



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 №7-356-2

**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:

30 апреля 2019 г.

Дата составления отчета:

30 апреля 2019 г.

Москва-2019



Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 3 от 30.04.2019 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2019 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 30 апреля 2019 г. составила:

26 046 102,02 (Двадцать шесть миллионов сорок шесть тысяч сто два) рубля 02 копейки

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 №21 от 29 января 2019 г.)

Оценщик
 Дата составления отчета



Ковалева Е.В.

Ковалева Е.В.
 30 апреля 2019 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	3 240 560,41	648 112,08	3 888 672,49
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	1 312 863,45	262 572,69	1 575 436,14
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	1 264 805,93	252 961,19	1 517 767,12
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	3 608 992,30	721 798,46	4 330 790,76
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	752 759,41	150 551,88	903 311,29
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,2	2 097 094,15	419 418,83	2 516 512,98
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,1	2 056 479,17	411 295,83	2 467 775,00
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	3 324 629,32	-	3 324 629,32
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	2 996 152,57	599 230,51	3 595 383,08
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	943 713,63	188 742,73	1 132 456,36
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	4 448 051,68	-	4 448 051,68
-	Итого		-	-	26 046 102,02	3 654 684,20	29 700 786,22

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

30 апреля 2019 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 _____	37
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	37
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	40
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	42
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	46
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	46
15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	46
15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	48
15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода _____	50
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	52
16. Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков _____	53

16.1. Описание методики оценки	53
16.2. Выбор единиц сравнения	53
16.3. Выбор объектов-аналогов	53
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения производственно-складских комплексов	59
16.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков	66
16.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу	70
17. Доходный подход к оценке производственно-складского комплекса	73
17.1. Определение арендных платежей	73
17.2. Определение чистого операционного дохода	88
17.3. Расчет коэффициента капитализации	90
17.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	91
18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	92
18.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	92
18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	94
18.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	95
19. Приложения	97
19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки	97
19.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	100
19.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	107
19.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	167

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	30 апреля 2019 г.
Порядковый номер отчета	7-356-2

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: 30 апреля 2019 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. 7, ком. 13
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	Ковалева Елена Васильевна
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: № 014259-1 от 03.08.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП №984601, регистрационный номер 0445 от 09.07.2008 г. • Удостоверение о повышении квалификации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» №772402276830 от 29.06.2015 г. • Диплом Московский государственный агроинженерный университет им. В.П. Горячкина ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Ковалева Елена Васильевна. Страховщик – Страховая Акционерная Компания «Энергогарант». Страховая сумма – 300 000 рублей. Полис № 180005-035-000185 Период страхования: с 14.01.2019 г. по 13.01.2020 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 0445, дата регистрации 09.07.2008 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №218 от 12.02.2010 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Доверенность №21 от 29 января 2019 г. ООО «ЦЭС» Ковалевой Еленой Васильевной

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	№ 022-073-002817/18
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2018г. по 31 октября 2019г.
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 № 3 от 30.04.2019 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2019 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	25 084 912 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	27 007 291 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (земельные участки), руб. без учета НДС	7 772 681 руб.
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	26 046 102,02 (Двадцать шесть миллионов сорок шесть тысяч сто два) рубля 02 копейки
--------------------------------------	---

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

Ковалева Е.В.

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. 7, ком. 13
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

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Дата регистрации права	Площадь, кв.м.
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 г.	443,80
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 Заданием 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)

Показатель	Значение	Источник информации
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	Свидетельство
Площадь земельного участка, кв.м.	10 916	Свидетельство
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	Свидетельство
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 653 163,32	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

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
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
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

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
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, литер Ж2	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
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 29.03.2019 (Стоимость чистых активов), руб.
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, лит. И	960,1	3 479 166,42
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	1 409 531,02
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	1 357 934,97
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,2	3 874 726,35
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	354,0	808 185,91
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	986,2	2 251 505,49
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	967,1	2 207 899,98
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, ,	8 159,0	3 437 876,24
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,0	3 216 762,56
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	1 013 200,30
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, .	10 916,0	4 599 565,76

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.

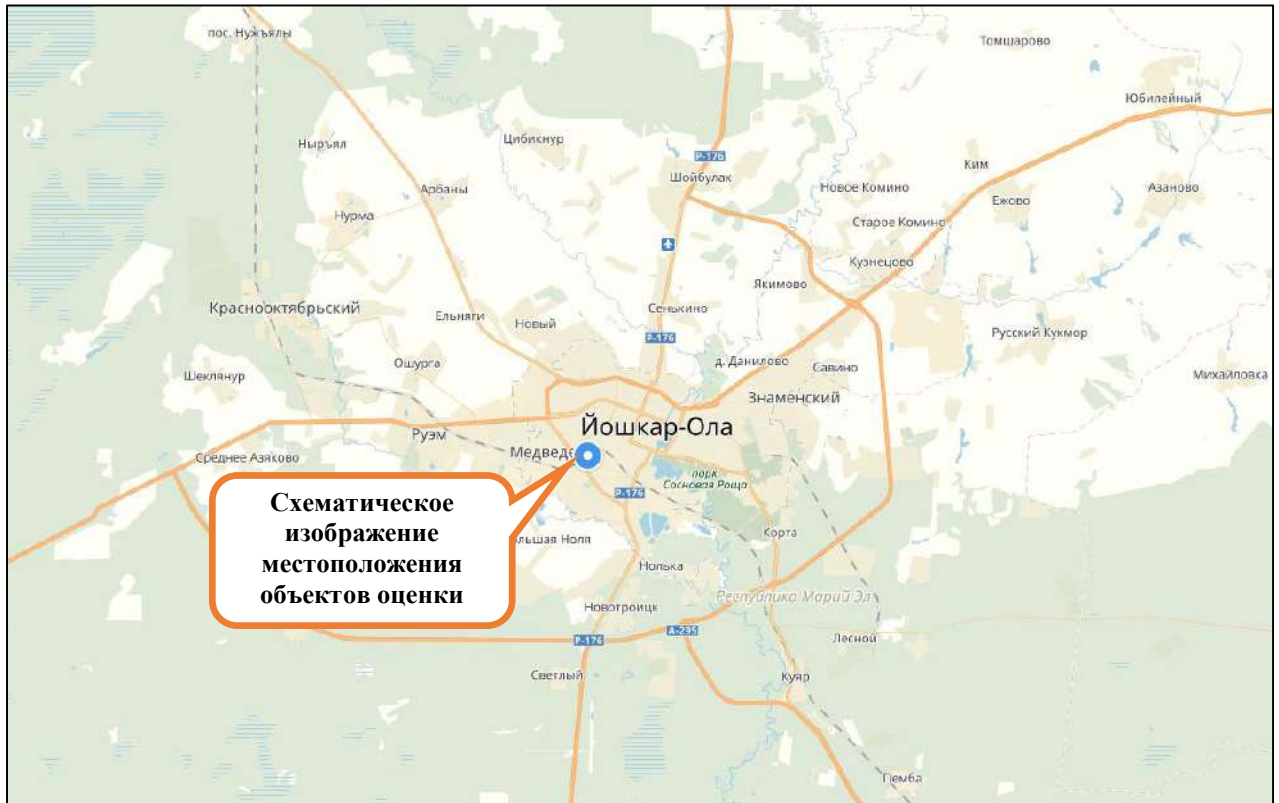
Характеристики местоположения

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

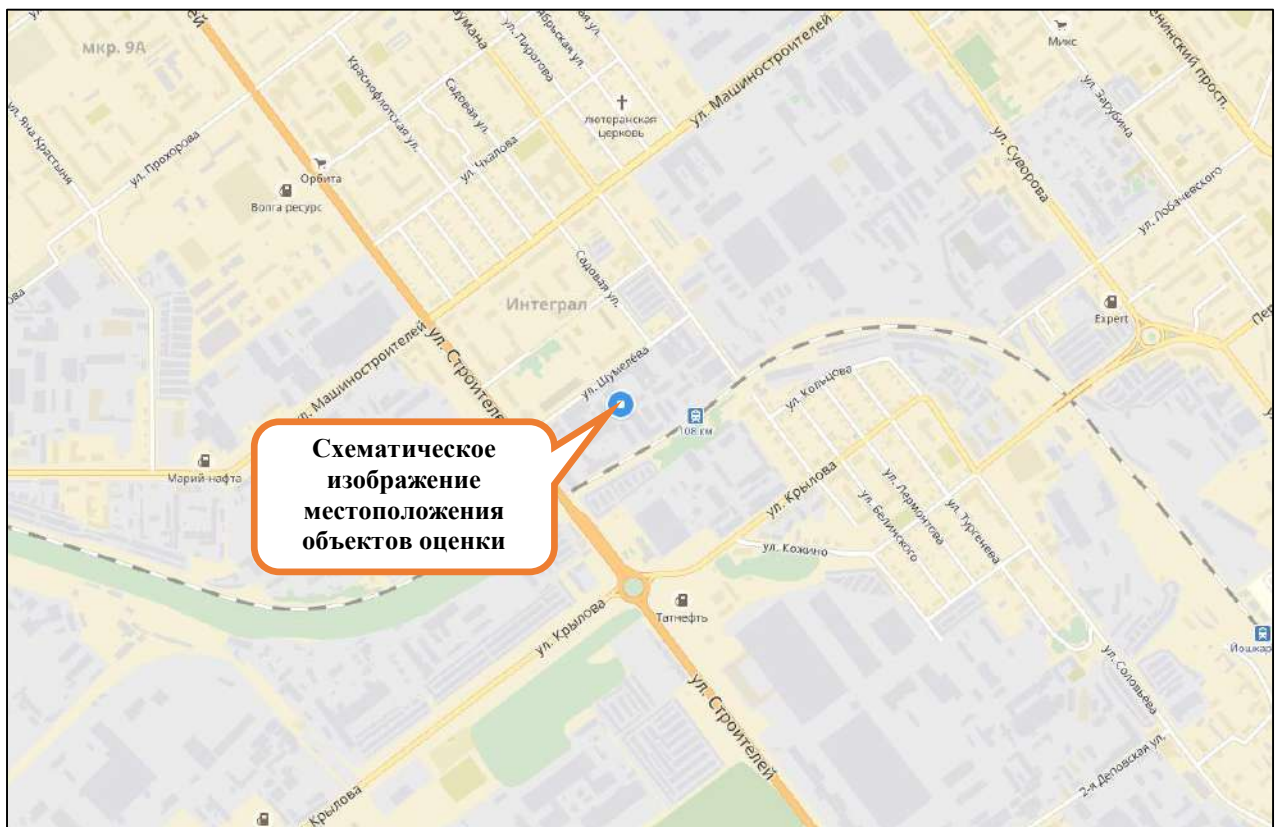
Расположение объекта оценки на карте

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- февраль 2019 года

Источник информации: «Информация о социально-экономическом положении России за январь-февраль 2019 года» http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-02-2019.pdf.

Промышленность

Индекс промышленного производства в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-феврале 2019г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в январе-феврале 2019г. - 104,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-феврале 2019г. – 101,8%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в феврале 2019 г. по

сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в январе-феврале 2019 г. - 99,7%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе-феврале 2019 г. – 97,6%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,9%, в январе-феврале 2019 г. – 102,6%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 83,3%, в январе-феврале 2019 г. – 73,0%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхоз организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 193,6 млрд. рублей, в январе-феврале 2019 г. – 361,6 млрд. рублей.

Строительная деятельность.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2019 г. составил 442,0 млрд. рублей, или 100,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2019 г. – 876,7 млрд. рублей, или 100,2%.

Транспорт

В январе-феврале 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 920,0 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного – 419,8 млрд., автомобильного – 36,3 млрд., морского – 5,8 млрд., внутреннего водного – 4,0 млрд., воздушного – 0,9 млрд., трубопроводного – 453,1 млрд. тонно-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в феврале 2019 г. составил 2440,4 млрд. рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2019 г. – 4919,7 млрд. рублей, или 101,8%.

В феврале 2019 г. оборот розничной торговли на 94,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,6% (в феврале 2019 г. – 94,0% и 6,0% соответственно).

В феврале 2019 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,5%, непродовольственных товаров – 51,5% (в феврале 2019 г. - 48,5% и 51,5% соответственно).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в январе 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,3 млрд. долларов США (3116,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 29,8 млрд. долларов (2008,2 млрд. рублей), импорт - 16,5 млрд. долларов (1108,2 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в январе 2019 г. сложилось положительное, 13,4 млрд. долларов (в январе 2018 г. - положительное, 16,9 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в январе 2019 г. составил 46,8 млрд. долларов США. Экспорт составил 31,5 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 28,1 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 3,3 млрд. долларов. Импорт составил 15,4 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 13,7 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 1,7 млрд. долларов.

Цены

В феврале 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги – 100,2%.

В феврале 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 99,5% и 99,0% соответственно.

Кредиторская задолженность

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец декабря 2018 г. составил, по предварительным данным, 3440,3 млрд. рублей.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц снизилась на 0,1 процентного пункта и на конец декабря 2018г. составила 7,0%.

Уровень жизни населения

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2019г., по оценке, составила 43030 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0%, в январе-феврале 2019г. - на 6,1%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2019г. составила 75,1 млн. человек, или 51% от общей численности населения страны.

В феврале 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

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 2018 году в Республике Марий Эл по сравнению с 2017 годом обеспечен рост по следующим показателям социально-экономического развития:

- объем сельскохозяйственной продукции вырос на 9,6 %;
- объем работ по виду деятельности «Строительство» - на 2,0 %;
- оборот розничной торговли увеличился на 2,8 %;
- объем платных услуг вырос на 1,2 %;
- внешнеторговый оборот увеличился на 35,8 %;
- денежные доходы на душу населения увеличились на 1,1 %;
- среднемесячная заработная плата за январь - ноябрь 2018 г. выросла на 6,4 % и составила 27 147,1 рубля;
- объем инвестиций за январь - сентябрь 2018 г. в основной капитал увеличился на 23,5 %;
- численность безработных граждан уменьшилась на 17,6 %, уровень регистрируемой безработицы составил 0,76 % и снизился на 0,15 процентных пункта.

Не достигнут уровень 2017 года по индексу промышленного производства (98,4 %), вводу в действие жилых домов (71,6 %).

В целях отслеживания социально-экономической ситуации органами исполнительной власти Республики Марий Эл проводится ежемесячный мониторинг деятельности основных системообразующих предприятий и состояния рынка труда.

Промышленное производство

В 2018 году предприятиями республики отгружено промышленной продукции на сумму 169,6 млрд. рублей, индекс производства составил 98,4 %.

За 2018 год индекс промышленного производства по добыче полезных ископаемых составил 77,3 %, объем отгруженной продукции - 655,8 млн. рублей, что на 29,2 % выше показателя за 2017 год.

Добыча полезных ископаемых в натуральном выражении увеличилась по щебню - в 1,4 р., торфу - на 17,3 %; снизилась добыча песков природных - на 22 %, камня природного дробленного - на 87,5 %.

Снижение объемов промышленного производства зафиксировано на предприятиях по производству прочей неметаллической минеральной продукции (97 %), текстильных изделий (95,9 %), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (95 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (61,8 %).

Основной причиной снижения показателей стало сокращение заказов на продукцию. В отдельных отраслях ряд предприятий сохранили устойчивые темпы роста производства продукции. В составе обрабатывающих производств наибольший вклад в увеличение промышленного производства внесли предприятия республики: АО «Марийский ЦБК», ООО «Потенциал», АО «НПО Таврида Электрик», ЗАО «Ариада», ЗАО «Сернурский сырзавод», ООО НПФ «Геникс», ООО «Объединение «Родина», АО «ШХЗ «Сайвер», ООО «Марийская Картонажная Мануфактура», АО «Завод «Копир», ЗАО «Портал», ОАО «Марбиофарм», ООО «Йошкар-Олинская обувная фабрика» и др.

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы республики в январе - сентябре 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности направлено инвестиций в основной капитал в сумме 18,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 23,5 % больше, чем в январе - сентябре 2017 г. Из общего объема инвестиций на строительство жилых зданий и помещений направлено 34,6 % инвестиций, зданий (кроме жилых) и сооружений - 31,6 %, на приобретение машин и оборудования - 31,5 %.

Строительство

За 2018 год объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 15,2 млрд. рублей, что составляет 102,0 % к уровню 2017 года. За отчетный период на территории республики за счет всех источников финансирования построено и сдано в эксплуатацию 4823 квартиры общей площадью 336,8 тыс. кв. метров, что составляет 71,6 % к уровню 2017 года, в том числе индивидуальными застройщиками 136,1 тыс. кв. метров, что составляет 91,9 % к соответствующему периоду прошлого года. Статистические данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Марий Эл по показателю «Обеспеченность жильем на одного человека в республике» за 2018 год будут опубликованы в мае 2019 года. Обеспеченность жильем на одного человека в республике в 2017 году составляла 26,4 кв. м на человека, или 103,1 % к уровню 2016 года.

Потребительский рынок

В текущем году наблюдается положительная динамика развития потребительского рынка республики. Оборот розничной торговли Республики Марий Эл (включая продажу на рынках) за 2018 год составил 86,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,8 % больше уровня 2017 года. В макроструктуре розничного товарооборота удельный вес продовольственных товаров составил 49,3 %, непродовольственных товаров - 50,7 %.

По итогам за 2018 год объем платных услуг населению составил 23,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2 % больше уровня 2017 года. В структуре объема платных услуг населению 82,9 % приходится на услуги: коммунальные (30,4 %), телекоммуникационные (17,8 %), жилищные (10,9 %), бытовые услуги (9,4 %), транспортные (7,7 %), медицинские (6,7 %).

В январе - декабре 2018 года индекс потребительских цен на платные услуги составил 104,0 % к январю - декабрю 2017 года. Наибольший рост цен наблюдался по услугам физической культуры и спорта, где индекс цен составил - 117,0 %, ветеринарным услугам - 108,6 %, медицинским услугам - 107,2 %, услугам связи - 106,1 %, услугам образования - 105,6 %, услугам пассажирского транспорта - 104,8 %, жилищно-коммунальным услугам - 103,9 %, бытовым услугам - 103,6 %, услугам организаций культуры - 103,5 %.

Внешняя торговля

По данным Приволжского таможенного управления внешнеторговый оборот Республики Марий Эл за 2018 год составил 563,0 млн. долларов США и по сравнению с 2017 годом увеличился на 35,8 %.

Экспорт составил 467,4 млн. долларов США (увеличился на 38,0 %), в том числе экспорт в страны СНГ составил 108,5 млн. долларов США (увеличился в 1,7 раза), экспорт в страны дальнего зарубежья - 358,9 млн. долларов США (увеличился на 29,8 %). Импорт составил 95,6 млн. долларов США (увеличился на 26 %), в том числе импорт из стран СНГ составил 6,8 млн. долларов США (уменьшился на 24,2 %), импорт из стран дальнего зарубежья - 88,8 млн. долларов США (увеличился на 32,8 %). Сальдо торгового баланса сложилось положительное - 371,8 млн. долларов США.

Сельское хозяйство

За 2018 год объем сельскохозяйственной продукции составил 41,4 млрд. рублей, или 109,6 % в сопоставимой оценке к уровню 2017 года. Сельскохозяйственными организациями произведено продукции на сумму 28,2 млрд. рублей, или в сопоставимой оценке 105,9 %.

Уровень жизни населения

За январь - ноябрь 2018 г. среднемесячная заработная плата работающих в организациях составила 27 147,1 рубля и увеличилась на 6,4 % по сравнению с январем - ноябрем 2017 г., реальная заработная плата сложилась на уровне 103,6 % Среднедушевые денежные доходы населения за 2018 год составили 19 224,3 рубля и увеличились на 1,1 % по сравнению с 2017 годом, в реальном выражении среднедушевые денежные доходы уменьшились на 1,8 %.

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 «Veboss», <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://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/169998605/+7987733-09-43	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинградская ул., 2	15 000 000	2 500	6 000	
2	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1119.9_m_1202829210+7937939-70-40	Йошкар-Ола, ул Соловьева 18	12 100 000	1119,9	10 805	
3	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/170303728/+7987733-08-48	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98А	30 000 000	2 700	11 112	
4	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/197064244/+7902466-41-52	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 1Б	36 000 000	5 300	6 793	
5	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2460_m_1345354002+7927883-32-67	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Строителей, 95	21 000 000	2 460	8 537	
6	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8097_m_1510685771+7962575-58-88	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, улица Алёнкино, 6	80 000 000	8 097	9 880	
7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/yoshkar-ola_proizvodstvennoe_pomeschenie_8029.6_m_1041636273+7958763-94-52	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Шумелёва, 1	34 400 000	8 029,6	4 284	
8	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ruem-262059593+7967756-19-66	Республика Марий Эл, Медведевский район, деревня Ошурга, Руэм, Марий Эл	14 000 000	2 836	4 937	
9	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhuslonger-1125100570+7495134-71-41	Республика Марий Эл, Моркинский район, поселок Октябрьский, Заводская улица, Суслонгер, Марий Эл	11 318 500	1 853	6 108	
10	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-1294097357+7927883-32-67	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Строителей, 95, Йошкар-Ола, Марий Эл	21 000 000	2 460	8 537	

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	37 356	4 284	11 112	7 700

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 №23, 2018, (<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:

<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q4-2018-Warehousing-Regions>

По итогам 2018 г. предложение качественных складских площадей в регионах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) выросло на 4,1 п.п. по сравнению с 2017-м. В общем объеме предложения 68% было построено для получения арендного потока (спекулятивное предложение), 22% — под нужды конечного пользователя, 10% находится в собственности у логистической компаний.

Объем строительства новых объектов в регионах России по итогам 2018 г. составил 310 тыс. м², что на 28 п.п. ниже показателей предыдущего года. При этом в структуре ввода по-прежнему доминируют объекты, построенные в формате BTS (56% в 2017 г., 68% — в 2018-м). Аналогичная ситуация наблюдается и в Московском регионе, где в формате BTS было построено более половины от совокупного объема ввода. Данная опция становится все более востребованной в связи с политикой компаний по расширению присутствия в регионах, либо для локализации производственно-складской деятельности.

По вводу новых складских объектов первое место принадлежит Екатеринбург, где в совокупности было введено около 110 тыс. м², далее следуют Казань (36 тыс. м²), Ярославль (36 тыс. м²), Воронеж (35 тыс. м²), Самара (26 тыс. м²), Петрозаводск (18 тыс.

м2), Новосибирск (15 тыс. м2). В этих городах сосредоточено около половины регионального объема складского предложения — 3,9 млн м2.

Уровень вакантности в России по сравнению с предыдущим годом увеличился на 0,3 п.п., составив 4,3%. За год объем экспонируемых площадей сократился в г. Ростов-на-Дону, Нижнем Новгороде, Краснодаре, Воронеже. В то же время вакантность выросла в Екатеринбурге, Новосибирске, Челябинске и Казани. Уровень вакантности в остальных регионах России сократился на 3 п.п. и составил 3,7%. Максимальный объем вакантных площадей в 2018 наблюдается в Новосибирске (77 тыс. м2), Екатеринбурге (41 тыс. м2) и Казани (20 тыс. м2).

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А и В в регионах России составила 3 600 руб./м2/год без НДС и операционных расходов (ОРЕХ). Средний размер ОРЕХ — 1 100 руб./м2/год без НДС. Наивысшая средневзвешенная ставка аренды зафиксирована в г. Ростов-на-Дону — 3 900 руб./м2/год без НДС и ОРЕХ, в то время как наименьший уровень цен — в Нижнем Новгороде, Самаре и Челябинске (менее 3 300 руб./м2/год без НДС и ОРЕХ). Общий объем спроса на качественные складские комплексы в регионах составил 272 тыс. м2, что на 29 п.п. ниже показателей предыдущего года. В структуре спроса в 2018 г. наиболее активными игроками стали ритейлеры (оффлайн и онлайн), производственные компании и логисты. Относительно предыдущего года упрочили свои позиции производственные и логистические компании (оба на 3,5%). В структуре спроса на долю сделок аренды пришлось 58%, в то время как на сделки купли-продажи — 42%. Максимальный объем поглощения зафиксирован в Новосибирске, Екатеринбурге и Казани — 24,8%, 11,9% и 11,3% от общего объема поглощения соответственно. Оборот розничной торговли в этих городах находится на высоком уровне (выше, чем в 80% других субъектов РФ).

Средний размер сделки аренды в 2018 г. составил 10 500 м2. Абсолютное большинство сделок аренды (более 60%) имели объем до 10 000 м2. Средний размер сделки-продажи составил 29 000 м2, при этом все заключенные сделки имели размер больше 20 000 м2.

До конца 2019 г. запланировано строительство более 550 тыс. м2 качественных складских комплексов, что более чем в полтора раза выше результатов 2018 г. Таким образом, впервые за три года региональный объем ввода превысит показатель 500 тыс. м2.

Причиной роста является не только оживление регионального складского девелопмента, но и перенос запланированных к вводу в 2018 г. складских объектов. На рынке появится более 400 тыс. м2 спекулятивных объектов. В связи с ожиданием

компаниями повышения количества экспонируемых в регионах площадей, а также высоким качеством складских объектов, количество BTS проектов может сократиться, однако это не станет трендом. Спрос на складские площади в регионах России продолжит расти, что при высоких показателях строительства новых складов стабилизирует вакантность на уровне 4-4,2%. Основными факторами спроса по-прежнему будут являться офлайн и онлайн-ритейлеры, а также производственные компании и дистрибьютеры. В связи с тем, что спрос по-прежнему будет превышать спекулятивный ввод и рынок останется в руках девелопера, ставки аренды продолжают расти. Рост составит 50-100 руб./м²/год. Средняя цена продажи останется в диапазоне 35 000-40 000 руб./м²/год без НДС.

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.

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 17. 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	-
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 рыночного 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 были использованы сравнительный и доходный подходы 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 1000 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:

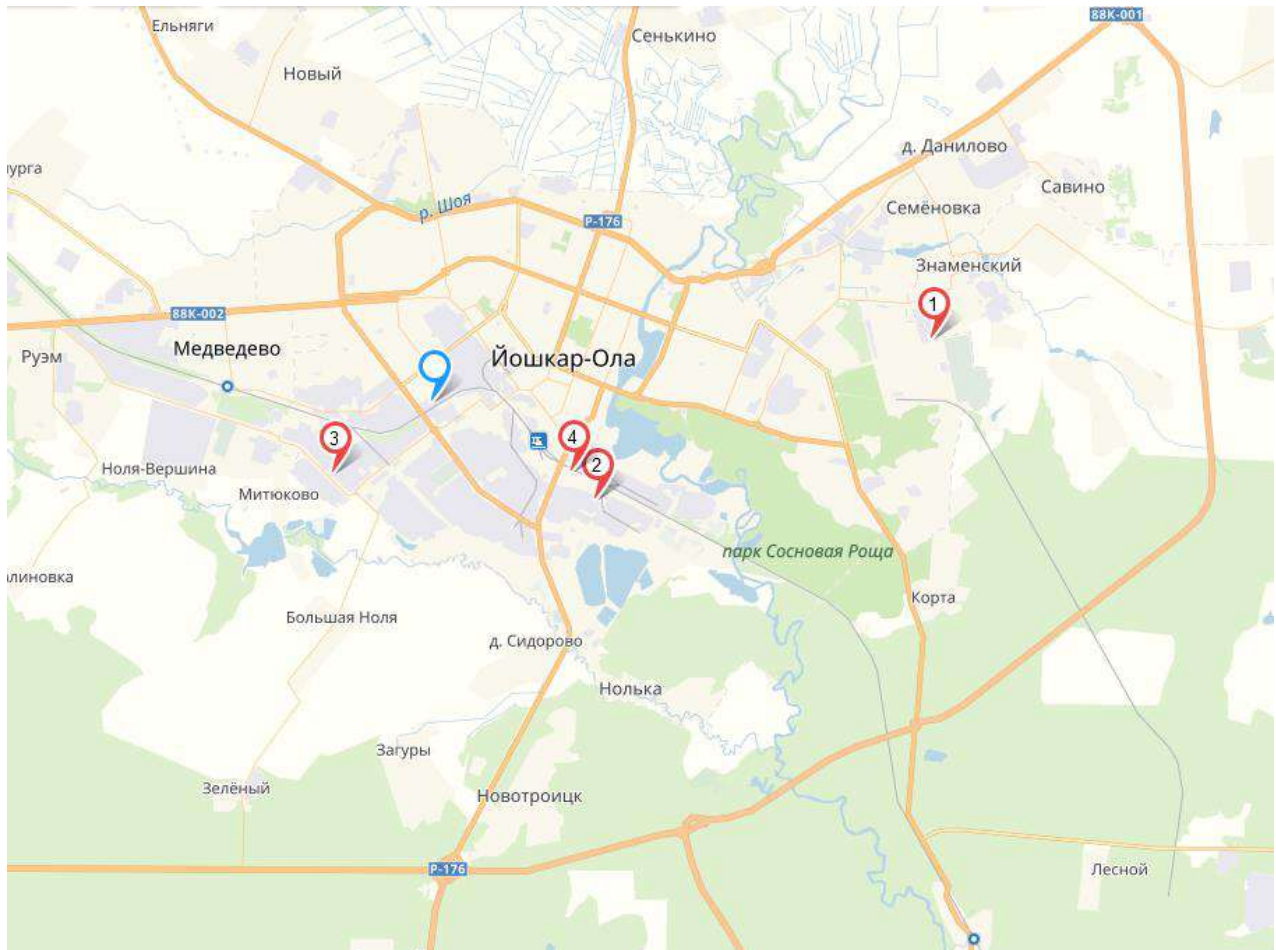
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола и близлежащие населенные пункты;
- Назначение земельных участков – коммерческое (производственно-складское) использование.

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

Таблица 18. 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	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
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 респ., Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 1Б	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	223,14	148,85	10,30
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	8 029,6	2 500,0	5 300,0	14 885,0	1 030,0
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	5 300,0	13 533,4	0,0
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	0,0	0,0	0,0	553,8	1 030,0
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)	Неудовлетворительное (рабочее)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	15 000 000	36 000 000	30 000 000	3 100 000
<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	6 792	2 015	3 010
Источник информации	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	Авито
Интернет-сайт	-	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/169998605/	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/197064244/	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/189287548/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv.pomesch._sklad_1030m_v_alenkino_1045423176
Контактный телефон	-	+7 987 733-09-43	+7 902 466-41-52	+7 902 433-65-61	+7 902 358-81-22

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

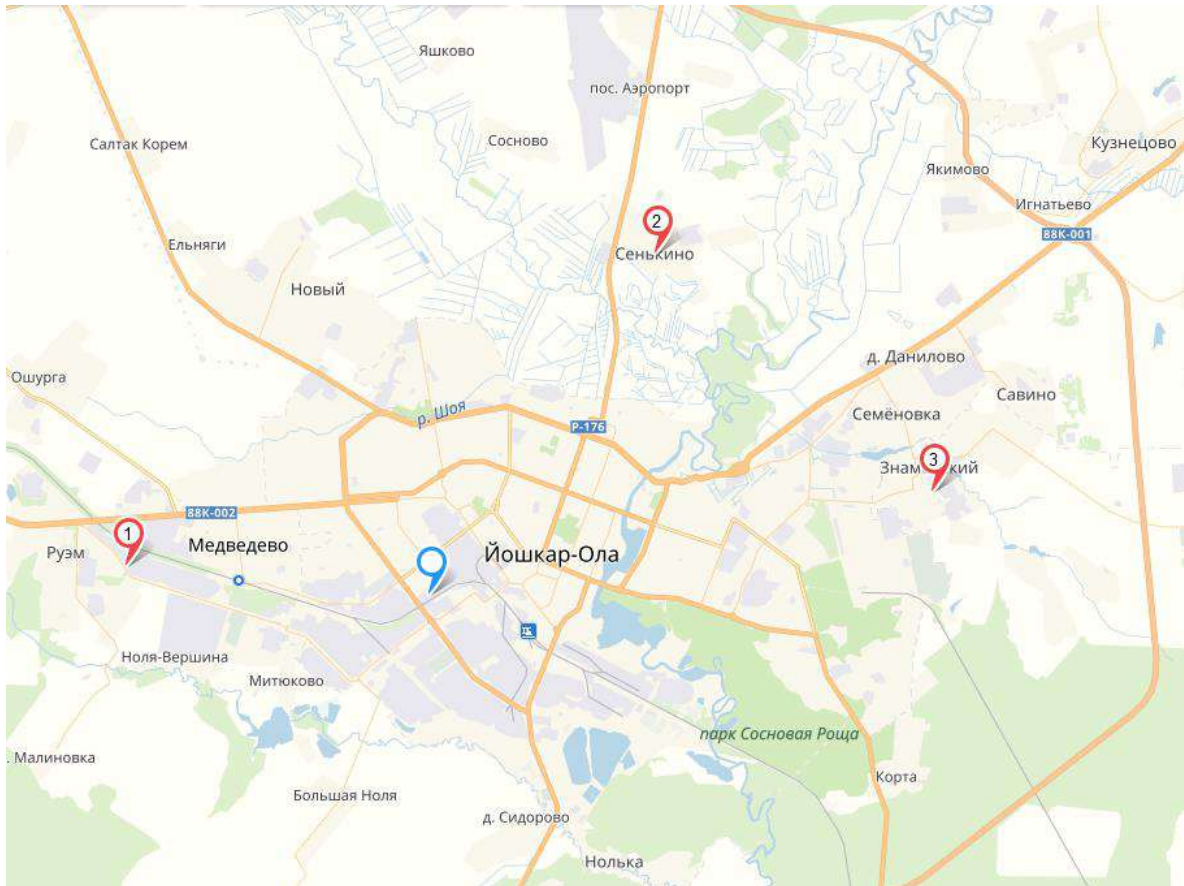
На карте выше, объект оценки выделен синим цветом, а объекты-аналоги – красным, с номером соответствующим их номеру по порядку.

Таблица 19. 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 20. 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	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
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	Марий Эл, п.Медведево, ул.Железнодорожная 9	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Сенькино, бизнес парк	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, Медведевский район, посёлок Знаменский, Новая улица
Особенности местоположения (окружения)	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Площадь, соток	190,75	100,00	40,00	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	Нет	Кирпичное здание	Кирпичное здание под цех
Цена предложения, руб.	–	5 000 000	2 500 000	2 500 000
Источник информации	–	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт	–	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_1401793196	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniy_a_1677842718	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniy_a_1291511944
Контактный телефон	–	+7 967 757-07-00	+7 960 090-22-44	+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 21. 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	223,14	148,85	10,30
Общая площадь зданий, кв.м	8 029,6	2 500,0	5 300,0	14 885,0	1 030,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	0,02	0,01	0,04	0,01	0,01
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	34,39	-97,23	204,76	14,17
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	47 917				
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-	1 647 837	-4 659 128	9 811 219	678 909

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: $-0,81 \times \frac{0,2}{1,2} = -13,5\%$, где 0,81 – 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-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1826-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

Корректировка была определена на основании данных аналитического портала «Statrielt»². Среднее значение корректировки на уторгование для продажи производственных зданий составляет **16%**.

Таблица 22. 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, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	0,89
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	0,88	0,97	0,93

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-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2019-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 23. 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	5 300,0	14 885,0	1 030,0
<i>Из камня</i>	2 172,3	2 500,0	5 300,0	14 885,0	1 030,0
<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 24. 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	5 300,0	14 885,0	1 030,0
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	5 300,0	13 533,4	0,0
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	0,0	0,0	0,0	553,8	1 030,0
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 25. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	8 029,60	2 500,00	5 300,00	14 885,00	1 030,00
Коэффициент корректировки	0,62	0,70	0,65	0,58	0,78
Корректировка, %	-	-12,1%	-4,5%	7,1%	-20,4%

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 26. 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 (три фазы)	1,05	1,17	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	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 №№ 1,2,4 не имеют железнодорожных подъездных путей, корректировка не требуется. У аналога № 3 присутствуют железнодорожные подъездные пути. Требуется введение корректировки.

Корректировка на техническое состояние была определена согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 27. Расчет корректировок на техническое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22

Значение корректировки составит: $\frac{(1-1,08)}{1} = -8\%$.

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 имеют удовлетворительное техническое состояние, корректировка не требуется. Аналоги №№ 3,4 имеют неудовлетворительное техническое состояние. Требуется введение корректировки.

Корректировка на техническое состояние была определена согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 28. Расчет корректировок на техническое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Значение корректировки составит: $\frac{(1-0,79)}{1} = 21\%$.

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 «Statrliet»⁴. Среднее значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков пром. назначения составляет **12%**.

Таблица 29. 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 коммерческой 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	0,92	0,96	0,94
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	0,91	0,97	0,94
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	0,88	0,96	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,94	0,89

⁴ <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1820-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2019-goda>

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	0,83	0,94	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,78	0,93	0,85
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	0,95	0,88

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

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 30. 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: $\frac{1}{0,88} - 1 = 13,6\%$.

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 31. Расчет корректировок на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	190,75	100,00	40,00	80,00
Коэффициент корректировки	0,93	1,00	1,10	1,02
Значение корректировки, %	-	-6,4%	-14,9%	-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 32. 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 (три фазы)	1,05	1,17	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Размер корректировки составляет - $\left(\frac{1}{1,07} - 1\right) + \left(\frac{1}{1,06} - 1\right) + \left(\frac{1}{1,16} - 1\right) = -26\%$.

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 № 2,3 имеют некапитальные строения на своей территории.

Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁶

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Таблица 33. 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)	0,84	0,98	0,92

Размер корректировки составляет: $\frac{1}{0,92} - 1 = 8,7\%$.

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 34. 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	36 000 000	30 000 000	3 100 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	1 647 837	-4 659 128	9 811 219	678 909
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	16 647 837	31 340 872	39 811 219	3 778 909
-	Общая площадь зданий, кв.м	2 500,00	5 300,00	14 885,00	1 030,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	6 659	5 913	2 675	3 669
2	Корректировка на НДС	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
	Скорректированная удельная цена	5 760	5 115	2 314	3 174
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
	Скорректированная удельная цена	4 839	4 297	1 943	2 666
4	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 839	4 297	1 943	2 666
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 839	4 297	1 943	2 666
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 839	4 297	1 943	2 666
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 839	4 297	1 943	2 666
8	Корректировка на тип объекта	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%
	Скорректированная удельная цена	4 168	3 701	1 674	2 296
9	Корректировка на вид использования	6,1%	6,1%	4,3%	43,4%
	Скорректированная удельная цена	4 422	3 927	1 745	3 292
10	Корректировка на площадь	-12,1%	-4,5%	7,1%	-20,4%
	Скорректированная удельная цена	3 885	3 750	1 869	2 621
11	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	10,7%
	Скорректированная удельная цена	3 885	3 750	1 869	2 902
12	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	-8,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	3 885	3 750	1 720	2 902
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	21,0%	21,0%
	Скорректированная удельная цена	3 885	3 750	2 081	3 512
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.	3 885	3 750	2 081	3 512
-	Коэффициент вариации, %				25%
-	Количество примененных корректировок, шт.	8	8	10	10
-	Удельный вес аналога, %	27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.				3 363
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.				8 029,60
-	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				27 007 291

Таблица 35. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (земельных участков).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	5 000 000	2 500 000	2 500 000
-	Площадь участка, сот.	100,00	40,00	80,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	50 000	62 500	31 250
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	44 000	55 000	27 500
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	44 000	55 000	27 500
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	44 000	55 000	27 500
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	44 000	55 000	27 500
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	44 000	55 000	27 500
6	Корректировка на местоположение и окружение	13,6%	13,6%	13,6%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	50 000	62 500	31 250
7	Корректировка на площадь	-6,4%	-14,9%	-8,6%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	46 782	53 211	28 575
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	46 782	53 211	28 575
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	-26,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	46 782	39 379	28 575
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	46 782	39 379	28 575
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	8,7%	8,7%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	46 782	42 803	31 059
-	Коэффициент вариации, %		20%	
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	5	4
-	Удельный вес аналога, %	42,55%	25,53%	31,91%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.			40 748
-	Площадь земельных участков, соток			190,75
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			7 772 681

Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 30 апреля 2019 г.:

- *единого объекта недвижимости (производственно-складского комплекса) - 27 007 291 руб. без учета НДС;*
- *земельных участков – 7 772 681 руб.*

17. Доходный подход к оценке производственно-складского комплекса

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

17.1. Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

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

Рыночная арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

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, являлись:

- Назначение – производственно-складские объекты с торгово-офисными помещениями;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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

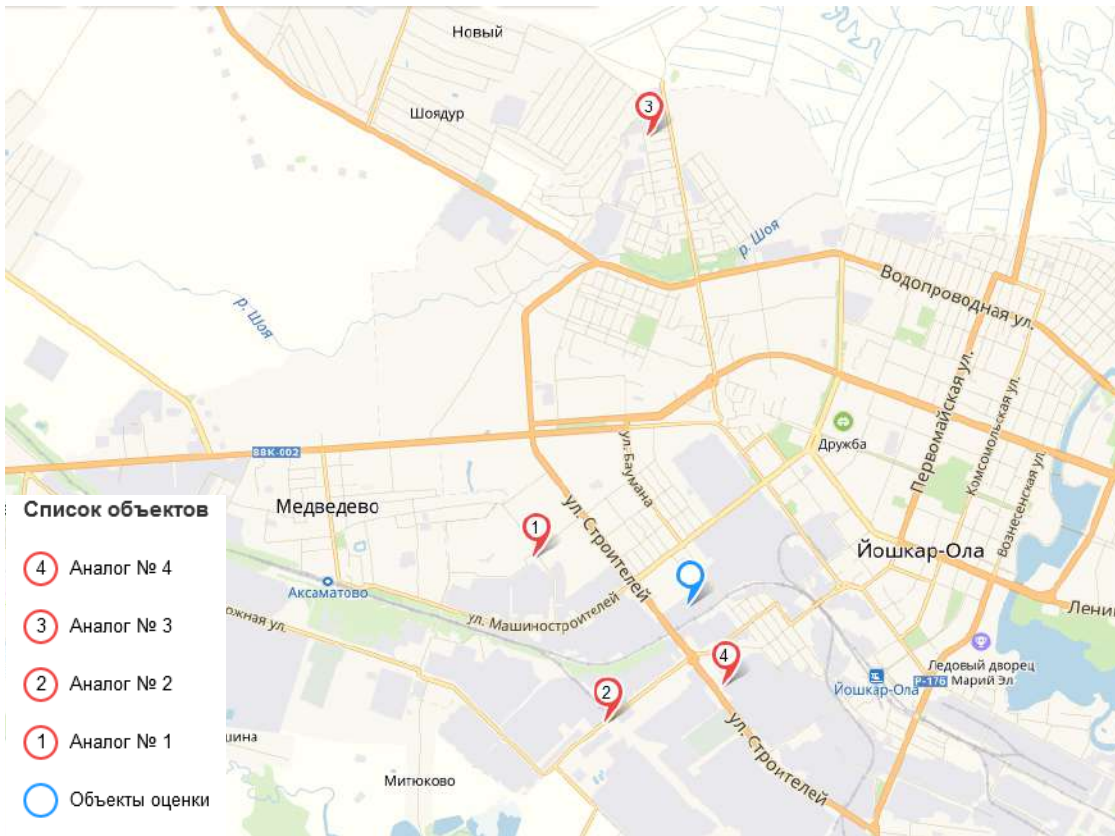
Таблица 36. Описание объектов-аналогов и объекта оценки для расчета арендной ставки (производственно-складские помещения).

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 аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2018	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, улица Прохорова 41	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Крылова	Йошкар-Ола, улица Артёма 53	Йошкар-Ола, ул Строителей, 95
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	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение
Общая площадь кв. м	7 069,5	800,0	1 030,0	570,0	100,0
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	1 050	960	600	1 017
<i>Порядок уплаты НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	Авито	Авито	Бибосс	Авито
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/yoshkara/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1405_307106	https://www.avito.ru/yoshkara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_proizvodstvennoe_pomeschenie_s_kran_balkoy_1504414533	https://www.beboss.ru/kn/yoshkara/2805765	https://www.avito.ru/yoshkara/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_4819_42767
Контактный телефон	-	+7 967 757-07-00	+7 917 071-17-91	-	+7 926 534-12-81

Таблица 37. Описание объектов-аналогов и объекта оценки для расчета арендной ставки (торгово-офисные помещения).

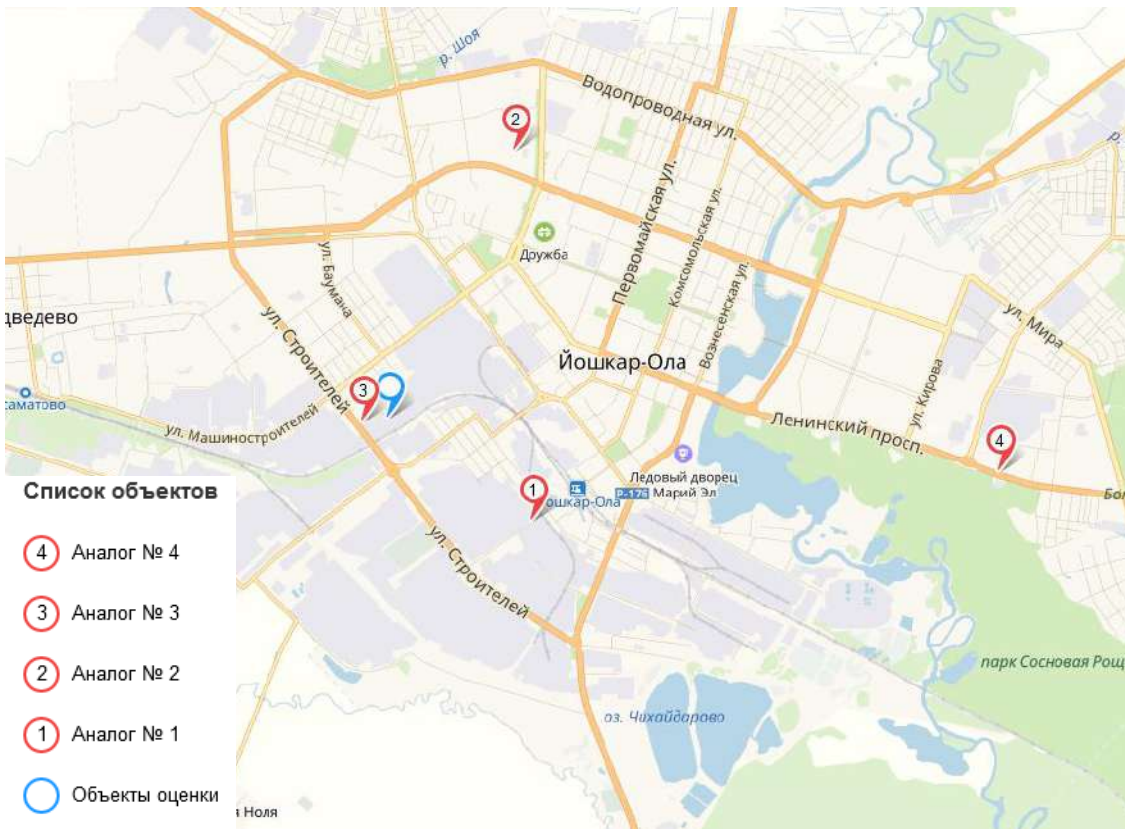
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2018	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Йошкар-Ола, 2-ая Дёповская 19	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Красноармейская улица, 88Б	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, ул Строителей 81	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, улица Лебедева, 53
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Тип объектов	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м.	960,1	100,0	170,0	616,6	103,0
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт (половина помещений)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Мебель	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	-	2 280	1 765	1 200	1 456
Порядок уплаты НДС	<i>без учета НДС</i>	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Охрана и теплоснабжение	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	Авито	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_100_m_638592357	https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_170_m_1242621286	https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_616_m_1180738277	https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_103_m_1452951327
Контактный телефон	-	+7 917 702-62-20	+7 902 670-78-80	+7 964 864-12-05	+7 902 101-63-11

Карта 6. Расположение аналогов и объекта оценки (производственно-складские помещения).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 7. Расположение аналогов и объекта оценки (торгово-офисные помещения).



Источник: <http://maps.yandex.ru>



Таблица 38. Фотографии объекта оценки и аналогов (производственно-складские помещения).

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>	<p>-</p>	
<p>Аналог №3</p>		



Таблица 39. Фотографии объекта оценки и аналогов (торгово-офисные помещения).



Аналог №3		-
Аналог №4		

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

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

1. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Уровень расходов за отопление составляет 30 руб./кв.м в месяц (360 руб./кв.м в год) согласно данным предложения⁷ аренды складского помещения.

Размер расходов на охрану определяется согласно данным бюллетень Rway №270, сентябрь 2017 г. и данных Интернет-ресурса <http://ruvesna.ru/dom/524728150>.

Поскольку данные об уровне коммунальных и прочих расходов для региона местоположения объекта оценки отсутствуют, базовым значением ОРЕХ послужил уровень операционных расходов для БЦ Москвы «В» класса (**2 000 – 10 000 руб./кв.м в год без учета НДС**).

Таблица 40. Состав операционных расходов офисных помещений.

Доля статьи расходов в общей величине ОРЕХ	БЦ класса «А»	БЦ класса «В»	БЦ класса «С»
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	20-25%	19-24%	18-23%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	5-7%	4-6,5%	5,5-6,5%
Обеспечение пожарной безопасности	1-2%	1-2%	1-2%
Текущий ремонт	1-4%	1-3%	1,5-2,5%
Уборка мест общего пользования	4%	3-4%	2-4%
Уборка прилегающей территории	0%	0%	0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	3%	3%	2-3%
Вывоз мусора	1%	1%	1%
Охрана	2%	2%	1,5-2%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	3%	3%	3%
Расходы на содержание (FM УК)	6-7,5%	6,5-7,5%	6-7%
Коммунальные платежи	33%	31%	39%
Реклама, маркетинг (marketing fee)	1%	1%	0%
Юридические услуги	1%	1%	0%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	31-36%	34-37%	31-33%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	16-19%	17-20%	16-19%
Уборка мест общего пользования	2%	3%	2%
Уборка прилегающей территории	1%	1%	1%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга, служба приема посетителей, доп. сервисы)	4%	4%	4%
Охрана	8-10%	8-10%	8-11%
Итого ОРЕХ:	100,0%	100,0%	100,0%

Уровень цен за ЖКУ в г. Москве составляет в среднем **48 929 руб. в год**, в г. Йошкар-Ола – **31 839 руб. в год**.

Корректировка не применялась так как для всех аналогов дополнительные расходы не включены в арендную ставку;

⁷ https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie._125_m2_951549059

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором. Корректировка была определена на основании данных аналитического портала «Statrielt»⁸.

Среднее значение корректировки на уторгование для аренды производственных зданий составляет **9%**, для торгово-офисных – **9%**.

Таблица 41. 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, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	0,89
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	0,88	0,97	0,93

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

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

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

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки 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.

⁸ <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>

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, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что 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.

Оценщиком не было выявлено ценовых различий в местоположении объекта оценки и аналогов, следовательно, корректировка не вводится.

8. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Объект оценки и все аналоги сопоставимы. Корректировка не вводится.

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.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному критерию, корректировка не вводится.

10. Корректировка на площадь

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

Поскольку объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку объект оценки и все аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

12. Корректировка на отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, сдаются в аренду, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и все аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

13. 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.

Поскольку объект оценки и все аналоги не имеют ж/д путей на прилегающей территории, корректировка не требуется.

14. 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 арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Состояние отделки объекта оценки «Административно-торговый корпус» требует косметического ремонта (половина площади).

Корректировка была переделана согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г.

Таблица 42. Значения корректировок на состояние отделки.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,71	0,84

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,13	1,31

Размер корректировки составляет $0,79/2-1 = -10,5\%$.

15. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁹.

Таблица 43. Значение корректировок на оборудование, мебель.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,17	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,22	1,27	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	1,83	2,71	2,23
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,54	2,29	1,88
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,01	1,21	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,09	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	0,98	1,16	1,06
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	0,96	1,15	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,11	1,05
11	Автосалоны (фирменные брэндовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,21	1,26	1,23
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,13	1,18	1,15
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,08	1,13	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,01	1,21	1,10
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,02	1,22	1,11

Корректировка не вводится так как отсутствуют другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1814-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2019-goda>

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет рыночной арендной ставки осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок 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 44. Расчет рыночной арендной ставки (производственно-складские помещения).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	1 050	960	600	1 017
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	840	768	480	814
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	840	768	480	814
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Скорректированная арендная ставка	764	699	437	740
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	764	699	437	740
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	764	699	437	740
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	764	699	437	740
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	764	699	437	740
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	764	699	437	740
9	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	764	699	437	740
10	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	764	699	437	740
11	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	764	699	437	740
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	764	699	437	740
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	764	699	437	740
-	Коэффициент вариации, %				27%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
-	Итого рыночная арендная ставка производственно-складской площади, руб. / кв. м в год без учета НДС				660

Таблица 45. Расчет рыночной арендной ставки (торгово-офисные помещения).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	2 280	1 765	1 200	1 456
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 824	1 412	960	1 165
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0	0	0	0
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 824	1 412	960	1 165
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
9	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
10	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
11	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
12	Корректировка на этаж	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 660	1 285	874	1 060
13	Корректировка на техническое состояние	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	1 535	1 189	808	980
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	1 535	1 189	808	980
-	Коэффициент вариации, %				28%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	3	3
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Итого рыночная арендная ставка торгово-офисной площади, руб. / кв. м в год без учета НДС				1 128

17.2. Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Коэффициент арендопригодной площади составляет 0,93 для производственно-складской площади и 0,86 для торгово-офисной площади согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»¹⁰.

Таблица 46. Значение коэффициентов арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными среднерыночному уровню недозагрузки аналогичных помещений и составляют 14% на основании данных Интернет-ресурса «Statrielt»¹¹.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1809-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda>

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принята к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Поскольку арендная ставка рассчитана без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (данные расходы чаще всего в полной мере компенсируются арендатором), операционные расходы включают в себя следующие статьи: *земельный налог, налог на имущество организаций и страхование имущества.*

1. Налог на имущество организаций.

Налог на имущество организаций был рассчитан согласно главе 30 НК РФ и Закону о регулировании отношений в области налогов и сборов в Республике Марий Эл (с изменениями на: 28.07.2017) №59-3 от 27 октября 2011 года.

Сумма налога исчисляется по следующей формуле:

$$H = H1 \times K, \text{ где}$$

H - сумма налога, подлежащая уплате;

H1 – налоговая база (кадастровая стоимость недвижимости);

K – ставка налога (1,5%).

Таким образом, сумма налога на имущество организаций составляет:

$$40\,094\,133,48 \text{ руб.} \times 1,5\% = \mathbf{601\,412,00 \text{ руб.}}$$

2. Земельный налог.

Согласно п. 2 ст. 394 НК РФ и Решению VIII сессии городского Собрания муниципального образования "Город Йошкар-Ола" от 25.10.2005 N 151-IV, ставка налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, сумма арендных платежей составляет:

$$8\,131\,100,25 \text{ руб.} \times 1,5\% = \mathbf{121\,966,50 \text{ руб.}}$$

3. Страхование имущества.

Согласно данным статьи «Страхование коммерческого имущества»¹², тарифная ставка страхования в страховых компаниях составляет 0,1% - 1% от страховой суммы. Для дальнейших расчетов Оценщиком используется значение в размере **0,1%**.

Страховая сумма для настоящего расчета составляет стоимость, полученная в результате сравнительного подхода.

Таким образом, стоимость полиса страхования составляет:

$$27\,007\,291 \text{ руб.} \times 0,1\% \times 0,78^* = -21\,065,69 \text{ руб.}$$

*Доля стоимости ОКС в стоимости единого объекта недвижимости

Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 47. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение	
	Производственно-складская часть	Торгово-офисная часть
Общая площадь, кв. м	7 069,5	960,1
Коэффициент арендопригодной площади	0,93	0,87
Арендопригодная площадь, кв. м	6 574,6	835,3
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС	660	1 092
Потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС в год	4 339 259	901 649
	5 240 908	
Потери от недозагрузки, %	14,0%	
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%	
Действительный валовый доход, руб. без учета НДС в год	4 507 181,1	
Операционные расходы, руб. без учета НДС в год	-744 444,19	
<i>Налог на имущество организаций, руб.</i>	-601 412,00	
<i>Земельный налог, руб.</i>	-121 966,50	
<i>Страхование имущества, руб.</i>	-21 065,69	
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС в год	3 762 737	

17.3. Расчет коэффициента капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается значение для производственно-складских объектов в размере **15,0%**. Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен согласно данным «Statrielt»¹³.

¹² <https://www.sravni.ru/enciklopediya/info/strakhovanie-kommercheskogo-imushhestva/>

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

Таблица 48. Коэффициенты капитализации.

Тип объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

17.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 49. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС в год	3 762 737
Общая ставка капитализации, %	15,0%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	25 084 912

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 30 апреля 2019 г. без учета НДС составляет 25 084 912 руб.

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

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

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

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

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

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

Таблица 50. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

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

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

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют

заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

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

1. Объекты, в оценке которых был применен только один подход (земельные участки).

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

2. Объекты, в оценке которых были применены 2 подхода (единый объект недвижимости).

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2017 г.

Таблица 51. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		Низкокласные производственно-складские объекты	
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		15,5%	18,5%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		27 007 291	25 084 912
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	22 821 161	20 444 203
	максимум	31 193 421	29 725 621

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

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в

которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

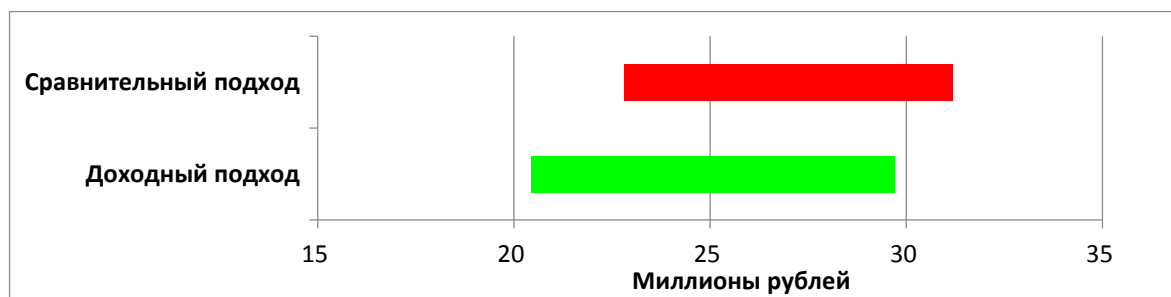
18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

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

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

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



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

18.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 52. Расчет итоговой справедливой стоимости недвижимого имущества.

Подход	Сравнительный	Доходный
Промежуточные результаты оценки, руб. без учета НДС	27 007 291	25 084 912
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	5	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5
Итого суммы баллов	20	20
Сумма баллов	40	
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	26 046 102	

Справедливая стоимость каждого объекта оценки определяется пропорционально балансовой стоимости каждого объекта оценки.

Стоимость оцениваемых здания принимается за вычетом стоимости права аренды земельных участков, расположенных под ним.

Таблица 53. 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	3 240 560,41	648 112,08	3 888 672,49
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	1 312 863,45	262 572,69	1 575 436,14
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	1 264 805,93	252 961,19	1 517 767,12
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	3 608 992,30	721 798,46	4 330 790,76
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	752 759,41	150 551,88	903 311,29
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,2	2 097 094,15	419 418,83	2 516 512,98
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,1	2 056 479,17	411 295,83	2 467 775,00
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	3 324 629,32	-	3 324 629,32
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	2 996 152,57	599 230,51	3 595 383,08
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	943 713,63	188 742,73	1 132 456,36
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	4 448 051,68	-	4 448 051,68
-		Итого	-	-	26 046 102,02	3 654 684,20	29 700 786,22

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, по состоянию на 30 апреля 2019 г. составляет 26 046 102,02 (Двадцать шесть миллионов сорок шесть тысяч сто два) рубля 02 копейки без учета НДС.

19. Приложения

19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Административно-торговое здание





Производственно-складские здания





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

Сравнительный подход (земельные участки)

Участок 15 га (промназначения) 60 000 ₽ Иван 8 967 757-07-00 Написать сообщение

8 967 757-07-00

Написать сообщение

Иван
Частное лицо
На Avito с февраля 2018
Завершено 3 объявления

6 объявлений пользователя

Адрес:
Йошкар-Ола

Площадь - 1500 кв.м.

Участок 16 га (промназначения) 60 000 ₽ Иван Показать телефон Написать сообщение

700 руб - м2
60 000 руб - сопка
5 000 000 руб - 1 ГА
Марий Эл, п. Медведево, ул. Железнодорожная 9
Земельный участок 10 гектар (земли пром. назначения)
От собственника. Без посредников.
Организация продает земельные участки площадью от 10 соток (1000м2), общая площадь участка 144 338,00 м2, земли пром. назначения... для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами, п. Медведево (пром. зона Аланкино)
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
Собственная водонапорная башня и система водоснабжения, канализация.
На территории имеются 3 (три) котельные (газ) и 2 трансформатора мощностью 400кВт с возможностью увеличения мощности.
Территория участка огорожена по всему периметру забором, круглосуточно охраняется, видеонаблюдение территории.
Обеспечена транспортная доступность, удобный подъезд, транспортные развязки.
Наличие на территории участка железнодорожных путей и 3 (трех) ж.д.

Переезд в Краснодар на пенсии
Квартиры с ремонтом под ключ от застройщика! Переезжайте к морю!
meridian-vertical-invest.ru


Книги на русском в Польше
Ограниченный выбор. Книги в наличии и под заказ. Доставка по всей Польше!
kmgalova.pl

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_40... 80% 🔍 Поиск

Участок 40 сот. (промназначения) 2 500 000 ₽

№ 1877642716, размещено 15 апреля в 12:09 📍 3062 (+3)

👍 Добавить в избранное 📌 Добавить заметку




8 960 090-22-44

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Алексей
Частное лицо
На Avito с сентября 2014
Завешено 0 объявлений


5 объявлений пользователя

Адрес:
Сенькино, бизнес парк




Площадь: 40 сот.; Расстояние до города: 1

Адрес: Сенькино, бизнес парк [Скрыть карту](#)




Земельный участок 3983 м2, асфальт 2400 м2+площадка в щебне 900 м2, здание 350 м2, газ, водопровод, электричество 380




Недвижимость на Коста Бланка

[stmm-arsin.ru](#)




Дом в Чехии
Доступные цены на дома в Чехии. Гарантии, качество.

[binio.ru](#)



← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/земelnye_uchastki/uchastok_80... 80% 🔍 Поиск

👍 Участок 80 сот. (промназначе... 2 500 000 ₽ Юлия 8 902 105-26-67 Написать сообщение



8 902 105-26-67


Написать сообщение

Общество с ограниченной ответственностью "Фортуна"
Агентство

Контактное лицо:
Юлия

Адрес:
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

35 объявлений агентства

Адрес: Республика Марий Эл, Медведевский район, поселок 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 (логистический 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.

[В](#) [X](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [v](#)

[Показать](#)



Участок под биофармпроизводство

40 га для размещения производства в биофармацевтическом кластере в Кирове

[zemlya43.ru](#)



Готовый бизнес – Мобильные кофейни

Мы производим надежные, качественные, практичные и прибыльные кофейни


[magiccoffee.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 ₹ ↓

6 000 ₹ 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, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

15 фев, 10:05 74 просмотра, 1 за сегодня

Производство, 5 300 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 16 [На карте](#)

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



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
5 300 м ²	1 из 1	Свободно

Продаётся действующая производственная база, ул. Гончарова, 16, со всеми коммуникациями

- общая площадь 5300 кв.м.
- площадь земельного участка 22314 кв.м.
- ж/д ветка

В составе объекта 6 строений

- производственная база
- корпус раствороно - бетономесительного узла
- газовая котельная
- пристройка к производственному корпусу и БСУ

36 000 000 Р

6 793 Р за м²

PRO

Капитал - Коммерческая недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 60 объектов

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

22 июн, 15:06 101 просмотр, 1 за сегодня

Производство, 14 885 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А [На карте](#)

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



11 фото

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, S-797,8 кв.м.
2. Корпус-модуль S-903 кв.м.
3. Корпус-модуль S-895 кв.м.

30 000 000 ₽ ↓

2 016 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС


ID 16936920
+7 902 433-65-61
 Пожалуйста, сообщите, что решили это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

https://www.avito.ru/yoшkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimo... 80%

Произв.помещ., склад 1030м² в Аленкино

№ 1045423176, размещено 16 апреля в 09:25 7328 (+1)

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



Площадь: 1030 м²

3 100 000 ₽


8 902 358-81-22

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Андрей
 Частное лицо
 На Avito с сентября 2014
 Завершено 9 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес: ул. Железнодорожная



Адрес: ул Железнодорожная
Скрыть карту

Помещение 1030м2 под производство или склад. Апенкино. Электричество 380в. Крыша утепленная. Полы бетонные. Грузовые ворота, звезд с уклоном. Возможно обустройство пандуса. Без столпения. Газ недалеко. Высота вдоль центра 5,5м., по краям 3,8м. Возможен базис без НДС (+8%). Или сдать 35р/м2. Новая дорога по ул Крылова.

Инвестор Александр Румянцев

Венчурный инвестор №1 в России Инвестирует в ваш IT-стартап до 3 000 000 руб.

[Iva.me >](#)

Быстро, удобно и выгодно в Хельсинки

Eskey Line предлагает до 6 отправок в день, время в пути 2 часа и 15 минут!

[askkatoiline.com >](http://askkatoiline.com)

**19.3. 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

Конурова И.Г.

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (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.
(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)	12:05:0302006:952
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 права:	(обременение)	
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.
(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)	12:05:0302006:498
Объект недвижимости:		Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 617, 4 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение права:	(обременение)	
5.1.1. вид:		Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:498, Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 617, 4 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:		20.07.2016
номер государственной регистрации:		12-12/001-12/001/016/2016-876/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(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:	12:05:0302006:499
	Объект недвижимости:	Складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 1 697, 2 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. 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 (или условный) номер объекта:	12:05:0302006:515
Объект недвижимости:	Склад, назначение: нежилое здание, площадь 986, 2 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.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.

(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)	12:05:0302006:517
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 номер объекта:	(или условный)	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.
(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:	12:05:0302016:103
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, инициалы)

4/3604

Федеральное Государственное Бюджетное Учреждение «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)

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

В.1

1		Кадастровый номер 12:05:0302016:102		2	Лист № 1	3	Всего листов: 5	
Общие сведения								
4		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2007						
5		Предьдущие номера: 12:05:0302006:349						
7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. 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, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	— весь — — — — — — — — —							
9 Разрешенное использование: размещение производственных помещений								
10 Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11		12	13	14				
Площадь: 8159+/-32 кв. м		Кадастровая стоимость (руб.): 3477936.93	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 426.27	Система координат: МСК 12				
Сведения о правах:								
15		Правообладатель ООО "Каскад"	Вид права Индивидуальная собственность		Особые отметки			
Особые отметки: Кадастровый номер 12:05:0302016:102 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0102. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:349 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0349. Кадастровый номер земельного участка 12:05:0302006:349 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:102, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2001 года (об утверждении материалов кадастрового зонирования).								
17		—						
18		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18.1		Номера образованных участков: 12:05:0302016:102						
18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12:05:0302006:349						

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржапова
(инициалы, фамилия)

В.2

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

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист №	3	Всего листов: 5
<p>12-05-0302016-102</p> <p>План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> <div data-bbox="526 851 1069 1321" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">4</p>			
5	<p>Масштаб 1:1500</p> <p>Условные знаки: —</p>		




Начальник отдела
 (инициалы, должность)

И. В. Нуржауова
 (инициалы, 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 Учтенный номер части: 12-05-0302016:102/1 MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> 					
5	Масштаб 1:900				

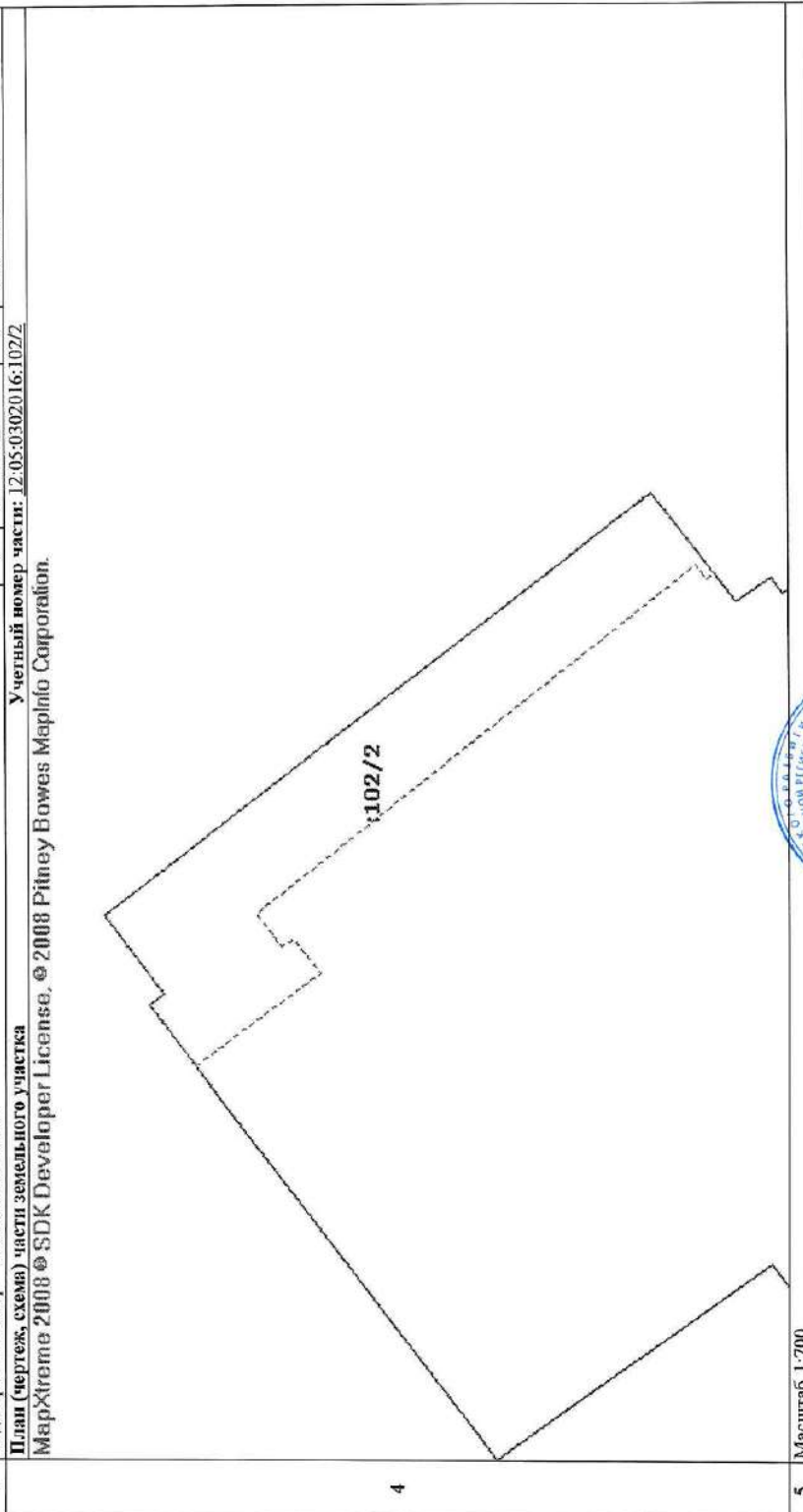


И. В. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)

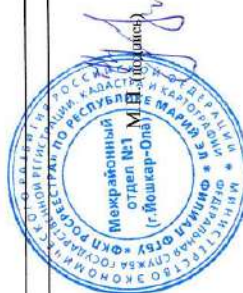
Начальник отдела
 (наименование должности)

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 № 5	3	Всего листов: 5
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка МарXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes Marino Corporation.</p> 					
5	Масштаб 1:700				

И. В. Нуржянова
 (подпись, фамилия)



Начальник отдела
 (наименование должности)

4/10/04

Финанс 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, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-----							
9	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:							
	Правообладатель	Вид права			Особые отметки			
	Общество с ограниченной ответственностью "Пюгиз"	Собственность			-----			
	Общество с ограниченной ответственностью "Каскал"	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 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						



И. В. Нуржлуона
 (инициалы, фамилия)

Начальник отдела
 (наименование должности)

В.2

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

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 2	Всего листов: 9	
12:05:0302016:103 План (чертеж, схема) земельного участка Маркетинг 2008 в SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes, Marlin Software		4	5
Масштаб 1:1500			Условные знаки: —



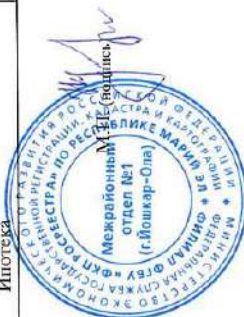
И. В. Нуржадова
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела
(наименование должности)

В.3

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

1		2		3	4
Кадастровый номер		Лист № 2		3	Всего листов: 9
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Липа, 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"	

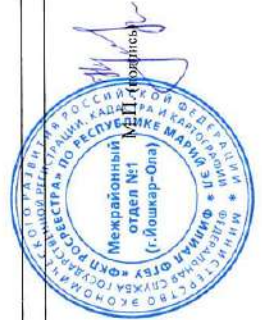
 Начальник отдела
 (наименование должности)

 И. В. Нуржудова
 (инициалы, фамилия)

В.4

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	Лист №	4	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 12:05:0302016:103/6			
МирХайтек 2008	SUK Developer License. © 2008 Giney Bowes Martin Corporation			
4				
5	Масштаб 1:200			

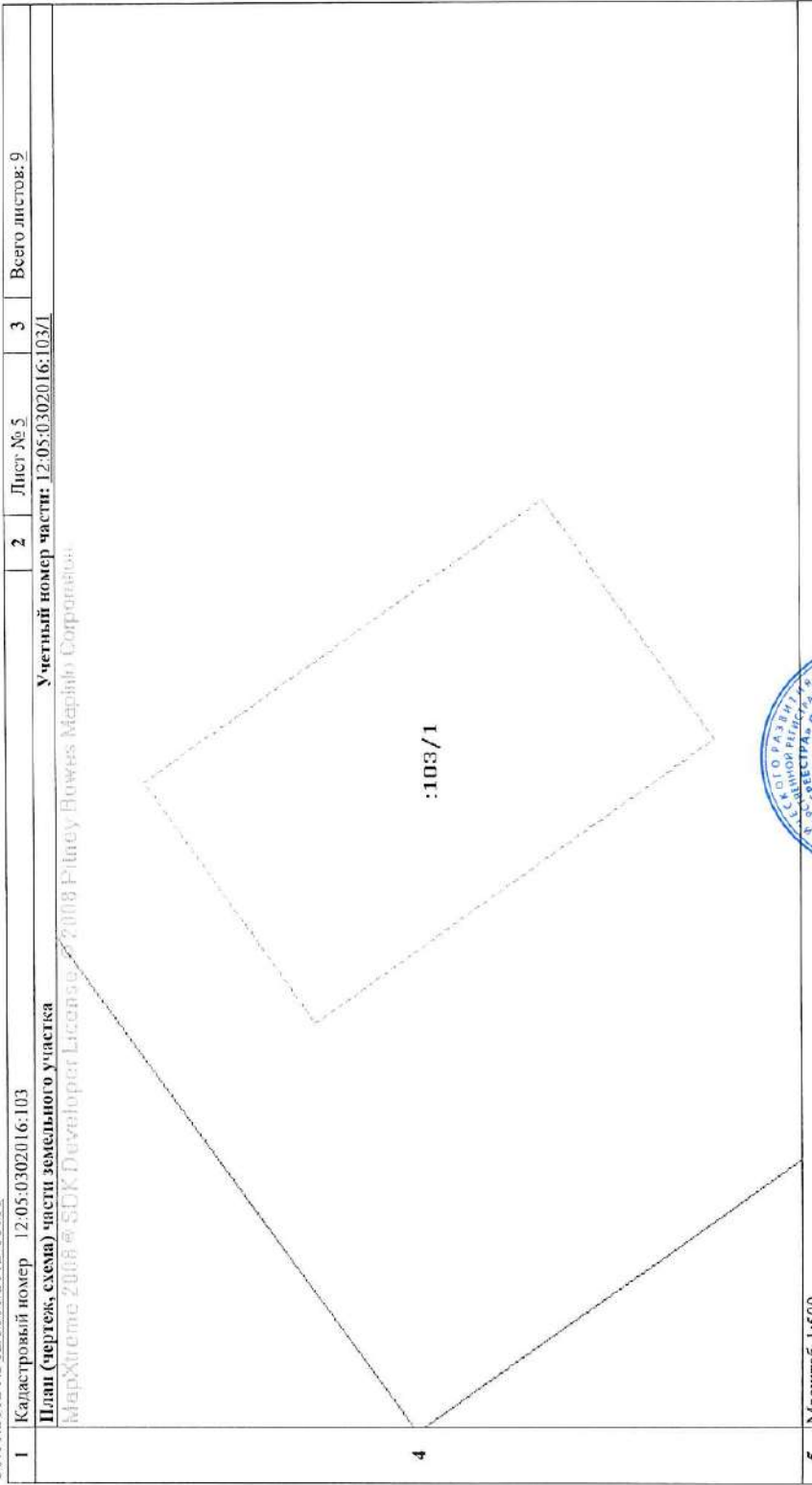
И. В. Нуржаева
 (инициалы, фамилия)



Начальник отдела
 (наименование должности)

В.4

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



Начальник отдела
(наименование должности)

И. В. Нуржауов
(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 № 6	3	Всего листов: 9
1	План (чертеж, схема) части земельного участка Маршрутная 2008 в 500х Девятирветтисевонь 2008 Pitney Bowes Маршэ Сперовонь	2	Учетный номер части: 12:05:0302016:103/2	3	
5	Масштаб 1:500				



Начальник отдела
 (подпись и должность)

И. В. Нуржагова
 (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 № 8	3	Всего листов: 9
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка</p> <p>Мероприятия 2008-09 СДК Девелопер (Земле, в 2008-Рітну Вован Марйбо Сортмант).</p>					
<p>Участный номер части: 12:05:0302016:103/4</p> 					
5	Масштаб 1:600				

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Начальник отдела
(инициалы, должность)

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 №	9	3	Всего листов: 9
<p>Участный номер части: 12:05:0302016:103/5</p>							
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка</p>							
<p>Мәжілісте 2015 жылы Devetoray Lisense, № 0008 Rainey Bowler Marfida Corporation.</p>  <p style="text-align: center;">:103/5</p>							
5	Масштаб 1:600						

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Начальник отдела
(наименование должности)

4/99/0
5/82542
8ky wet

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания
(анд 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. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

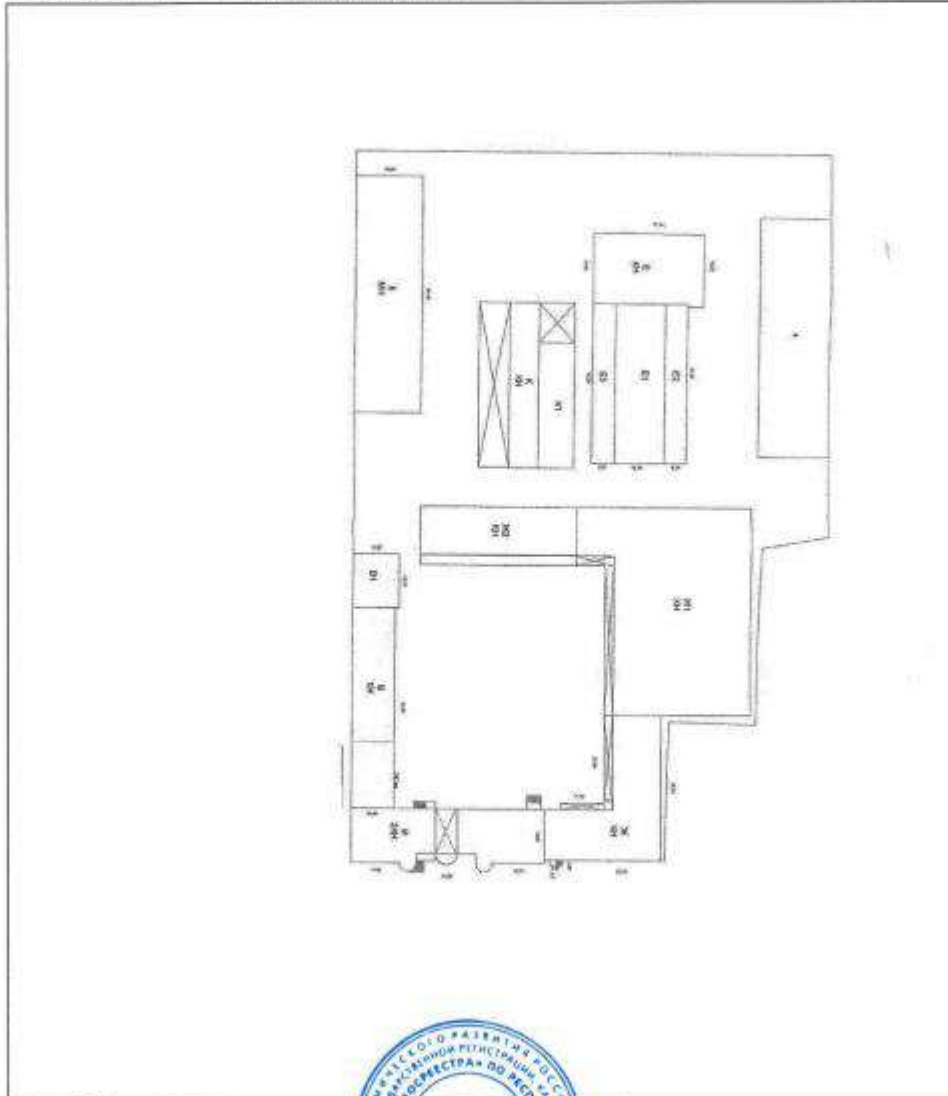
Здания

(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

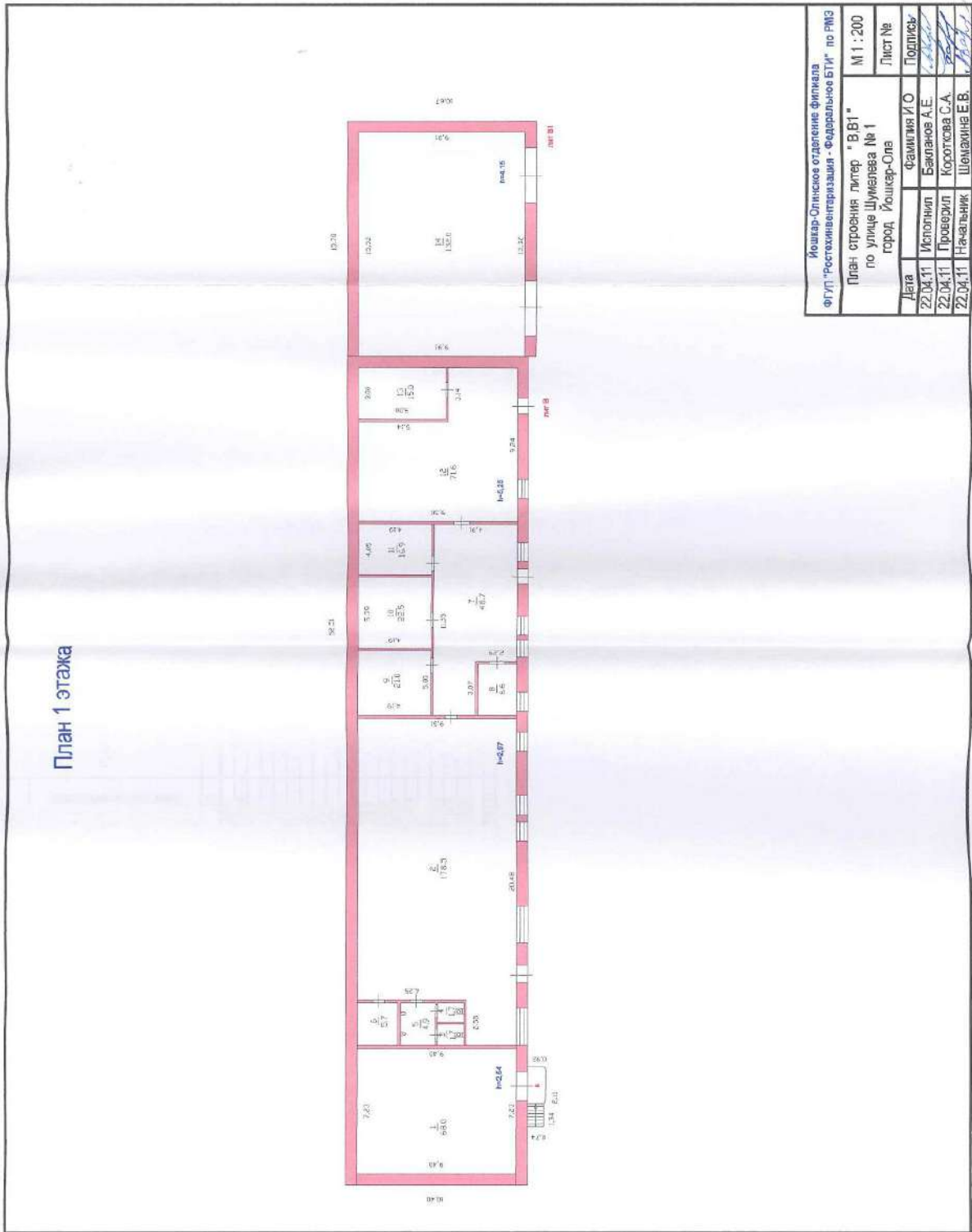
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

План 1 этажа



Иошкар-Олинское отделение Фирмада ФГУП "Реставрационная - Федеральное БТИ" по РМЗ	
План строения литер "В.В1" по улице Думалева №1 город, Йошкар-Ола	
М 1 : 200	Лист №
Дата	Фамилия И.О.
22.04.11	Исполнил Байланов А.Е.
22.04.11	Проверил Короткова С.А.
22.04.11	Начальник Шеняхина Е.В.
	Подпись
	<i>[Signature]</i>
	<i>[Signature]</i>
	<i>[Signature]</i>

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		
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		
V1/1		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: —			
16	Дополнительные сведения:			
	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	Э. М. Рыбакова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

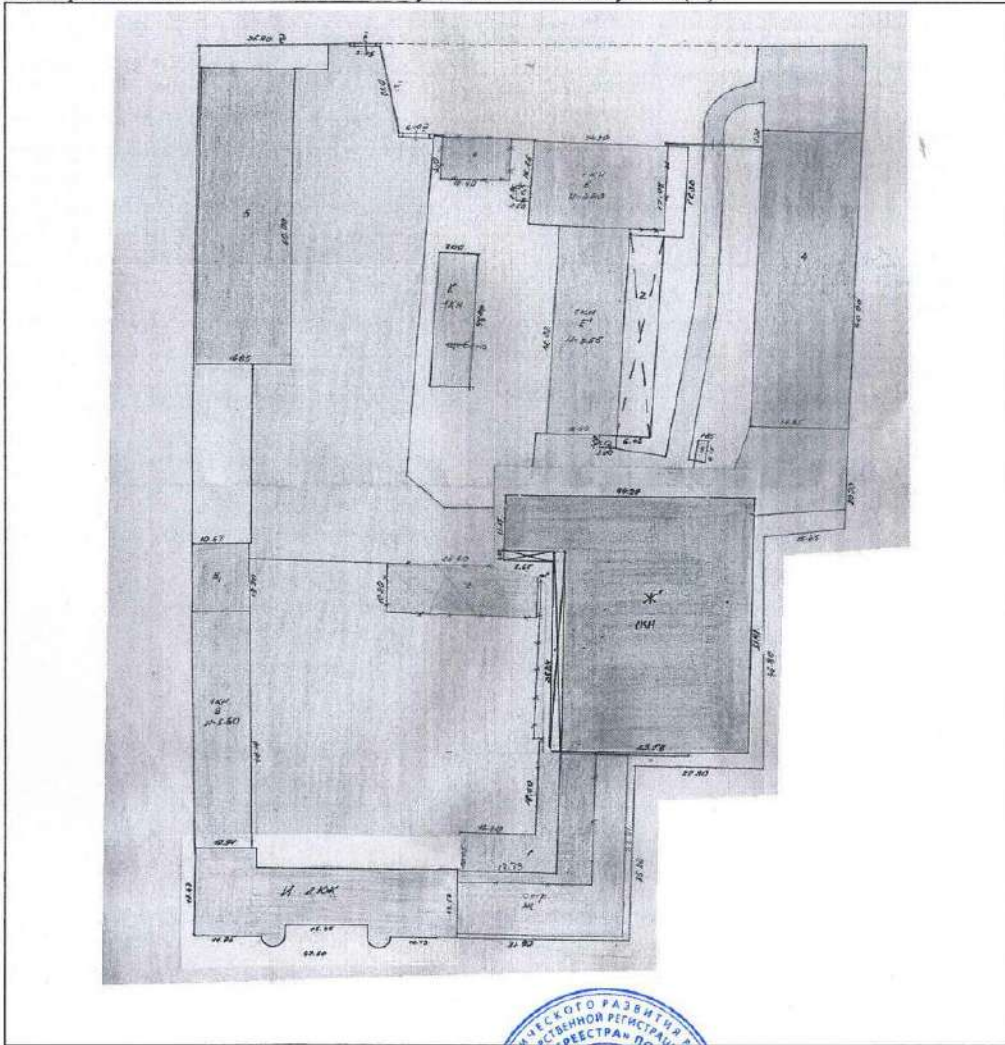


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

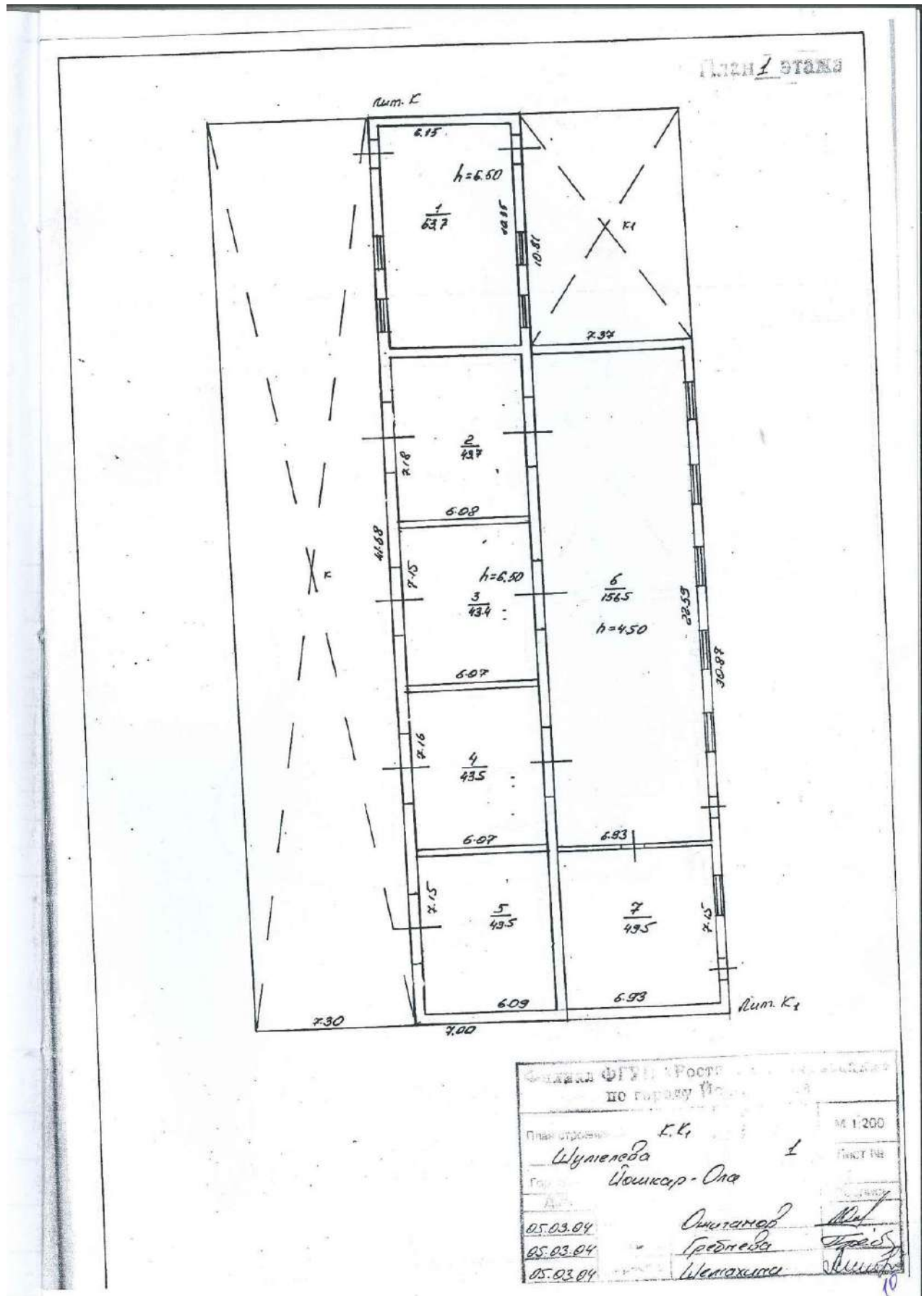
Инженер I категории	Э. М. Рыбакова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Экспликация к плану строения

гор. (ноэ.) Щошсар-Ола ул. (пер.) Цирклевей № 1

1	2	3	4	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)								
				5	в том числе							12
					6	7	8	9	10	11		
Этаж (начина с подвала)	№ помещения (квартира и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая полезная	жилая	культурно-просветительные устр-ия	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	производственные	санитарно-технические	подсобная	
	К	1	Котельная	63.7							63.7	
		2	Сушилка	43.7							43.7	
		3	Сушилка	43.4							43.4	
		4	Сушилка	43.5							43.5	
		5	Сушилка	43.5							43.5	
	К	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
Земель

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

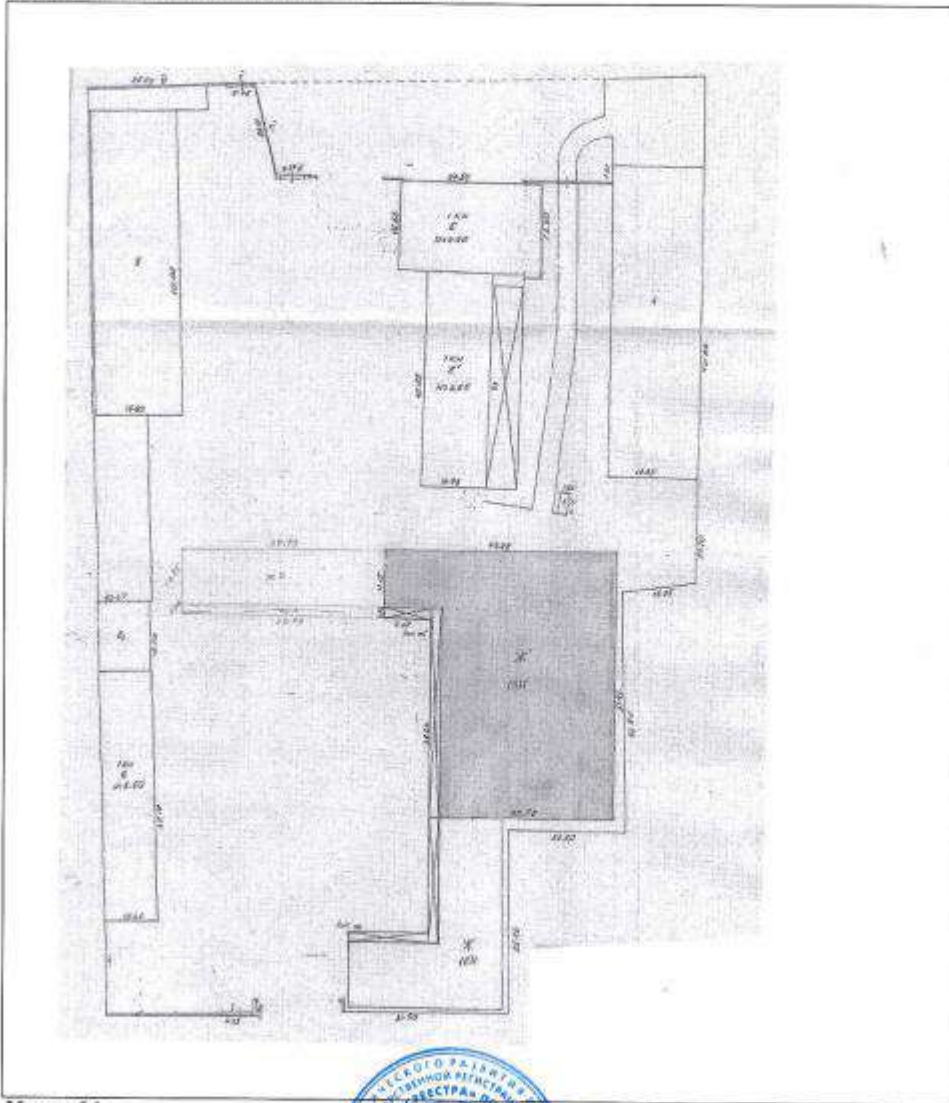
(80) объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0302006-515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

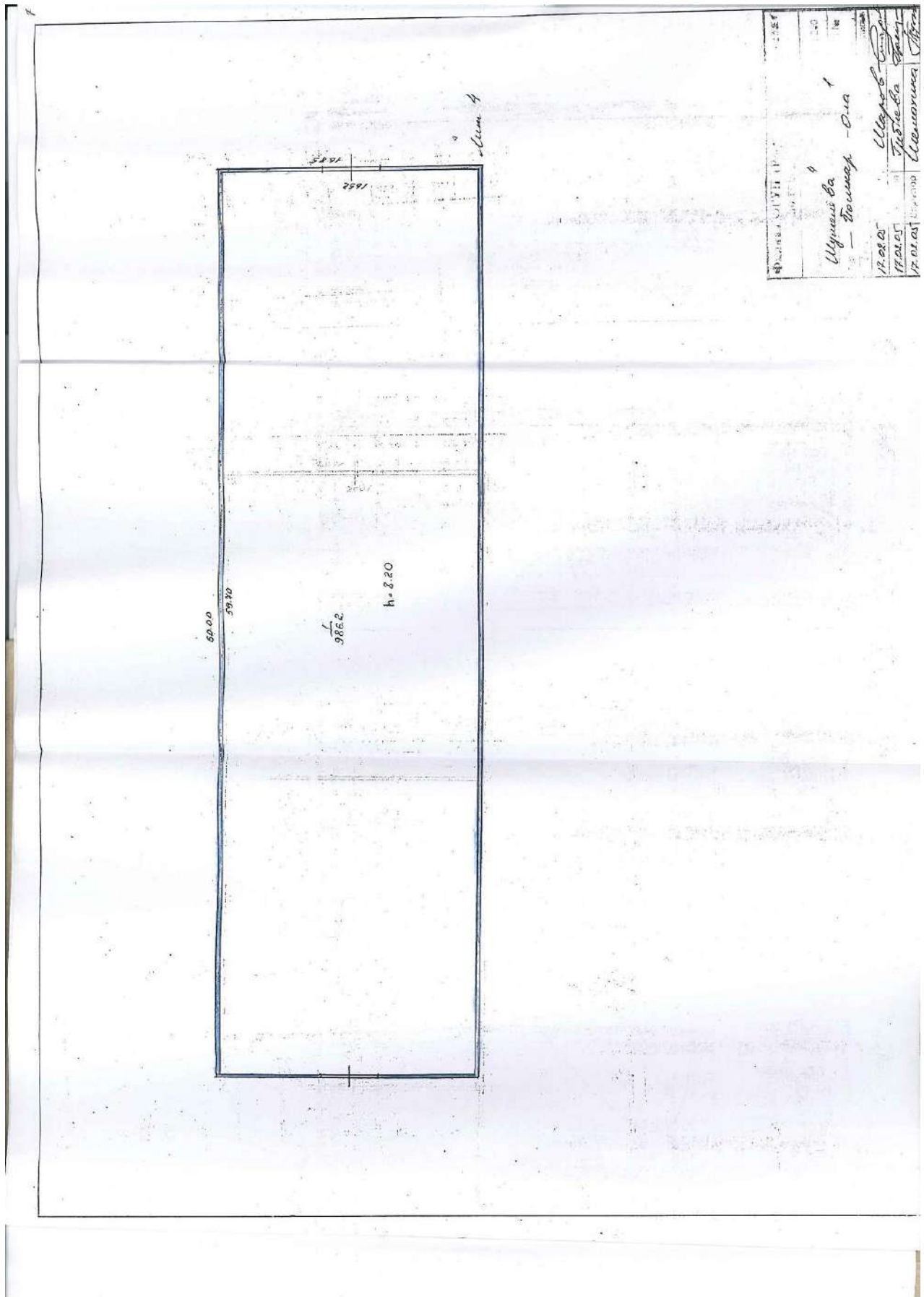
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



4/014/02
1/99/12
2. август

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)

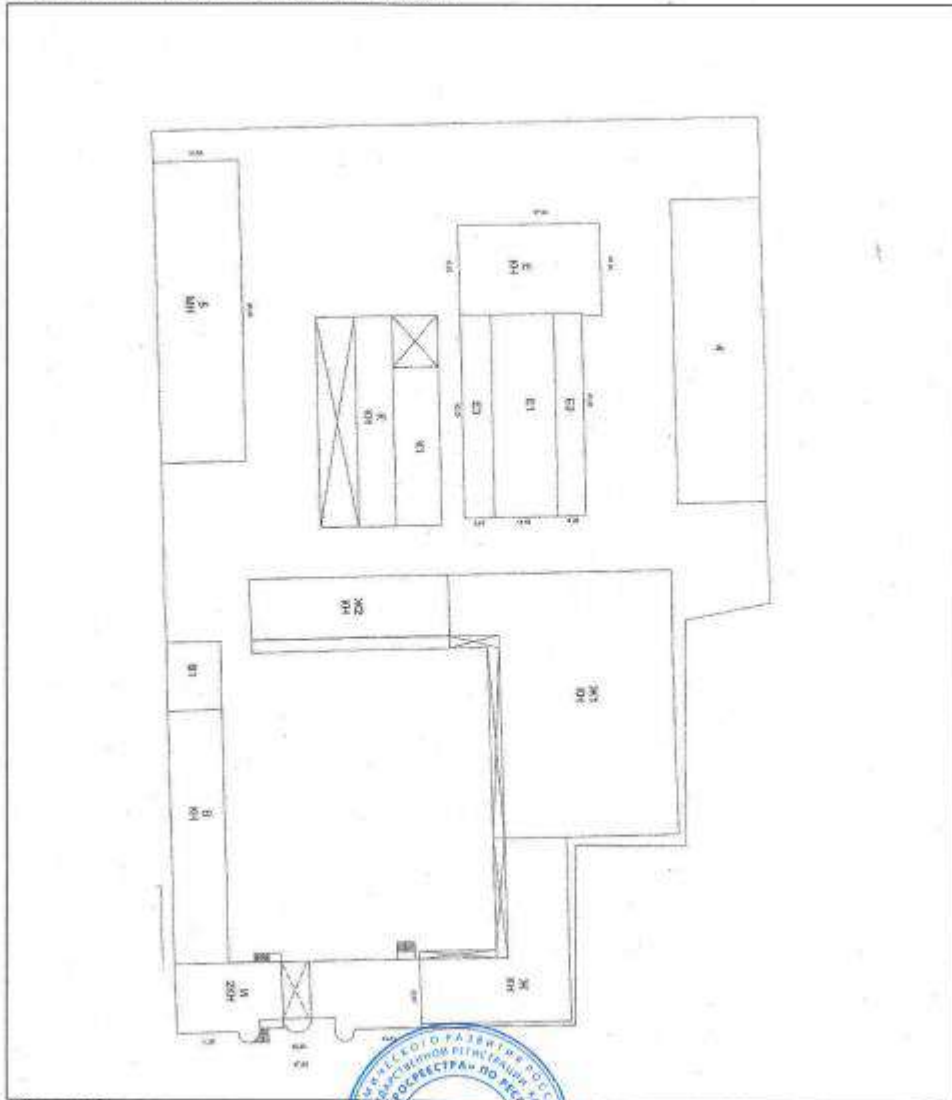


И. В. Нуржадова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

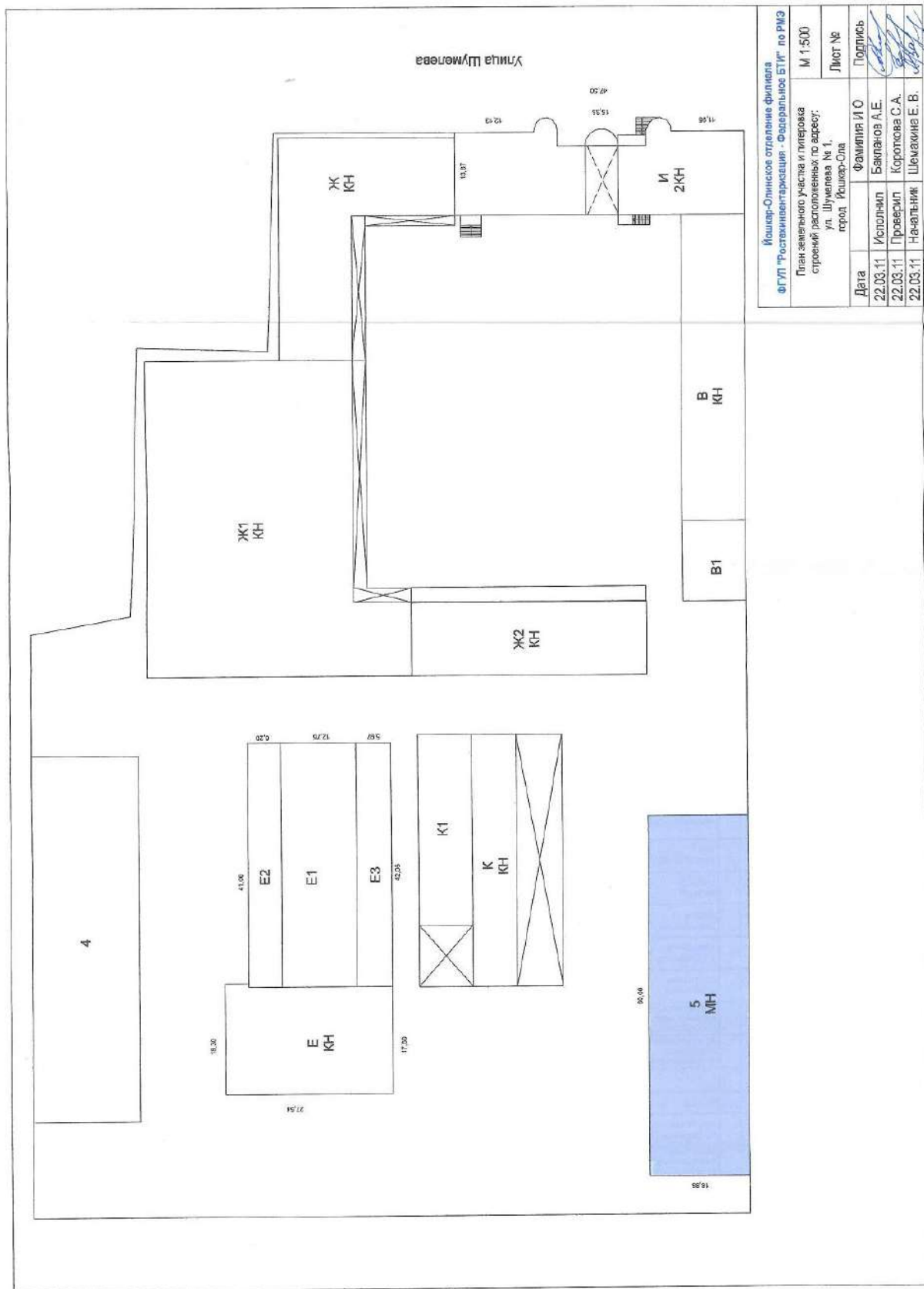
Лист № 2 , всего листов 2Кадастровый номер 12-05-0302006-516Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401-002:000153100-0005**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**

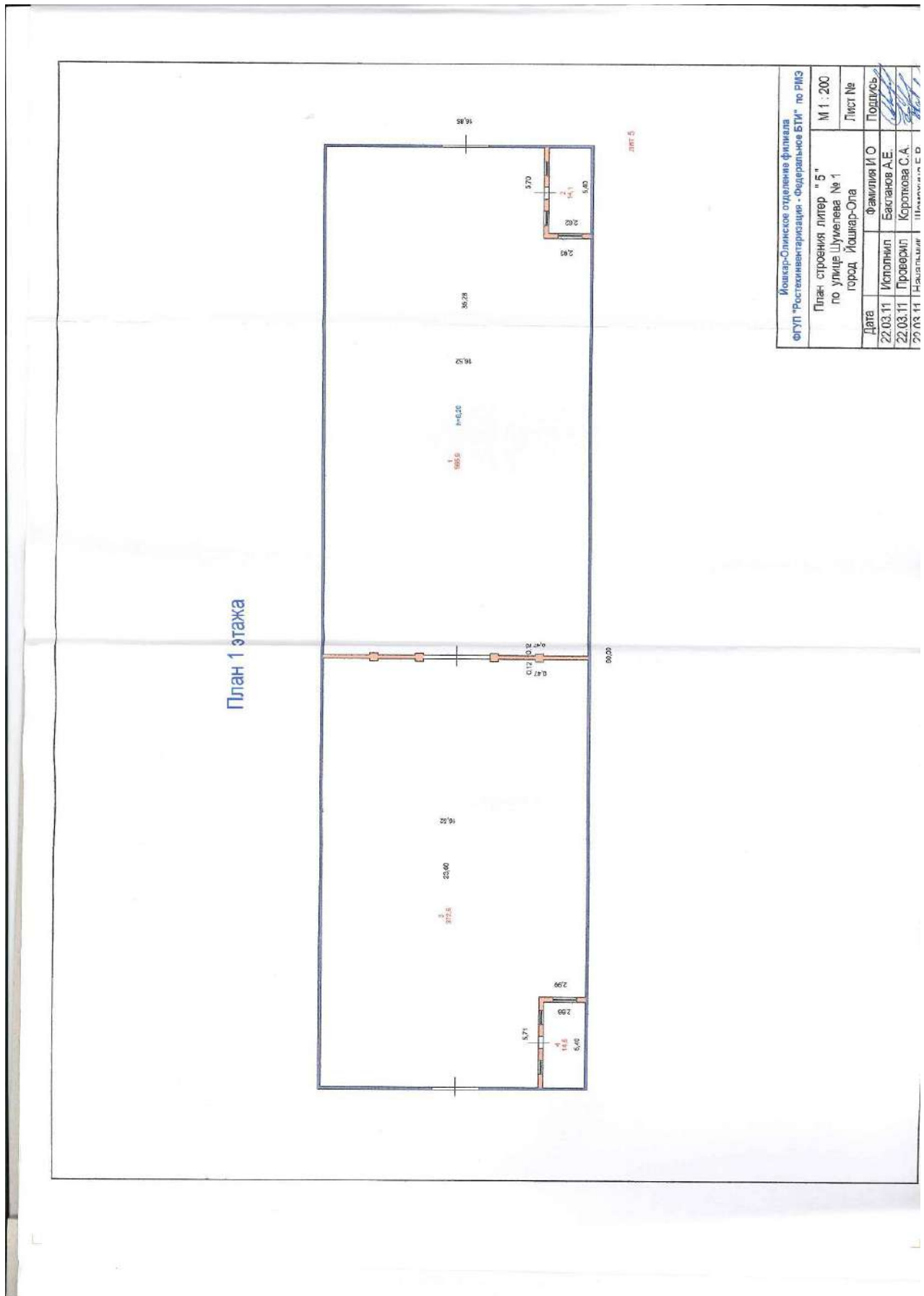
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)

(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)





План 1 этажа

Июль-Самское отделение филиала ФГУП "Росгосинвентаризация - Федеральное БТИ" по РИЗ	
План строения литер "Б" по улице Шумилова №1 город Йошкар-Ола	М 1 : 200 Лист №
Дата	Подпись
22.03.11	Исполнил: Баганов А.Е.
22.03.11	Проверил: Куртова С.А.
22.03.11	Начальник: Шамвалов С.В.

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	Е,Е1,Е2,Е3	
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

(обозначение организации)

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

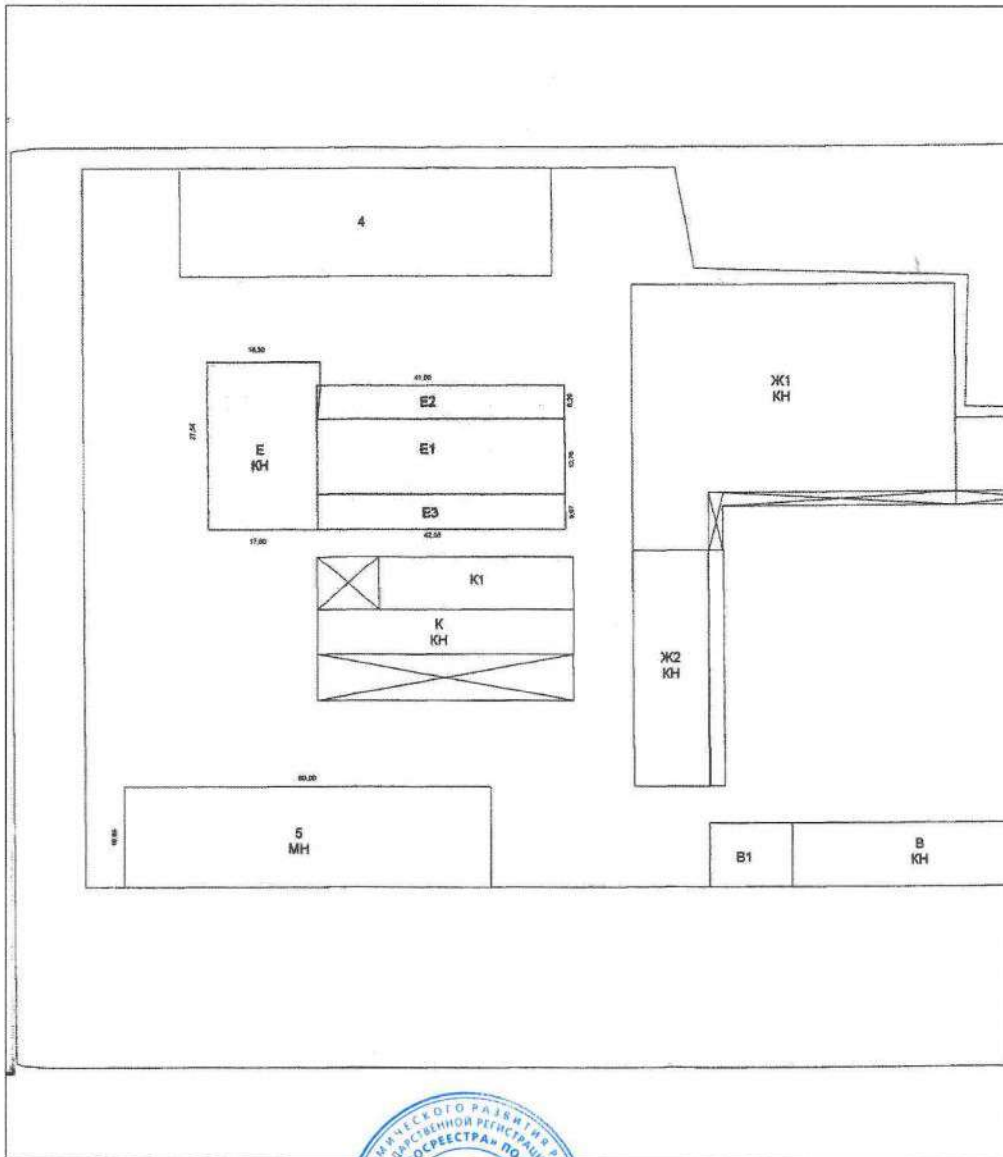
(вид объекта недвижимого имущества)

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



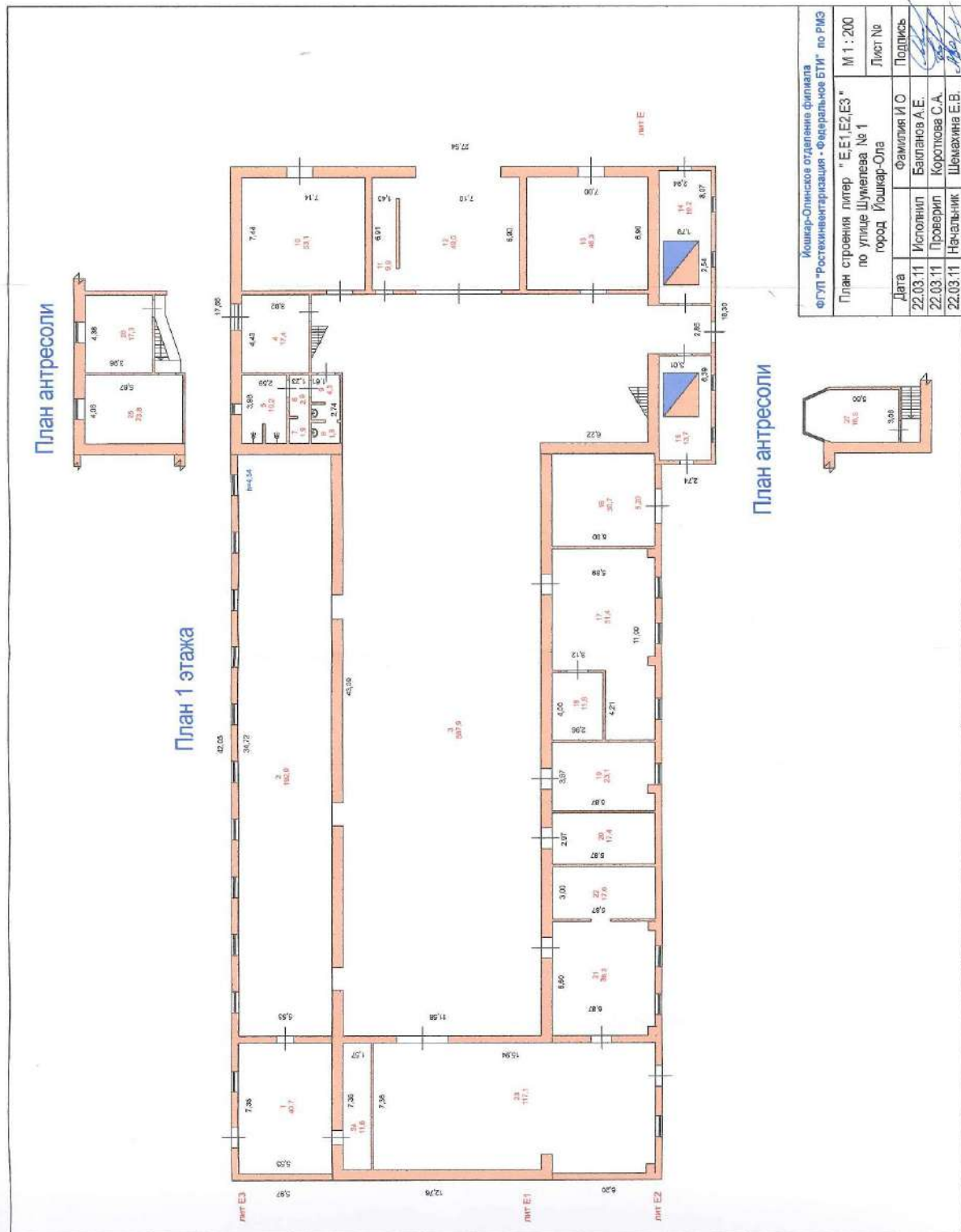
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржаова
(инициалы, фамилия)



Июль-Олинское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по РМЗ	
План строения литер "Е1,Е2,Е3" М 1 : 200	
Дата	Лист №
22.03.11	Подпись
22.03.11	Исполнил
22.03.11	Проверил
22.03.11	Начальник
Июль-Олинское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по РМЗ	Июль-Олинское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по РМЗ
по улице Шумлева № 1	город Йошкар-Ола
Фамилия И О	Подпись
Балганов А.Е.	
Короткова С.А.	
Шемахова Е.В.	

5/82356
4/9916
Здание?

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

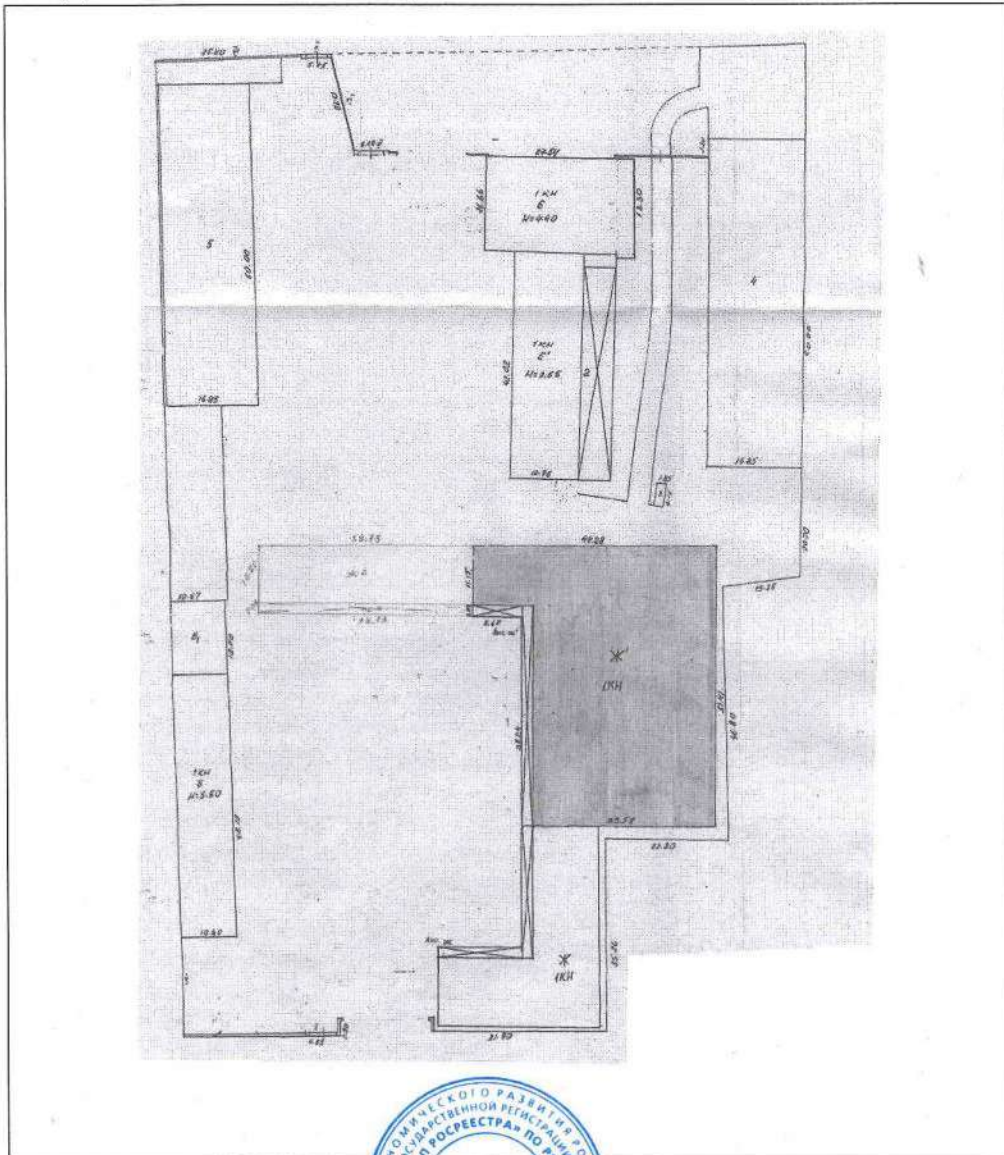
Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2Кадастровый номер 12:05:0302006:498Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0700**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**

Масштаб 1:

Начальник отдела

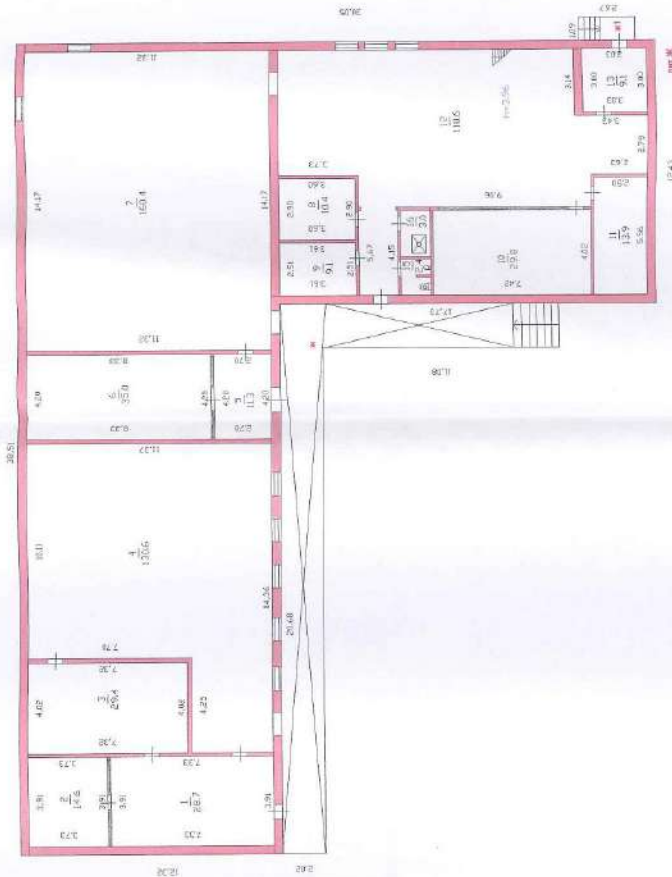
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаова

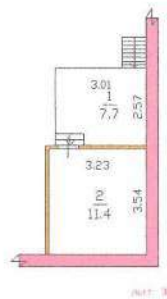
(инициалы, фамилия)

План 1 этажа



Июшар-Олинское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по РМЗ	
План строения литер «Ж» по улице Шумелева № 1 город Йошкар-Ола	М 1 : 200 Лист №
Дата	Фамилия И О
22.04.11	Бакулов А.Е.
22.04.11	Короткова С.А.
22.04.11	Шемахова Е.В.
	Подпись

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	

4/9914
5/ 82553
Якушев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

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

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

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание:
—

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

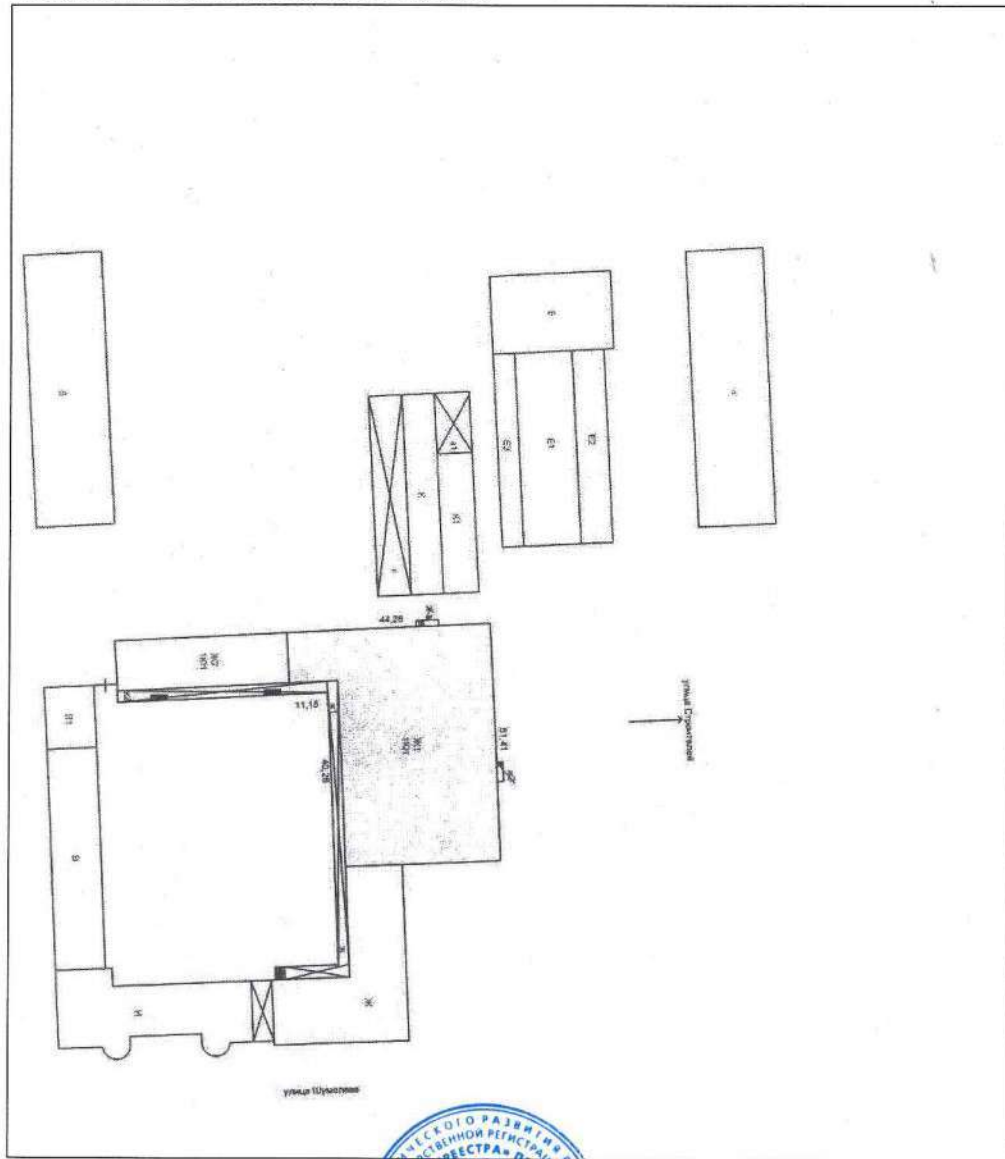
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:499

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

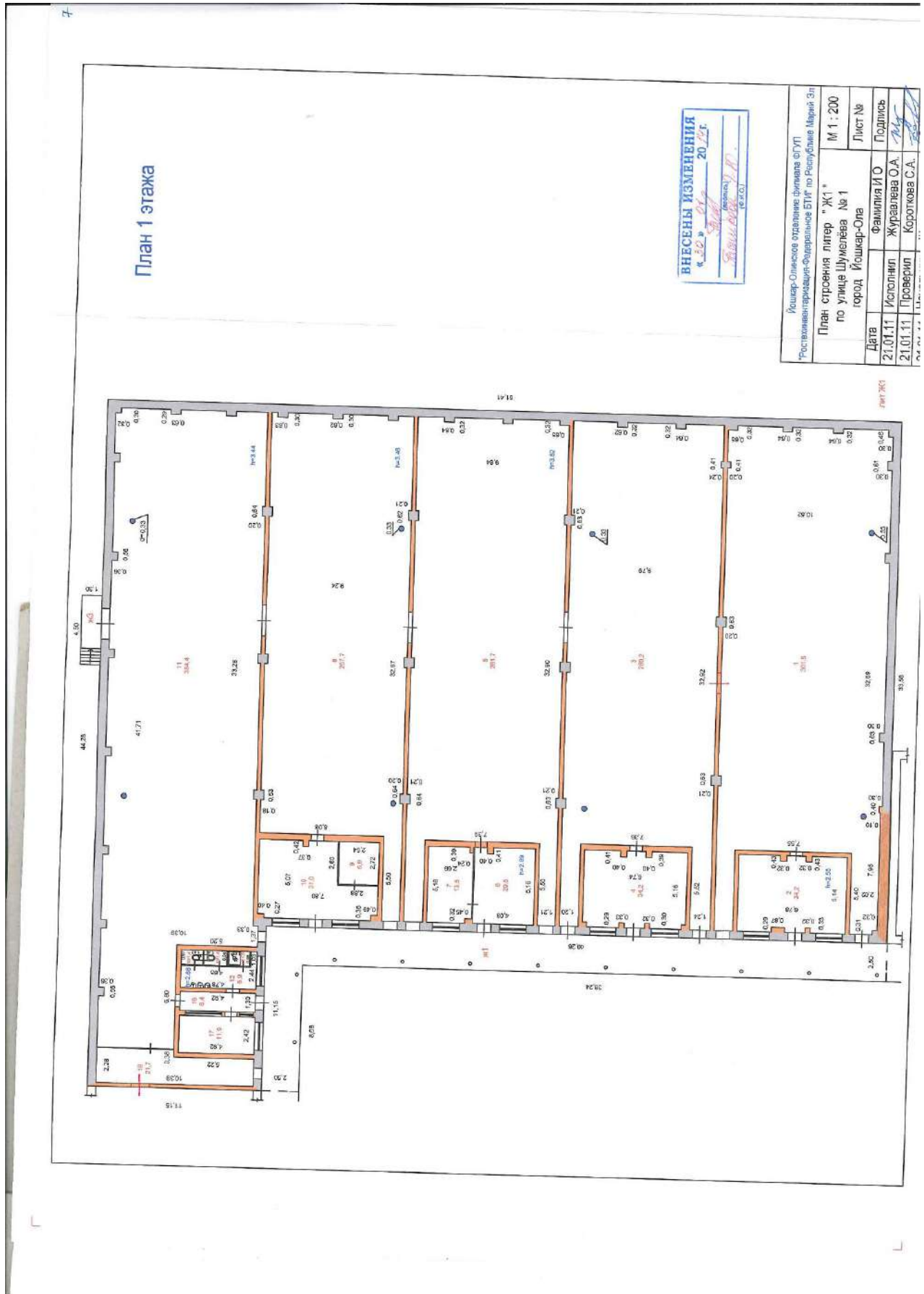
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)

(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



412284
5/37489
Зуряев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

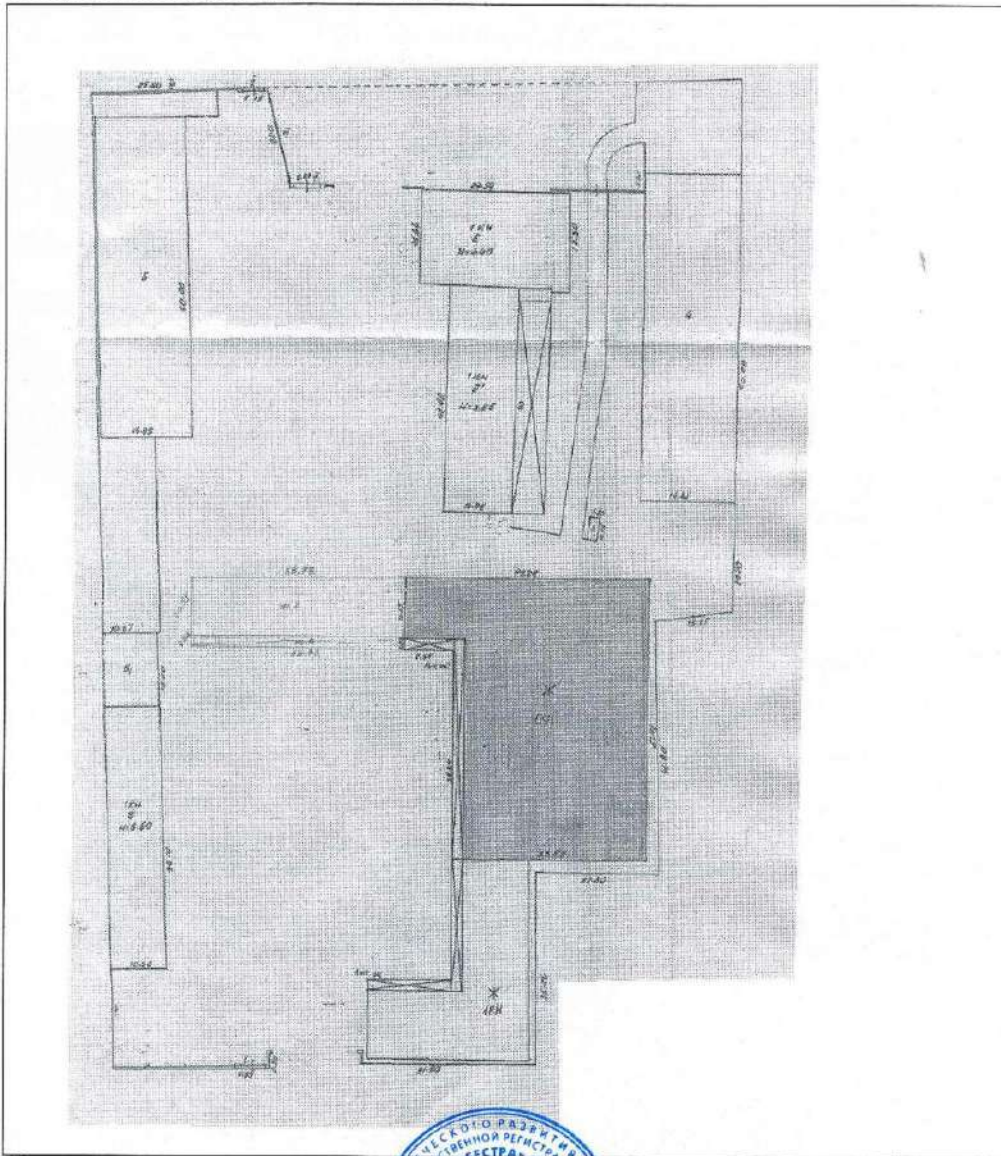
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Начальник отдела

(полное наименование должности)



Подпись

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Искра-Оло ул. (пер.) Шулгелева № 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						подсобная
					жилая	культурно-просветительные учреждения	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	склад		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		1	холостельн	66,6					66,6		
		2	вспомогат. ^{жил}	9,4				9,4			
		3	коридор	4,9							4,9
		4	сан. узел	9,4				9,4			
		5	холостельн.	65,4					65,4		
		6	вспомогат. ^{жил}	9,2				9,2			
		7	коридор	5,2							5,2
		8	сан. узел	9,3				9,3			
		9	холостельн	65,7					65,7		
		10	вспомогат. ^{жил}	9,1				9,1			
		11	коридор	5,2							5,2
		12	сан. узел	9,6				9,6			
		13	холостельн	63,1					63,1		
		14	вспомогат. ^{жил}	9,6				9,6			
		15	коридор	4,7							4,7
		16	сан. узел	7,6				7,6			
			итого!	354,0				73,2	260,8		20,0

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



Форма №

Р	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Общество с ограниченной ответственностью "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 Государственное учреждение Московская регистрационная палата
(наименование регистрирующего органа)

23	марта	1998	№ 001.304.982
(число)	(месяц прописью)	(год)	

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 09 декабря 2002
(дата) (месяц прописью) (год)

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

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



Р. Н. Кулагина
(подпись, ФИО)



МП
серия 77 №015862742

СВОД | свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская, д. 26, стр. 4 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728176835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002817/18

страхования гражданской ответственности 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002817/18 от 05.10.2018 г. (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:	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 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются на 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 (Застрахованные лица) 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>

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



(Поталова Е.Ю.)

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



(Стрижак Е.Ю.)



**ПОЛИС N 180005 – 035 – 000185
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Ковалева Елена Васильевна
Адрес: г. Москва, Врачебный проезд, д13, корп.1, кв. 46
Паспорт РФ 46 13 315158
Выдан: 15.01.2014 г. ОУФМС России по Московской области по Шаховском Муниципальному району

Диплом о профессиональной переподготовке ШП №984601
Дата выдачи: 09 июля 2008 г.
Выдан: НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
300 000,00	1 140,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков N 180005 – 035 – 000185 от 02 ноября 2018 г.

Настоящий Полис действует с «14» января 2019 г. по «13» января 2020 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02/152500/17 от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30; 205-108
 _____/Е.В.Ковалева/	 _____/О.А.Аракелова/
	М.П. Полное наименование: ЭНЕРГОГАРАНТ

Дата выдачи полиса: «02» ноября 2018 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014259-1

« 03 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Ковалевой Елене Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 03 » августа 20 18 г. № 82

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 21 г.