#)

1 902 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

ID 16936920

+7 902 433-65-61

Спасибо за просмотр, мы надеемся это объявление не останется без внимания. И оставьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

Площадь: **14 885 м²** Этаж: **1 из 1** Помещение: **Свободно**

Продается производственная база, принадлежащая на праве собственности по адресу ул. Крылова, 53А

В состав комплекса входит:

1. Административно-бытовой корпус с подвалом, 5-797,8 кв.м.
2. Корпус-модуль 5-903 кв.м.
3. Корпус-модуль 5-895 кв.м.

- 4. Котельная S=257 кв.м.
 - 5. Колерный цех S=222,3 кв.м.
 - 6. Теплые помещения водопровод S=553,8 кв.м.
 - 7. Водопровод L=220,35 кв.м.
 - 8. Канализация L=227,5 кв.м.
 - 9. Земельные участки S=14885 кв.м.
 - 10. Имеется железнодорожные пути и шоссе
- Общая стоимость 25000000 руб (торг уместен)

Продаю производственный цех 900 кв.м - 3 500 000 Р

№ 145887396, размещено 19 октября в 09:48

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 939 724-92-99

Написать сообщение

Антон
Аккредитован
на Avito с августа 2018
Закреплен 3 объявления

2 объявления пользователя

Контактные лица
Телефон
Адрес
Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, улица Крылова, 55

Площадь: 900 м²

Адрес: Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, улица Крылова, 55
Скрыть карту

Производственный цех с подсобными помещениями. Свет, вода. Мощности 300-400 кВт. Есть возможность подключиться к газовому отоплению, котельная в 10 м., труба прямо по стене. Здание требует небольших вложений. Есть протечка по кровле. Стены кирпичные, крыша металлочерепица фермы. Высота потолка до ферм примерно 5-6 м.

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

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302006:496
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

(подпись, М.П.)

Конурова И.Г.

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(подпись, инициалы)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0302006:952
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 права:	(обременение)	
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

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(Фамилия, инициалы)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (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.

(фамилия, инициалы)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(фамилия, инициалы)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (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"

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:	12:05:0302016:103
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"

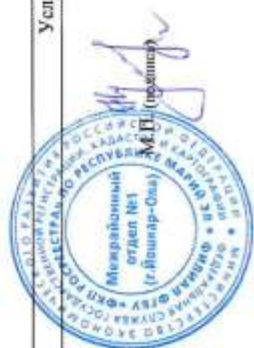
Государственный регистратор



Конурова И.Г.
(подпись, печать)

В.2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1	Кадастровый номер	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
	12:05:0302016:102	План (чертеж, схема) земельного участка			
		MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.			



Условные знаки: —

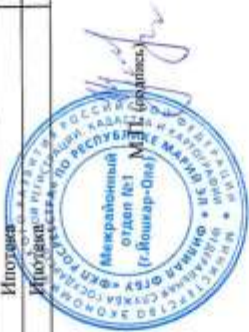
Начальник отдела
(полное наименование должности)

И. В. Нуржумова
(полное наименование, фамилия)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1		Кадастровый номер 12:05:0302016:102		2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	1	3659	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое здание	—			
2	2	993	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое здание	—			
3	—	весь	Ипотека земли	ОАО "МДМ Банк"			
4	—	весь	Ипотека	ОАО "МДМ Банк"			
5	—	весь	Ипотека	ОАО "МДМ Банк"			

 И. В. Нуржадова
 (подпись, фамилия)


В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка МарXtreme 2008 ® SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> 					
5	Масштаб 1:500				

И. В. Нуркалова
 (подпись, фамилия)



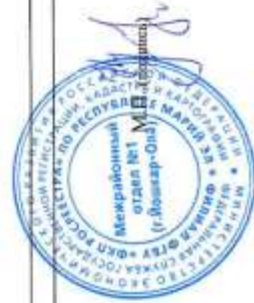
Начальник отдела
 (подпись, наименование должности)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1	2	3	4	5
Кадастровый номер	12:05:0302016:102	Лист № 5	Учетный номер части: 12:05:0302016:102/2	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.				
4	Масштаб 1:700			5

И.В. Нуржикова
 (подпись, фамилия)



Начальник отдела
 (подпись, должность)

4/10/04

Формат Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл
 (наименование органа кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12:5001/2012-88011

В.1

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:103	2	Лист № 1	3	Всего листов: 9		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	12:05:0302006:350	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2007				
5	-----							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 15 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: респ Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д.1							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатика, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-----							
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: -----							
11	Площадь: 10916+/37 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4653163.32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 426.27	14	Система координат: МСК12	
15	Сведения о правах:		Вид права		Особые отметки			
	Правообладатель		Собственность		-----			
	Общество с ограниченной ответственностью "Полюс"		Собственность		-----			
	Общество с ограниченной ответственностью "Каскад"		Собственность		-----			
16	Особые отметки: Кадастровый номер 12:05:0302016:103 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0103. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:350 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0350. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:350 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:103, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл № 48 от 05.12.2001 (об утверждении материалов кадастрового зонирования).							
17	-----							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
	18.1	Номера образованных участков: 12:05:0302016:103						
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:						
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12:05:0302006:350						

Начальник отдела
 (наименование должности)



И. В. Нуржалома
 (инициал, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	2	3	4	5
Кадастровый номер 12:05:0302016:103 План (чертеж, схема) земельного участка Морской 2008 в СНТ «Новый Целис» в п/пс Елису Говарь Марий Эл, Сургутин	Лист № 2	3	Всего листов: 2	
				Масштаб 1:1500



И. В. Нуржадова
(подпись, фамилия)

Начальник отдела
(подпись, фамилия)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12/5001/2012-880 Ц

1		2		3	4
Кадастровый номер: 12:05:0302016:103		Лист № 2		3	Всего листов: 9
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Участный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	1	1025	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—	
2	2	884	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—	
3	3	479	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—	
4	4	1004	Занята объектом недвижимости: Металлическое строение	—	
5	5	988	Занята объектом недвижимости: Металлическое строение	—	
6	6	82	Особые условия использования и режима хозяйственной деятельности в пределах охранной зоны теплотрассы	—	
7	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
8	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
9	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	

 Начальник отдела
 (наименование должности)

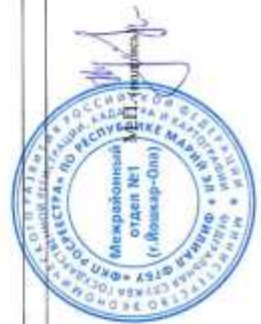
 И. В. Нуржауова
 (инициал, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12/500/12012-88011

1	2	3	4	5
Кадастровый номер	12:05:0302016:103	Лист № 4	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 12:05:0302016:103/6			
<p>Морфология 2011 © СКР Девелопмент Групп © 2010 Группу Компаний «Морфология Девелопмент»</p> 				
4				
5	Масштаб 1:200			

И. В. Нуркалова
 (подпись, фамилия)



Начальник отдела
 (подпись и наименование должности)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1 Кадастровый номер 12:05:0302016:103

План (чертеж, схема) части земельного участка

Квартал № 2011 в ЗОУ «Development Center» 20110 Рядовый Бизнес Меридиан Corporation



И. В. Нуржапова
(инициал, фамилия)

Начальник отдела
(подпись/какие должности)

5 Масштаб 1:500

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана на государственного кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	2	3	4	5
Кадастровый номер 12:05:0302016:103	Лист № 6	Всего листов: 9		
Учетный номер части: 12:05:0302016:103/2				
План (чертеж, схема) части земельного участка				
Мәжіліс ауданы, Девелопмент және Құрылыс Бөлімі, 2000 Paimy Dovan Airfield Corporation				
4				
5	Масштаб 1:500			



Начальник отдела
 (подписывающее должностное)

И. В. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер: 12:05:0302016:103	2	Лист № 7	3	Всего листов: 9
Учетный номер части: 12:05:0302016:103/3					
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Матрица: 12:05:0302016:103/3					
Матрица: 12:05:0302016:103/3					
5	Масштаб 1:300				

И. В. Нуржолова
(типично, фамилия)



Начальник отдела
(инициалы, должность)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12:05/001/2012-88011

1	2	3	4
Кадастровый номер: 12:05:0302016:103	Лист № 9	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка Многоэтажное здание с/х. Девятиэтажное, в/ч.0018 Рингоу Броуэс, Метрополис-Сити, Девятиэтажное			
Участный номер части: 12:05:0302016:103/5			
:103/5			
4			
5 Масштаб 1:600			

И. В. Пурданова
(инициалы, фамилия)Начальник отдела
(инициалы, должность)

4/99/10
5/12542
Якушев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:495

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0301

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственное здание (Гаражи)

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	В1,В	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 594,8 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1959

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

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

1.9. Примечание:
—

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуражуова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

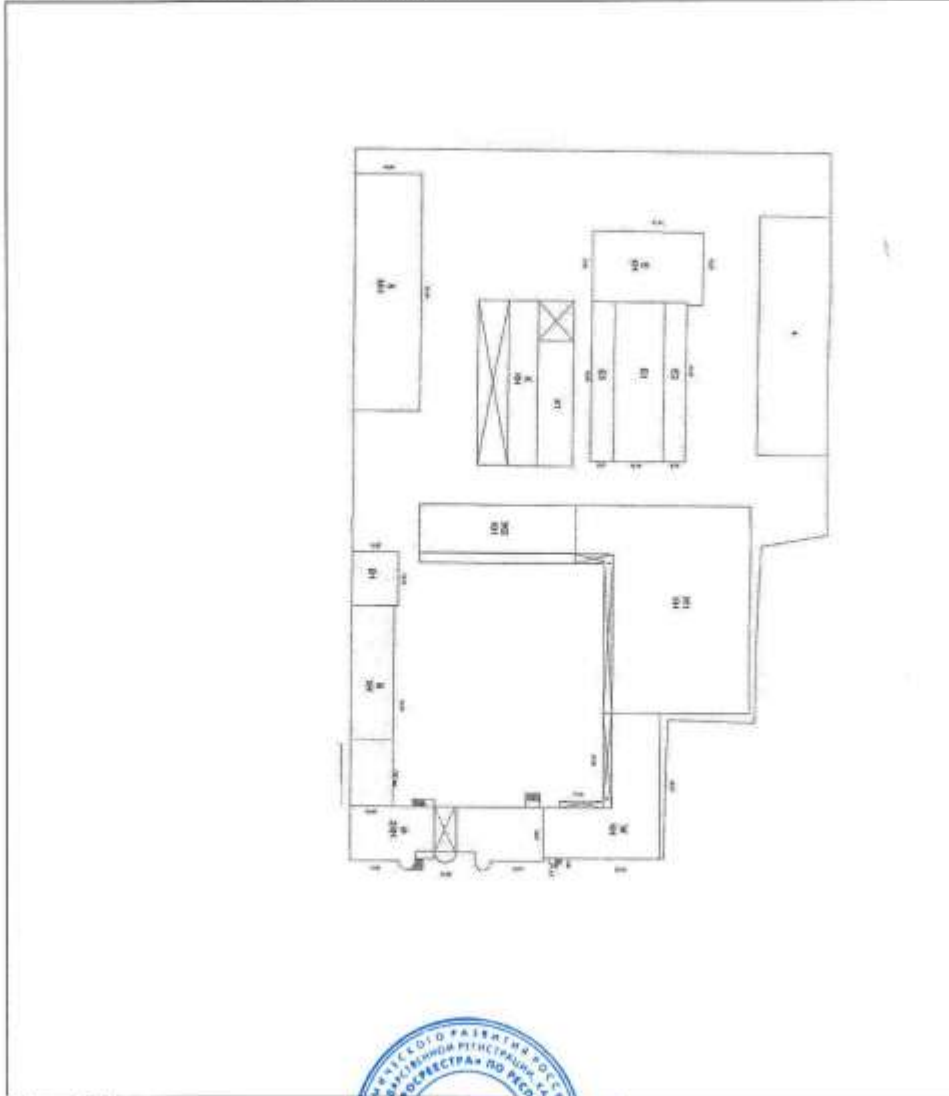
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05/0302006-495

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88-401.002.000153100.0301

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела

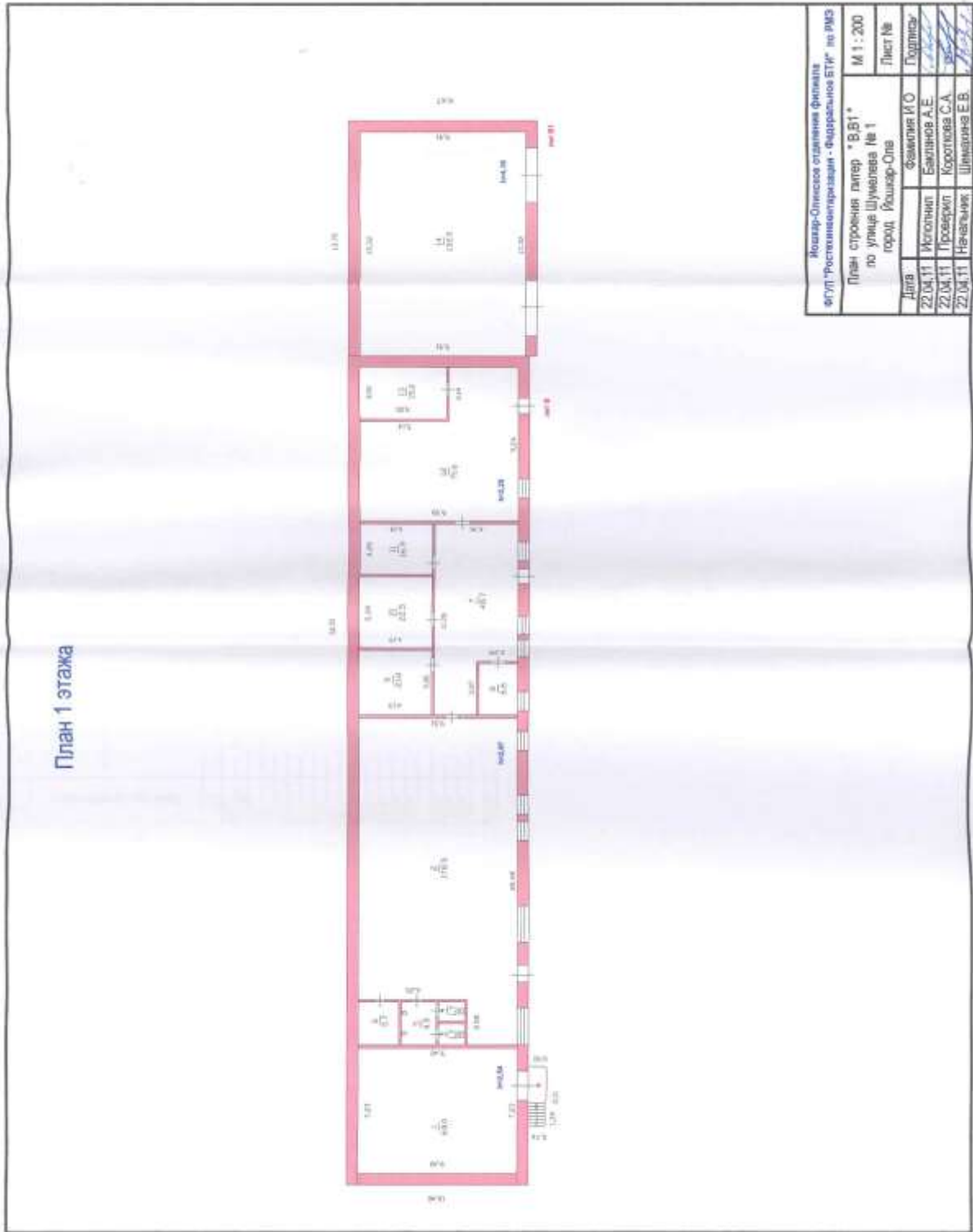
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

План 1 этажа



ООО «Ростовинвестстрайп» - Федеральное БТИ* по РМЗ Москва-Оптимальное строительное Филиала	
План строения литер *В.В1* по улице Шумилова №1	
М 1 : 200	Лист №
Дата	Фамилия И.О.
22.04.11	Исполнил Басланов А.Е.
22.04.11	Проверил Короткова С.А.
22.04.11	Начальник Шумилова Е.В.
	Подпись

10. Экспликация площадей к поэтажным планам

Литера (этаж)	Номер и наименование помещения				высота помещений, м	Площадь, кв.м.							Примечание				
	Нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений			Открытые неотапливаемые планировочные элементы	Помещения общего пользования	Всех помещений здания						
	наименование/назначение	№	наименование / назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13					
В/1		2	Помещение	1	2.54	68.0	68.0					68.0					
			Помещение	2		178.5	178.5						178.5				
			Туалет	3		1.7		1.7						1.7			
			Туалет	4		1.7		1.7						1.7			
			Туалет	5		4.9		4.9						4.9			
			Подсобное	6		5.7		5.7						5.7			
			Коридор	7		48.7		48.7						48.7			
			Кабинет	8		6.6	6.6							6.6			
			Кабинет	9		21.0	21.0							21.0			
			Помещение	10		22.5	22.5							22.5			
			Помещение	11		16.9	16.9							16.9			
			Коридор	12		71.6		71.6						71.6			
			Помещение	13		15.0	15.0							15.0			
Итого по первому этажу						462.8	328.5	134.3			462.8						
Итого по литере 'В'						462.8	328.5	134.3			462.8						
В1/1		2	Гараж	14	4.15	132.0	132.0					132.0					
						Итого по первому этажу						132.0	132.0			132.0	
						Итого по литере 'В1'						132.0	132.0			132.0	
Итого по зданию						594.8	460.5	134.3			594.8						

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006
Предыдущие номера:	7383
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	18.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д 1		
2	Основная характеристика:	площадь	443.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Блок сушильных камер с котельной		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2002		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4222536.63		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 12-12-01/051/2012-157 от 19.11.2012, Общество с ограниченной ответственностью "Каскад"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
	Дополнительные сведения:			
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер I категории (полное наименование должности)	Э. М. Рыбакова (подпись)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	------------------------------------	---------------------------------------

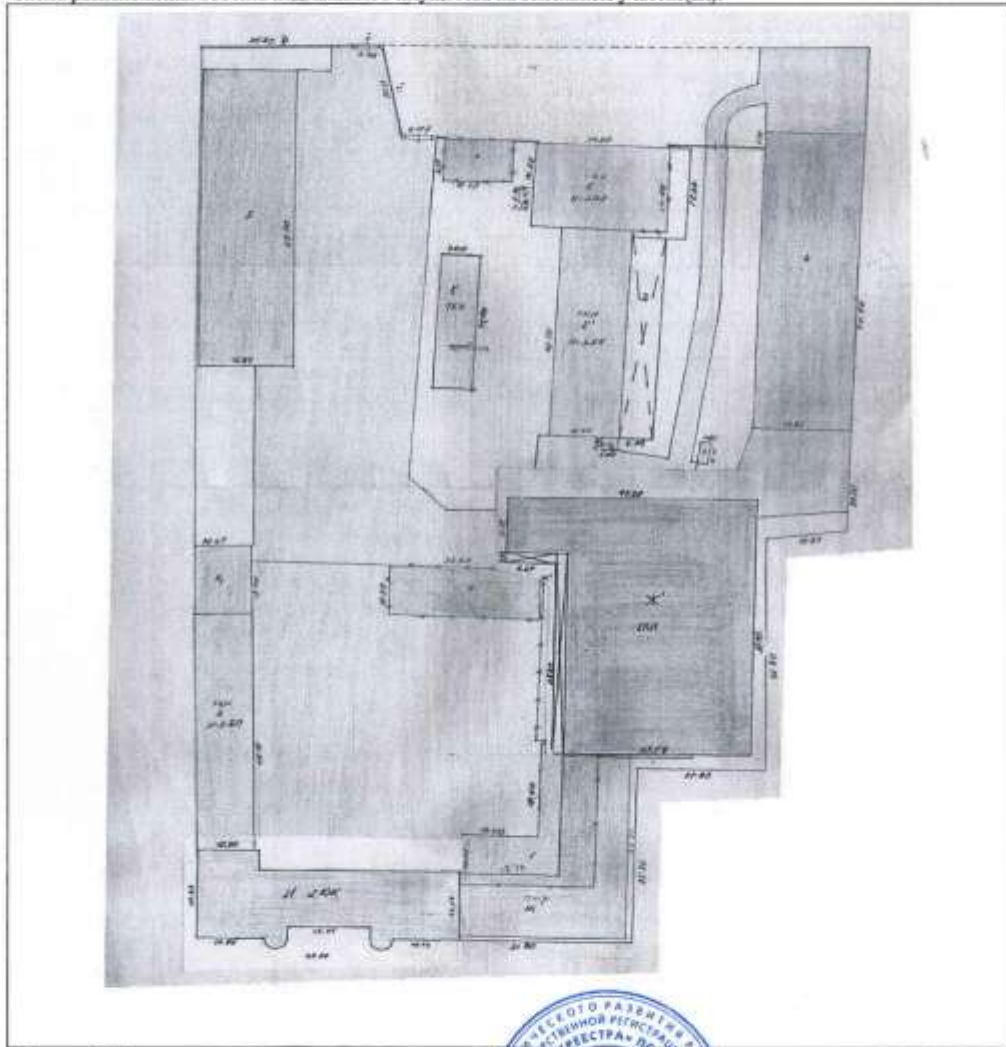


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135			
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Инженер I категории (полное наименование должности)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека
4	—	—	весь	—	—	Ипотека
5	—	—	весь	—	—	Ипотека
6	—	—	весь	—	—	Ипотека
7	—	—	весь	—	—	Ипотека

Инженер I категории (полное наименование должности)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------

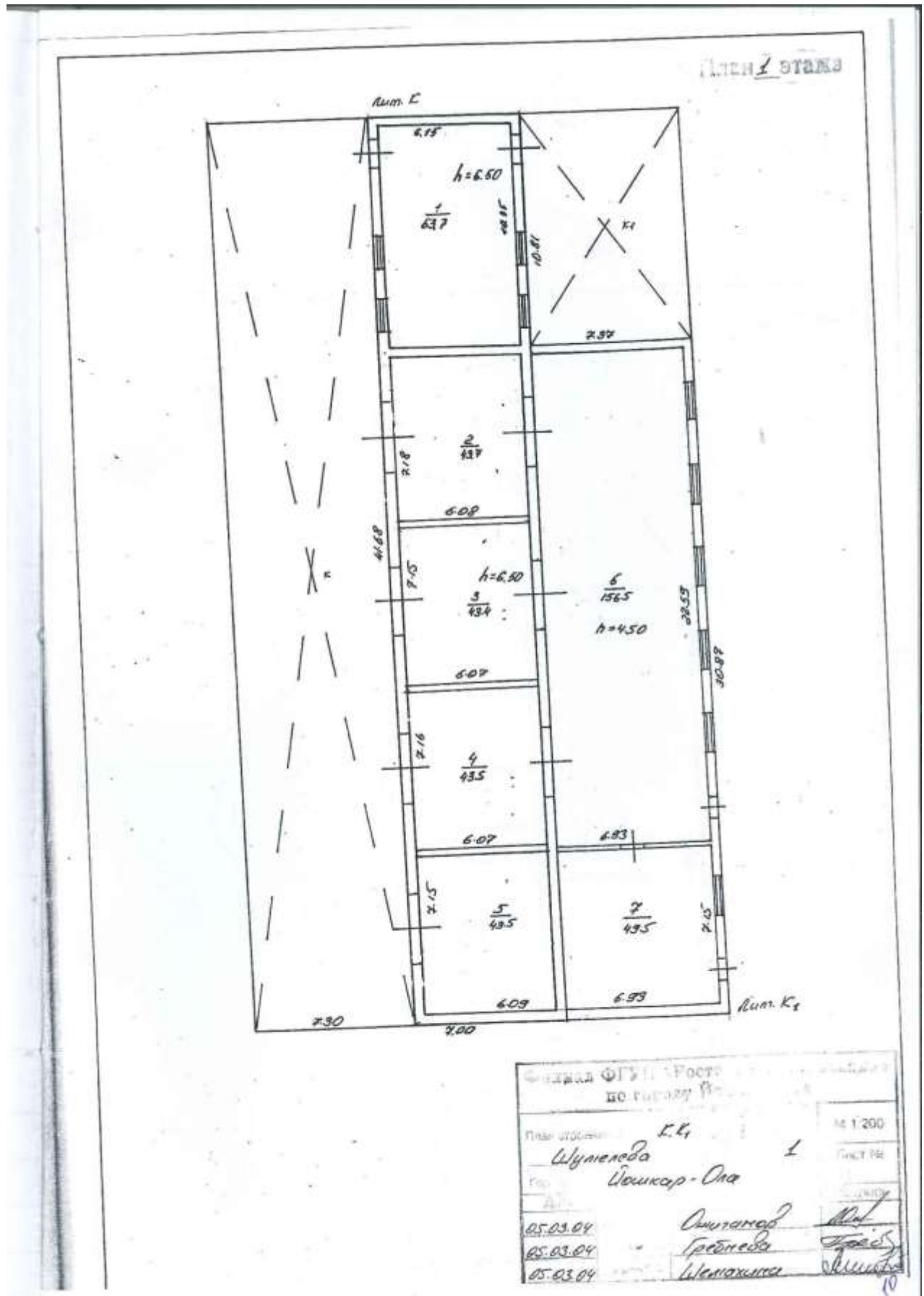


Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Центр-Ога ул. (пер.) Цыркулева № 1

Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая полезная	в том числе							
					жилая	культурно-просвет. здания, учреждения.	коммунал.-но-бытовые помещения	торговые предприятия	подсобные строения	санитарно-технические	прочие	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	K	1	Котельная	63.7								63.7
		2	Сушилка	43.4								43.4
		3	Сушилка	43.4								43.4
		4	Сушилка	43.5								43.5
		5	Сушилка	43.5								43.5
	K ₁	6	Цех	156.5						156.5		
		7	Подсобные	49.5								49.5
			Итого	443.8					156.5	174.1		113.2



5/49 242
4/9345
Зарисов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 09 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2.

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

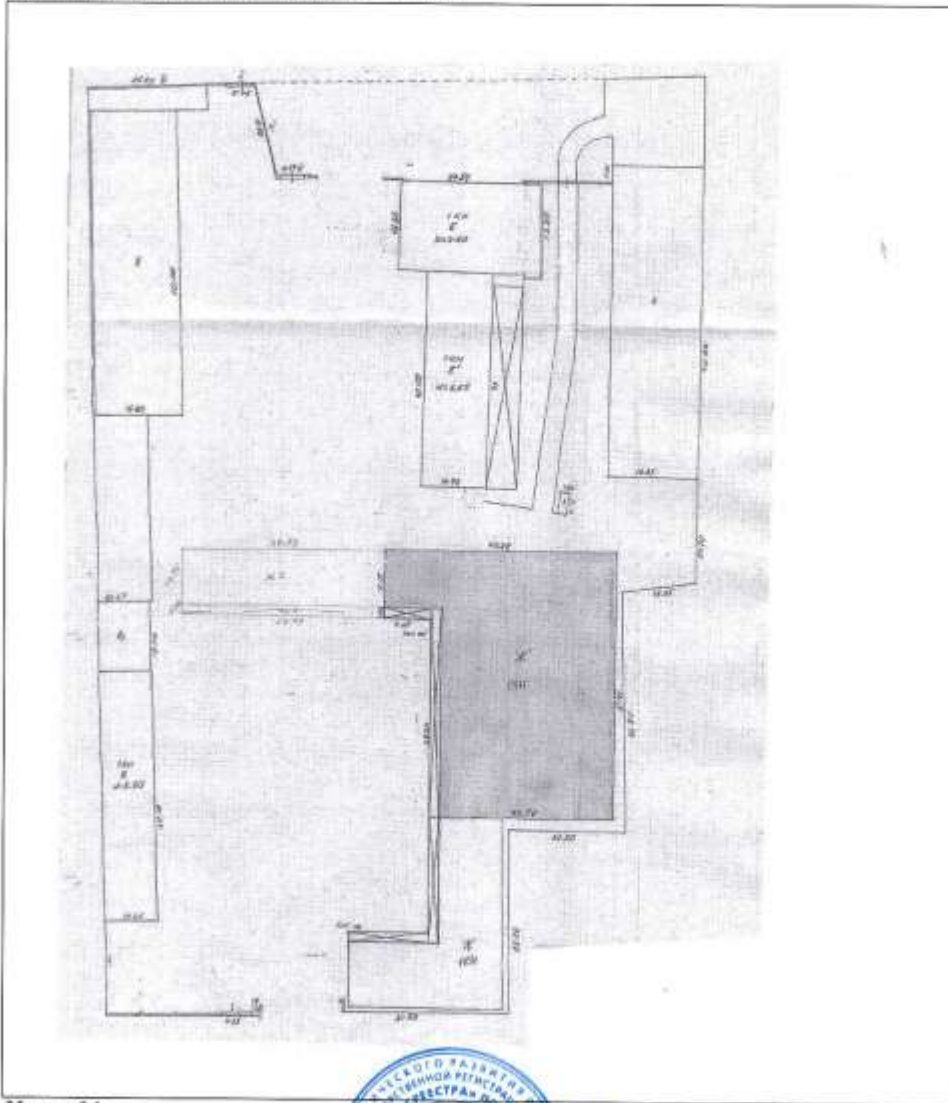
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

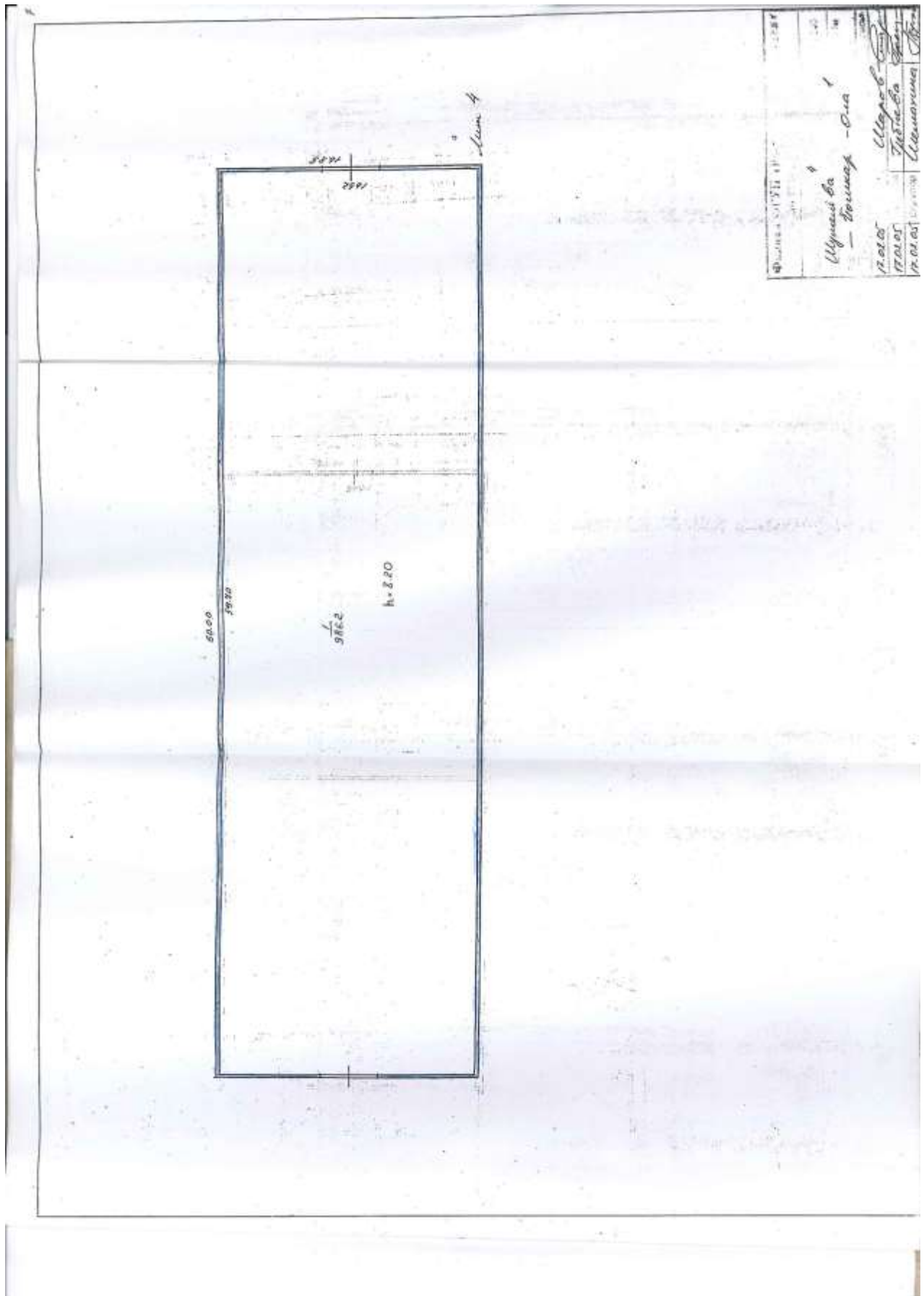
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



40406
1/9912
Земельный

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:516

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	5	
Иное описание местоположения	—	

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)

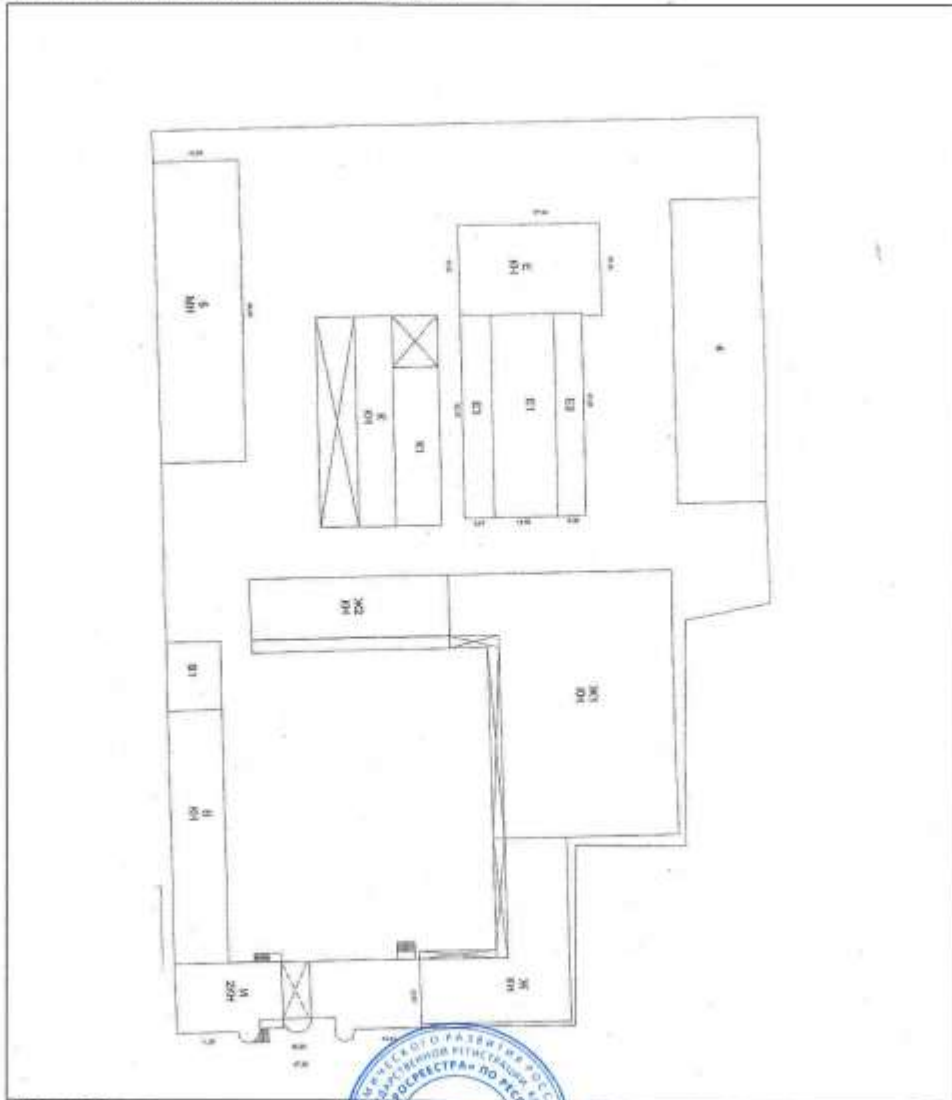


И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(общ. объекта недвижимого имущества)

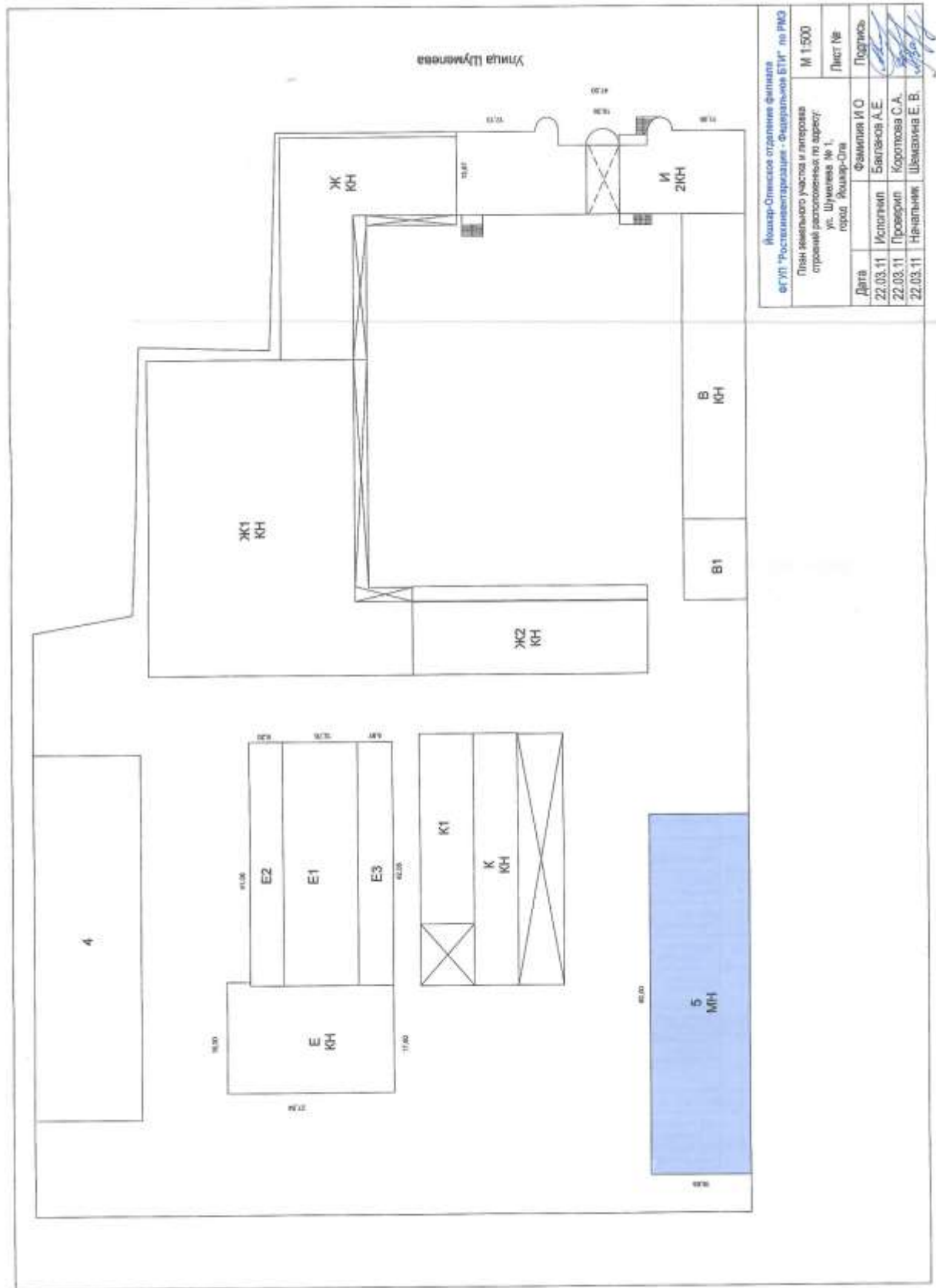
Лист № 2 , всего листов 2Кадастровый номер 12.05.0302006-516Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88.401.002.000153100.0005**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**

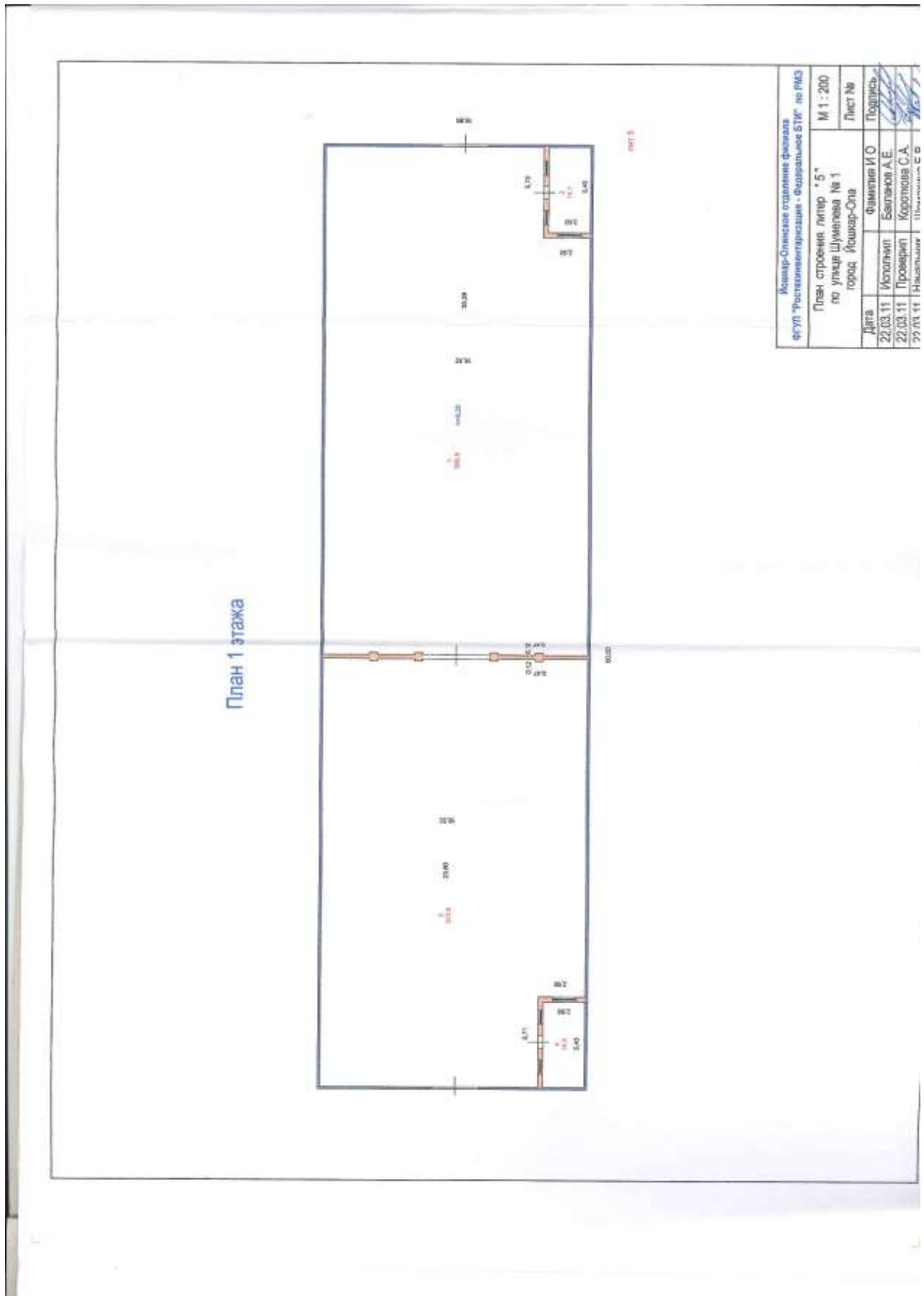
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)

(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)





4/11347
5/92.143

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 12 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0603

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Столярный цех

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	E.E1.E2.E3	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 1409 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей I , 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: —

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

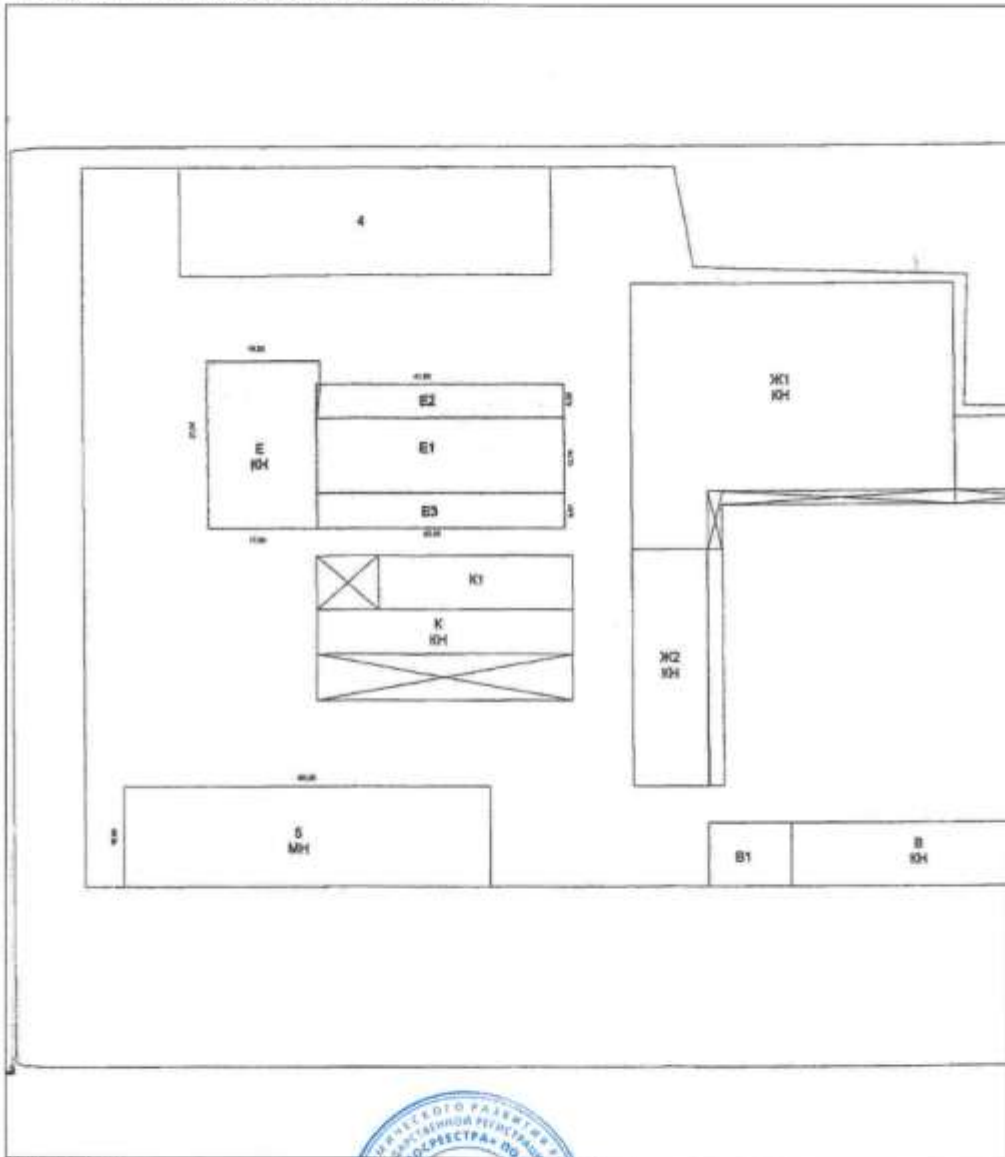
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0302006-497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88-401.002.000153100-0603

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



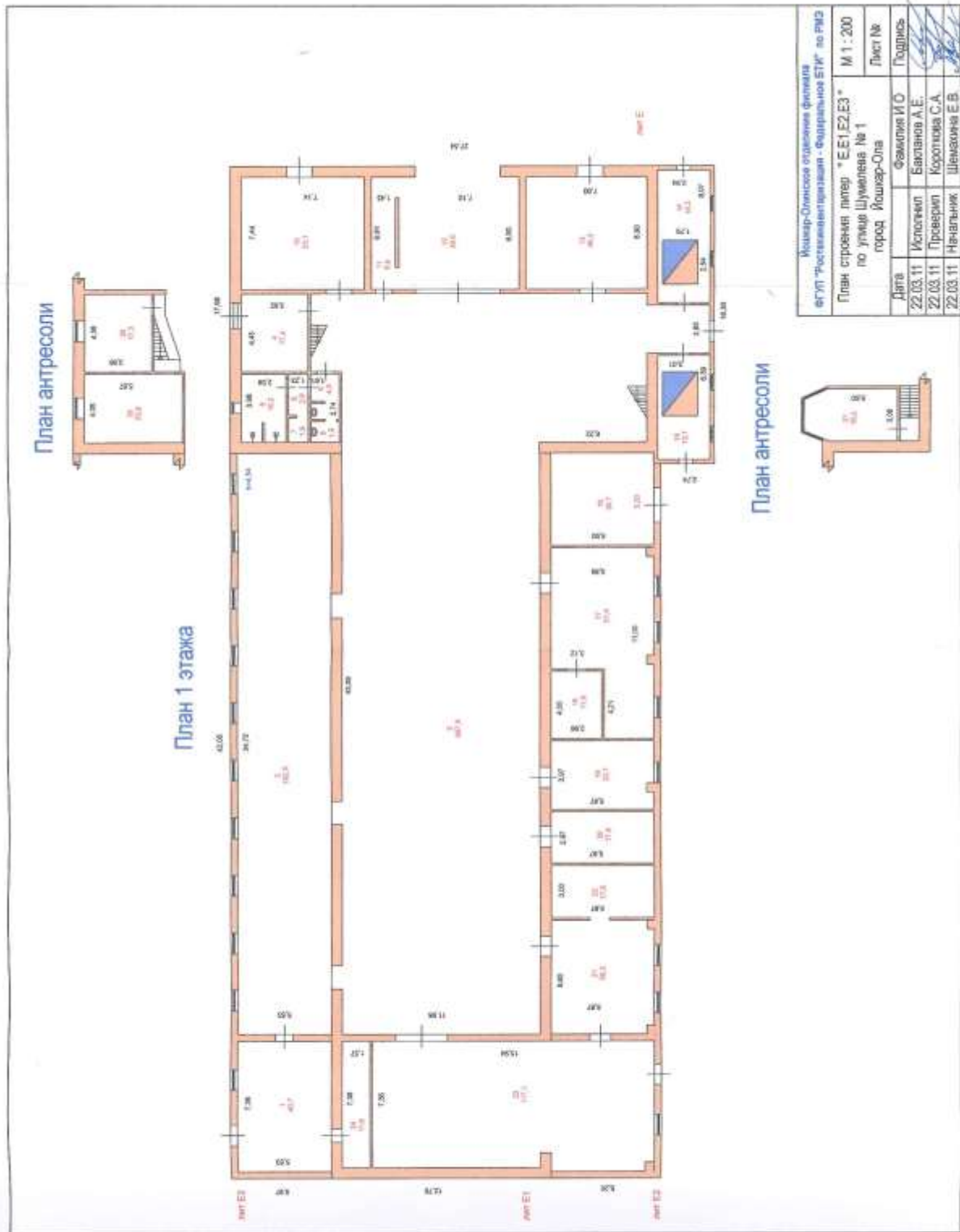
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. Шумелева

№ 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (кадровый и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)								
				общая полезная	в том числе							
					жилая	конторское	производственное	торговые предприятия	складское		подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1		1	коридор	40,7								40,7
E3		2	цех	192,0			192,0					
E1		3	цех	567,9			567,9					
E		4	подсобное	17,4								17,4
		5	душевая	10,2								10,2
		6	раздевалка	2,9								2,9
		7	раздевалка	1,9								1,9
		8	умывальная	1,9								1,9
		9	подсобное	4,3								4,3
		10	сушилка	53,1			53,1					
		11	подсобное	9,9								9,9
		12	тамбур	49,0								49,0
		13	сушилка	48,3			48,3					
		14	котельная	19,2								19,2
		15	котельная	13,7								13,7
E2		16	подсобное	30,7								30,7
		17	подсобное	51,4								51,4
		18	подсобное	11,8								11,8
		19	подсобное	23,1								23,1
		20	подсобное	17,4								17,4
		21	подсобное	38,3								38,3
		22	подсобное	17,6								17,6
E1,E2		23	подсобное	117,1								117,1
E1		24	подсобное	11,6								11,6
			Итого по 1 этажу:	1351,4			861,3					490,1
антресоль		25	подсобное	23,8								23,8
E		26	подсобное	17,3								17,3
		27	подсобное	16,5								16,5
			Итого по антресоли:	57,6								57,6
			Всего:	1409,0			861,3					547,7

5/82356
4/8916
Зеленый

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:498

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0700

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственно-складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 617,4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

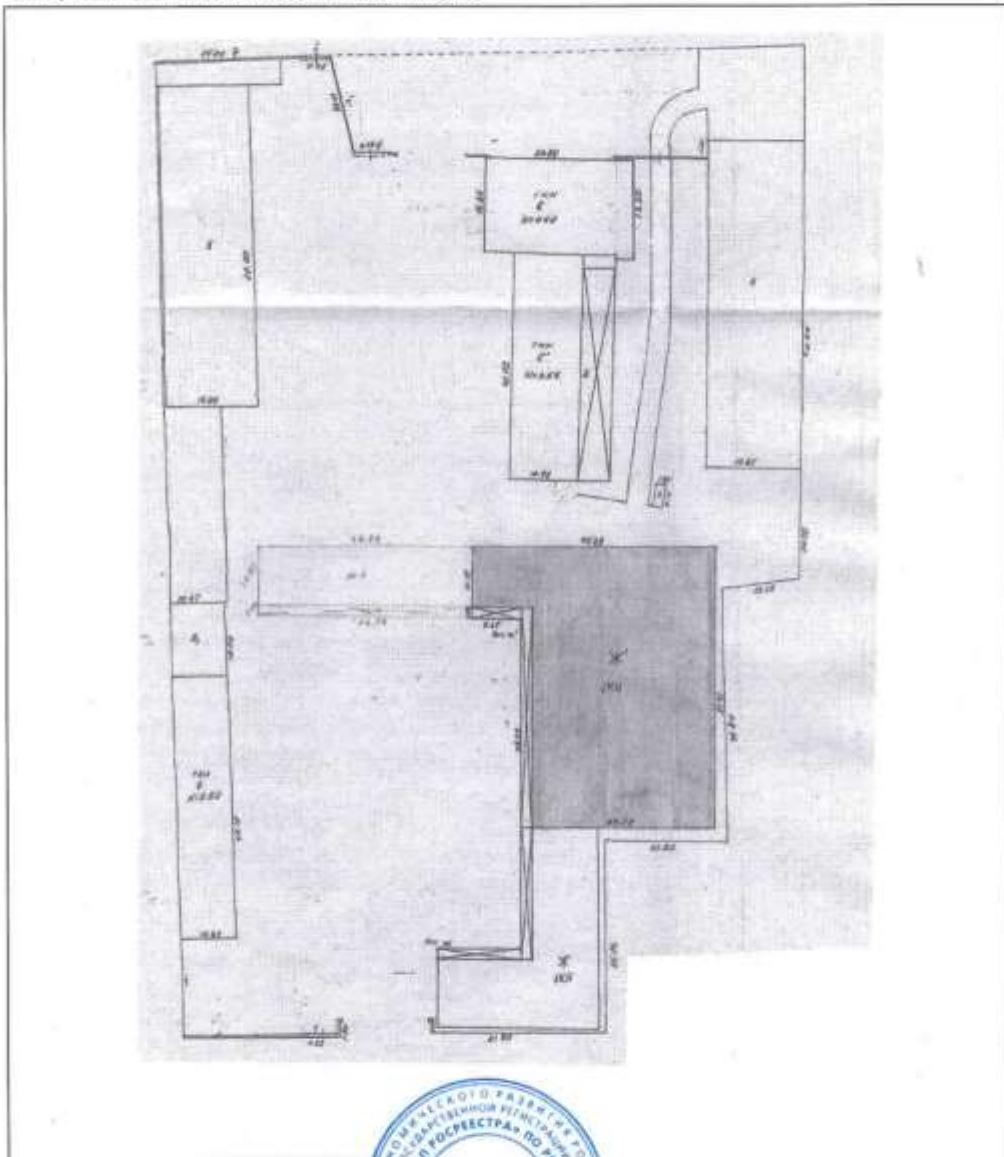
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:498

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88.401.002.000153100.0700

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

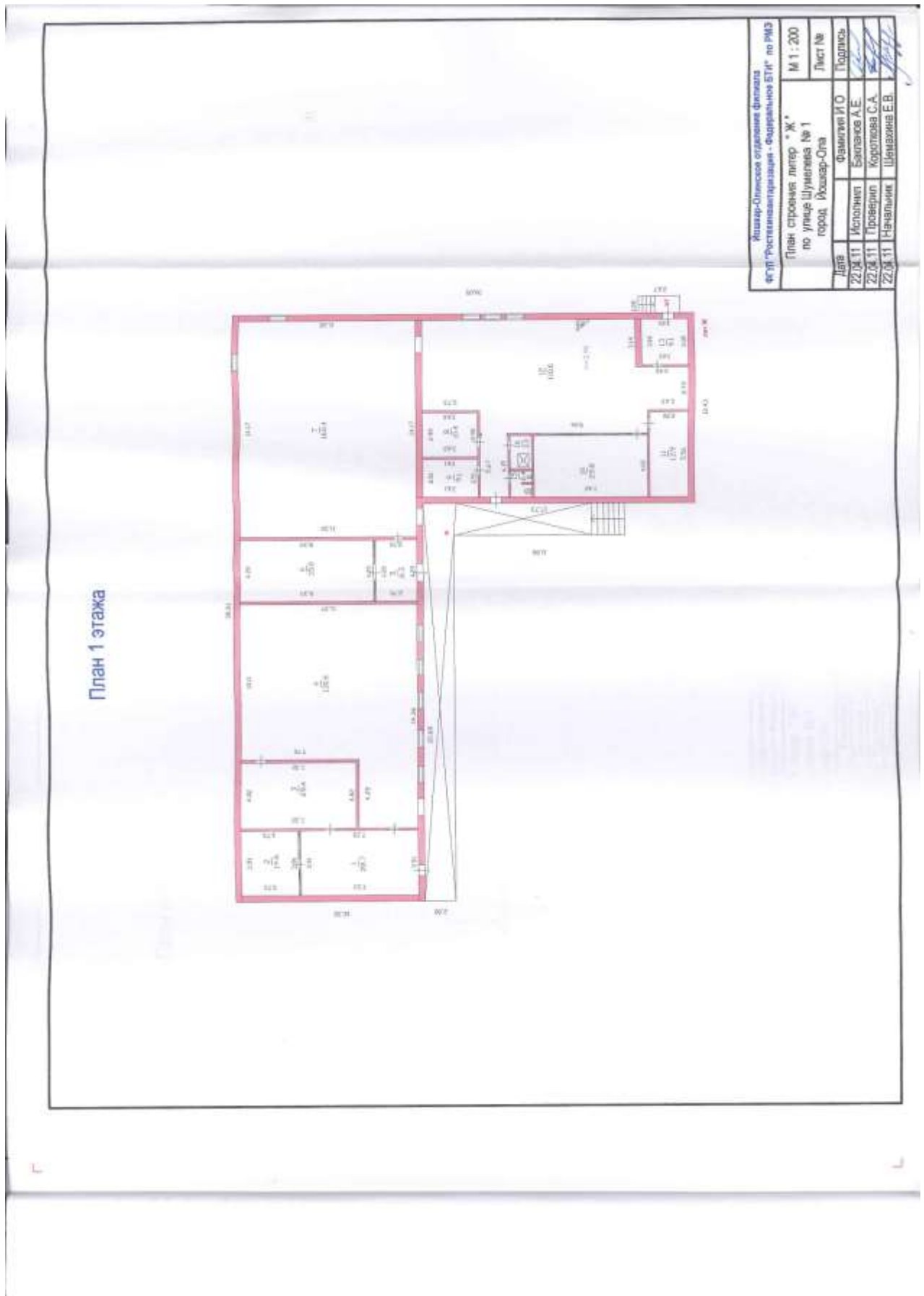
Начальник отдела

(полное наименование должности)



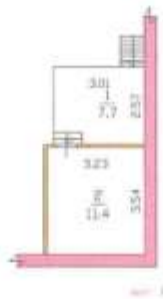
И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



Ишкар-Олуksеe отделение филиала «УП «Ростинваканизация - Федеральное УП» по РМЗ	
План строения литер «Ж» по улице Шумейова № 1 город Ишкар-Ола	М 1 : 200 Лист №
Дата	Фамилия И О
22.08.11	Исходник
22.08.11	Бектасов А.Е.
22.08.11	Троевиг
22.08.11	Корстова С.А.
22.08.11	Начальник
	Щедрова Е.В.

План антресоли



Йошкар-Олинское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РМЭ			
План строения литер "Ж" по улице Шумелева № 1 город Йошкар-Ола			М 1 : 200
			Лист №
Дата		Фамилия И О	Подпись
22.04.11	Исполнил	Бакланов А.Е.	
22.04.11	Проверил	Короткова С.А.	
22.04.11	Начальник	Шемахина Е.В.	

10. Экспликация площадей к поэтажным планам

Литера (этаж)	Номер и наименование помещения				высота помещений, м	Площадь, кв.м.						Примечание
	Нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений			Открытые неотапливаемые планировочные элементы	Помещений общего пользования	Всех помещений здания	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ж/1		1	Коридор	1	3.96	28.7		28.7			28.7	
			Помещение	2		14.6	14.6				14.6	
			Помещение	3		29.4	29.4				29.4	
			Склад	4		130.6		130.6			130.6	
			Коридор	5		11.3		11.3			11.3	
			Помещение	6		35.0	35.0				35.0	
			Склад	7		160.4		160.4			160.4	
			Раздевалка	8		10.4		10.4			10.4	
			Раздевалка	9		9.1		9.1			9.1	
			Кабинет	10		29.8		29.8			29.8	
			Склад	11		13.9		13.9			13.9	
			Помещение	12		110.6	110.6				110.6	
			Помещение	13	2.00	9.1	9.1				9.1	
			Туалет	15	3.96	2.4		2.4			2.4	
			Душ	16		3.0		3.0			3.0	
	Итого по первому этажу						598.3	198.7	399.6			598.3
Ж/Антресоль		1	Площадка	1	2.00	7.7		7.7			7.7	
			Помещение	2		11.4		11.4			11.4	
Итого по этажу 'Антресоль'						19.1		19.1			19.1	
Итого по литере 'Ж'						617.4	198.7	418.7			617.4	
Итого по зданию						617.4	198.7	418.7			617.4	

4/3914
5/ P2553
Якушев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12-05-0302006-499
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0701

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

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание:
—

1.10. Филiaal Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл
(наименование организации/организации)

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

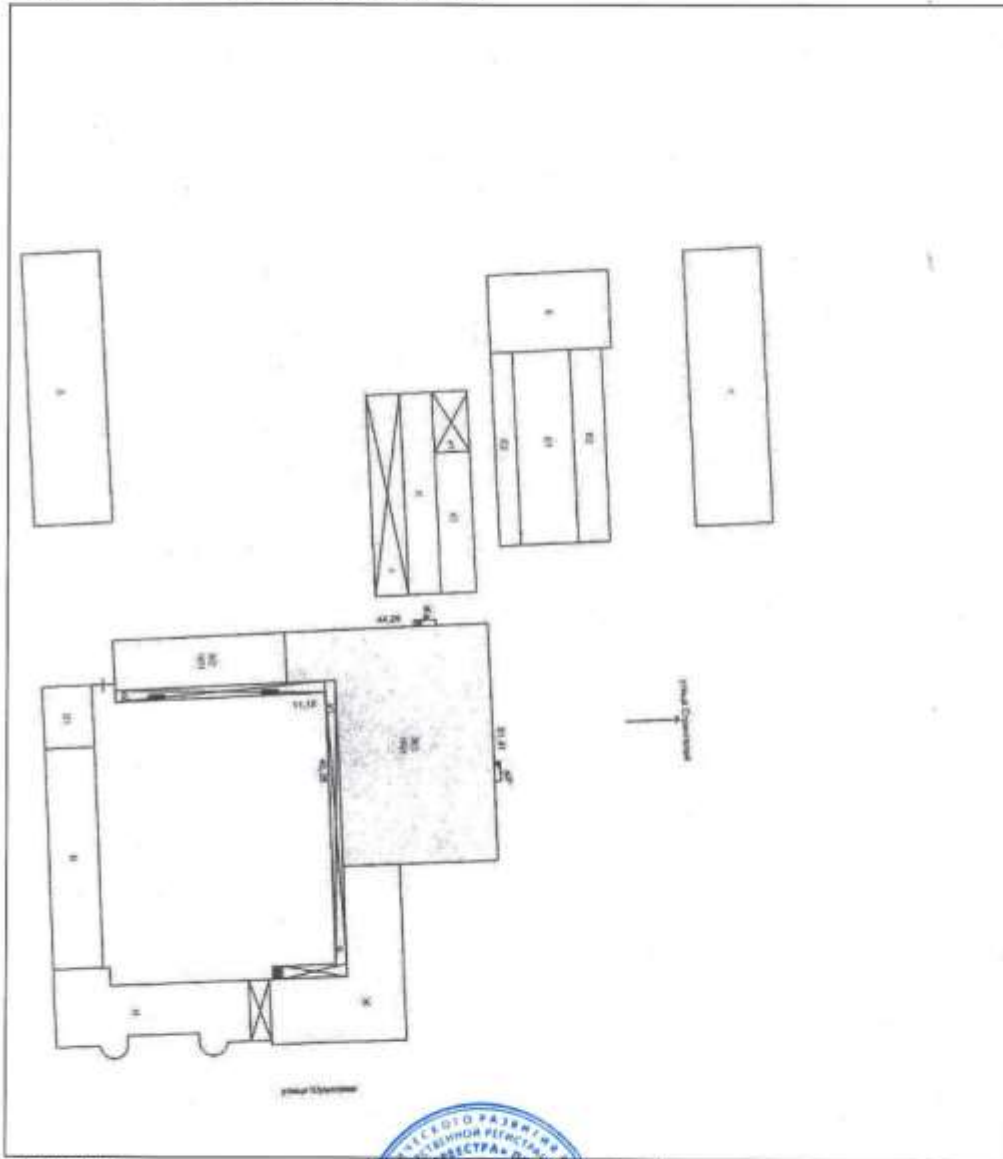
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006-499

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Начальник отдела

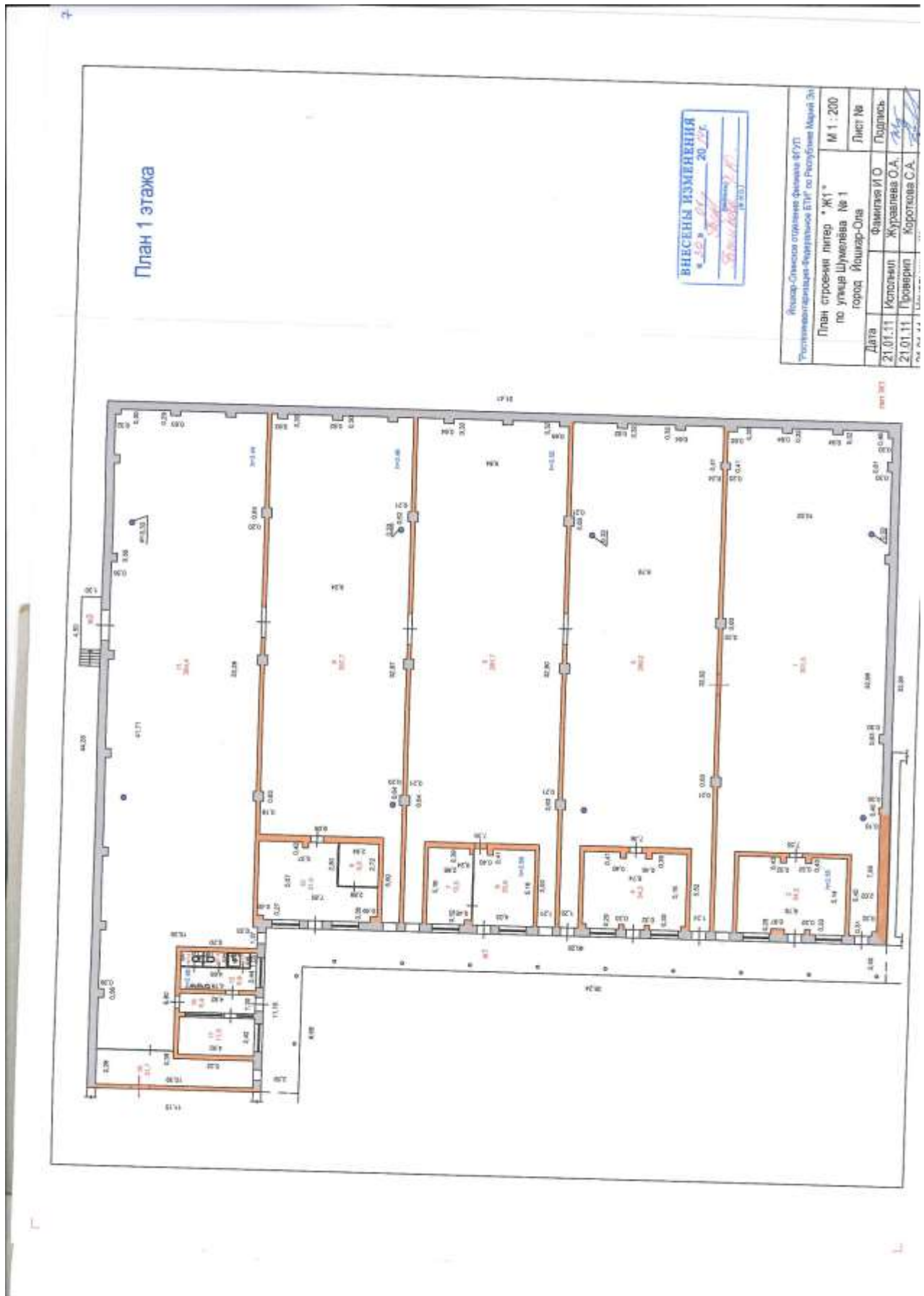
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



412284
5/32489
Землев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12-05-0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

(полное наименование организации)

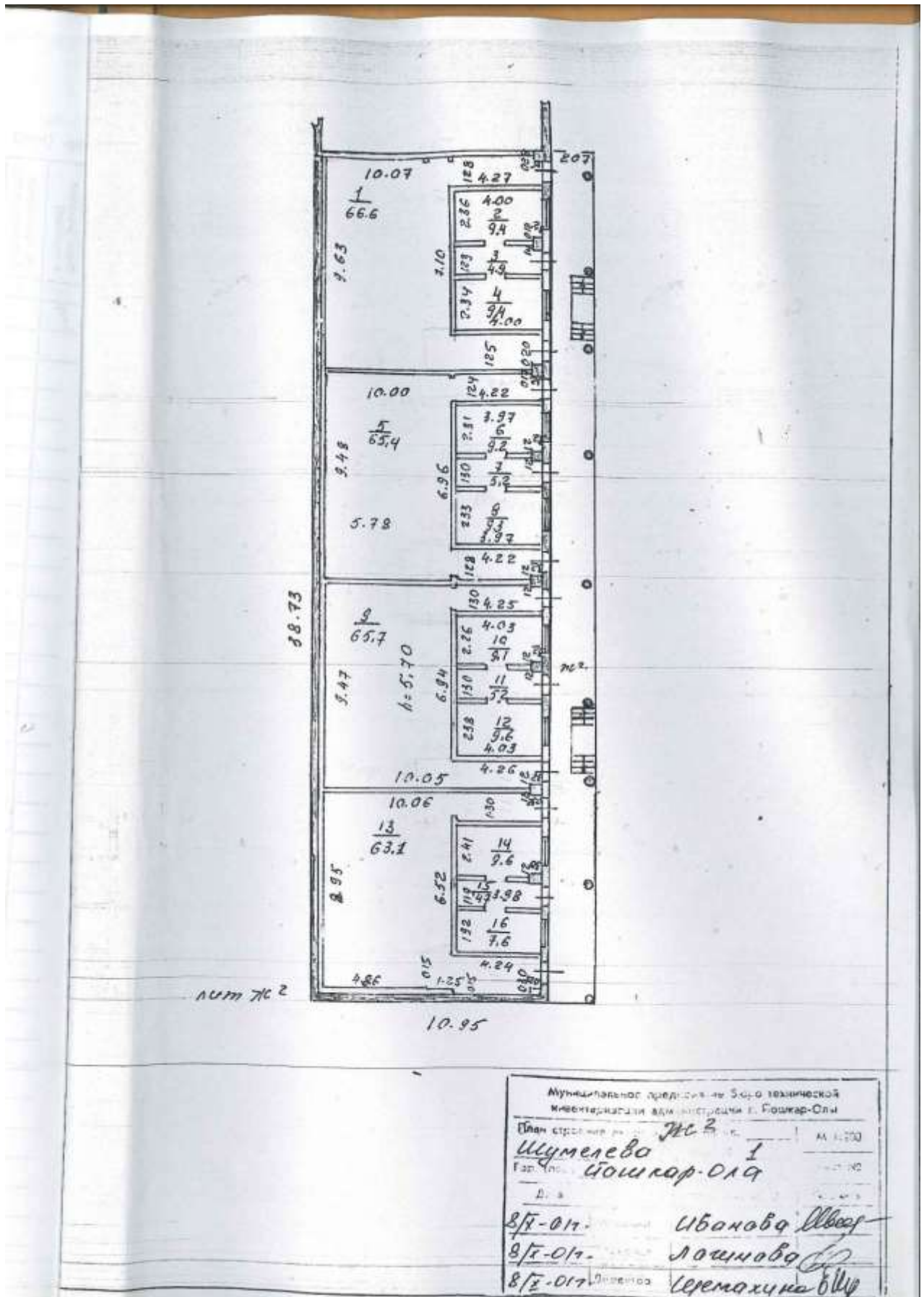
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(почты, фамилия)



Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Искра-Оло ул. (пер.) Шумлева № 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м.)								
				Общая полезная	в том числе							подсобная
					жилая	культурно-просветительные учреждения	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	склад			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
I		1	холоридвч	66.6					66.6			
		2	вспомогат. вчч.	9.4					9.4			
		3	коридор	4.9								4.9
		4	исполнит.	9.4					9.4			
		5	холоридвч	65.4						65.4		
		6	вспомогат. вчч.	9.2					9.2			
		7	коридор	5.2								5.2
		8	исполнит.	9.3					9.3			
		9	холоридвч	65.7						65.7		
		10	вспомогат. вчч.	9.1					9.1			
		11	коридор	5.2								5.2
		12	исполнит.	9.6					9.6			
		13	холоридвч	63.1						63.1		
		14	вспомогат. вчч.	9.6					9.6			
		15	коридор	4.7								4.7
		16	исполнит.	7.6					7.6			
			Итого!	354.0				73.2	260.8		20.0	

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

		Форма № P 5 7 0 0 1																					
Федеральная налоговая служба																							
<h2 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h2>																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">23</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи <u>09</u> <u>декабря</u> <u>2002</u> (дата) (месяц прописью) (год)																							
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве																							
		Р. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																					
		МП серия 77 №015862742																					



ПОЛИС № 022-073-001321/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

М.П.
«13» октября 2017г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Центр экспертизы собственности»
Генеральный директор на основании Устава

М.П.
«13» октября 2017г.

(Стрижак Е.Ю.)



СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
 в Едином государственном реестре
 саморегулируемых организаций оценщиков
 105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, стр.1, офис 13
 тел.: 8 (495) 788-14-00
 e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
 из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заказчика или иного заинтересованного лица)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 2013 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(сведения о присоединении права осуществления оценочной деятельности)

(иные дополнительные документально подтвержденные сведения, собранные в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
 предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
 СРО «СИБИРЬ»

Владимирова
(подпись)





ПОЛИС № 022-073-002718/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002718/18 от 15.08.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рубченко Александр Николаевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, наличным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» августа 2018 г. по «14» августа 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

(Поталова Е.Ю.)
М.П. _____
15 августа 2018г.

Страхователь:
Рубченко Александр Николаевич

(Рубченко А.Н.)
«15» августа 2018г.

