



ОТЧЕТ №960/17

**об оценке рыночной (справедливой)
стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений),
расположенных по адресу:
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола,
Ленинский проспект, д. 6)**

г. Москва 2017 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ к Отчету № 960/17

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №7 от «22» мая 2017 года к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 960/17, составленного «24» мая 2017 года.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Заказчик оценки	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1037843036285, дата внесения записи 08.02.2003 г.
ИНН	7825443207
Место нахождения юридического лица	город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
Оценочная организация	
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Почтовый адрес	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Контактный телефон	тел.: (495) 790-51-18
Адрес электронной почты, интернет сайт	om-consult@mail.ru, www.om-consult.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность Оценочной организации застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000114 от 09.01.2017г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г., страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости Оценочной организации	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Крюков Валентин Иванович
Местонахождение Оценщика	127486, г. Москва, ул. Дегуниная, д. 3, корп.4, кв. 27
Контактный телефон	+7(916) 2736222
Адрес электронной почты	89162736222@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), регистрационный № 01782 от 30.01.2009 г.
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП № 411840 от 20.06.2003 г. Международной академии оценки и консалтинга (МАОК), г. Москва.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000085; страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»; период действия: с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г.; страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 13 лет

Сведения о независимости Оценщика	<p>Крюков Валентин Иванович подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Крюков В.И. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Крюков В.И. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>			
Сведения об объекте оценки				
Объект оценки (состав объекта оценки)	№	Объект недвижимости	Площадь, кв. м	Выписка из ЕГРП
	1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	2 425,9	12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.
	2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	2 237,7	12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.
	3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	944,3	12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.
	4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	94,1	12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.
	5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	5 440,0	12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.
	6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	5 440,0	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.
7	Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	3 353,9	Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011 г. Соглашение 7087/2017 от 25.01.2017 г.	
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6			
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды			
Правообладатель(и)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»			

Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной (справедливой) стоимости	
Сведения об оценке стоимости		
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №7 от «22» мая 2017 года к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года	
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость	
Цель проведения оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».	
Дата оценки	«24» мая 2017 года	
Дата осмотра	«24» мая 2017 г. (осмотр проведен в дневное время при естественном освещении)	
Период проведения работ по оценке	«22» мая - «24» мая 2017 г.	
Дата составления Отчета	«24» мая 2017 года	
Порядковый номер Отчета	№ 960/17 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повестовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе.	
Используемые стандарты оценки		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и 2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; 3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; 5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»; 6. Стандартами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»); 7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». 		
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки		
Наименование элементов в составе объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)	
Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	79 412 686,86	
Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	82 906 006,78	
Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	28 443 265,25	
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	2 825 283,05	
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заомощения 5440 кв. м., инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	5 320 744,07	
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	6 200 677,97	
Права аренды части (3353,9 кв. м) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	5 783 245,76	
ИТОГО	210 891 909,74	

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	14
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	16
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	17
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	30
3.2. ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	33
3.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЙОШКАР-ОЛА	40
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	49
5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА	49
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	49
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	50
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	51
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	53
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	59
7.1. МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ)	59
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
7.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, РАССЧИТАННОЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	80
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	81
8.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА	82
8.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	100
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	101
9.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ	101
9.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	101
9.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	102
10. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки	104
11. Заявление о соответствии	106
Список использованных данных для оценки	107
ПРИЛОЖЕНИЯ	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.1.

Порядковый номер Отчета	№ 960/17
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №7 от «22» мая 2017 года к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости. Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
Дата оценки	«24» мая 2017 года
Дата осмотра имущества	«24» мая 2017 г. (осмотр проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«22» мая - «24» мая 2017 г.
Дата составления отчета	«24» мая 2017 года
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	1 долл. США = 56.5552 руб., 1 Евро = 63.6189 руб. (http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=24.05.2017)

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.

	№	Объект недвижимости	Площадь, кв. м	Выписка из ЕГРП
	1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	2 425,9	12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.
	2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	2 237,7	12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.
	3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	944,3	12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.
	4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	94,1	12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.
	5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	5 440,0	12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.
	6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	5 440,0	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.
	7	Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	3 353,9	Договор №5380/2011 г. аренды земельного участка от 07.11.2011 г. Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.

Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной (справедливой) стоимости
Текущее использование объекта оценки	По назначению (в качестве торговых помещений)
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.

Наименование элементов в составе объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	79 412 686,86
Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	82 906 006,78
Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	28 443 265,25
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	2 825 283,05
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	5 320 744,07
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	6 200 677,97
Права аренды части (3353,9 кв. м) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	5 783 245,76
ИТОГО	210 891 909,74 (Двести десять миллионов восемьсот девяносто одна тысяча девятьсот девять) рублей 74 копейки

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.4.

	№	Объект недвижимости	Площадь, кв. м	Выписка из ЕГРП
<p>Объект оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)</p>	1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	2 425,9	12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.
	2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	2 237,7	12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.
	3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	944,3	12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.
	4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	94,1	12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.
	5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	5 440,0	12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.
	6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	5 440,0	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.
	7	Права аренды части (3353,9 кв. м) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	3 353,9	Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011г. Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.; • Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.; • Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011 г. • Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г. 			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность			
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			

Цель оценки	Цель оценки заключается в определении рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС. <p>Исходя из целей и задач настоящего Отчета округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки не предусмотрено.</p>
Дата оценки	«24» мая 2017 года
Срок проведения оценки	«22» мая – 24»мая» 2017 г.
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без учета обременений.

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

Таблица 1.5.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Основной государственный регистрационный номер	1037843036285 от 08.02.2003 г.
Местонахождение юридического лица	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 1.6.

ФИО	Крюков Валентин Иванович
Информация о членстве в СРО оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3; +7 (495) 748-20-12; nprko@nprko.ru); регистрационный № 01782 от 30.01.2009 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП № 411840 от 20.06.2003 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (Международная академия оценки и консалтинга (МАОК), г. Москва); • Свидетельство о повышении квалификации от 15.04.2006 г., регистрационный № 088 (НОУ МФПА, г. Москва);

	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о повышении квалификации от 28.05.2010 г., регистрационный № 1427 (МАОК, г. Москва); • Свидетельство о повышении квалификации 2013 г., регистрационный № 2058 (МАОК, г. Москва).
Стаж работы в оценочной деятельности	более 13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	<p align="center">Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000085;</p> <p align="center">страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»;</p> <p align="center">период действия: с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г.;</p> <p align="center">страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей.</p>
Местонахождение Оценщика	127486, г. Москва, ул. Дегуниная, д. 3, корп.4, кв. 27
Контактный телефон	+7(916) 2736222
Адрес электронной почты	89162736222@yandex.ru
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
Сведения о страховании гражданской ответственности	<p align="center">Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000114 от 09.01.2017г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г.</p> <p align="center">Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.</p>
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Контактная информация	тел.: (495) 790-51-18, om-consult@mail.ru

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

Требования о независимости выполнены.

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

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

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

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

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Оценщик не располагает данными о заключенных договорах аренды на недвижимое имущество и сих ключевых условиях. Дальнейшие расчеты строятся на рыночных показателях, типичных для данного вида недвижимости.
- Предоставление итоговых величин рыночной стоимости без округления, связано с особенностями учета активов фонда на балансе.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости».
- Международный стандарт оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.7. Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости. Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, выписки из ЕГРП и техническая документация.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация.

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

- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.;
- Договор №6220/2013 аренды земельного участка от 06.09.2013 г.;
- Договор №5380/2011 г. аренды земельного участка от 07.11.2011 г.;
- Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

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

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 960/17.

1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

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

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

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

В преамбуле к федеральным стандартам оценки указано (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

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

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, сообщаем, что Отчет соответствует Международными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», следовательно, **рыночная стоимость объекта в данном Отчете эквивалентна справедливой стоимости.**

1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

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

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

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

- составление Отчета об оценке.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости прав на встроенные нежилые помещения и право аренды на земельные участки, расположенные по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.

Таблица 2.1.

№ п/п	Объект недвижимости	Адрес	Площадь	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 425,9	12:05:0701008:1601	68 341 429,10	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 237,7	12:05:0701008:1606	62 925 399,49	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	944,3	12:05:0701008:2954	27 228 135,06	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	94,1	12:05:0701008:1599	3 815 869,71	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	12:05:0701008:1935	1 052,82	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246).	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	12:05:0703002:246	5 045 545,60	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
7	Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м. (кадастровый номер 12:05:0703002:78).	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	3 353,9	12:05:0703002:78	5 084 004,80	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

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

Таблица 2.2.

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь	Выписки из ЕГРП	Субъект права	Существующие ограничения (обременения) права
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	2 425,9	12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	2 237,7	12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	944,3	12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	94,1	12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	5 440,0	12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246).	5 440,0	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Аренда, Доверительное управление
7	Права аренды части (3353,9 кв. м) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78).	3 353,9	Договор №5380/2011 г. аренды земельного участка от 07.11.2011г. Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Аренда, Доверительное управление

2.2. Оцениваемые права

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

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием права общей долевой собственности является:

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

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

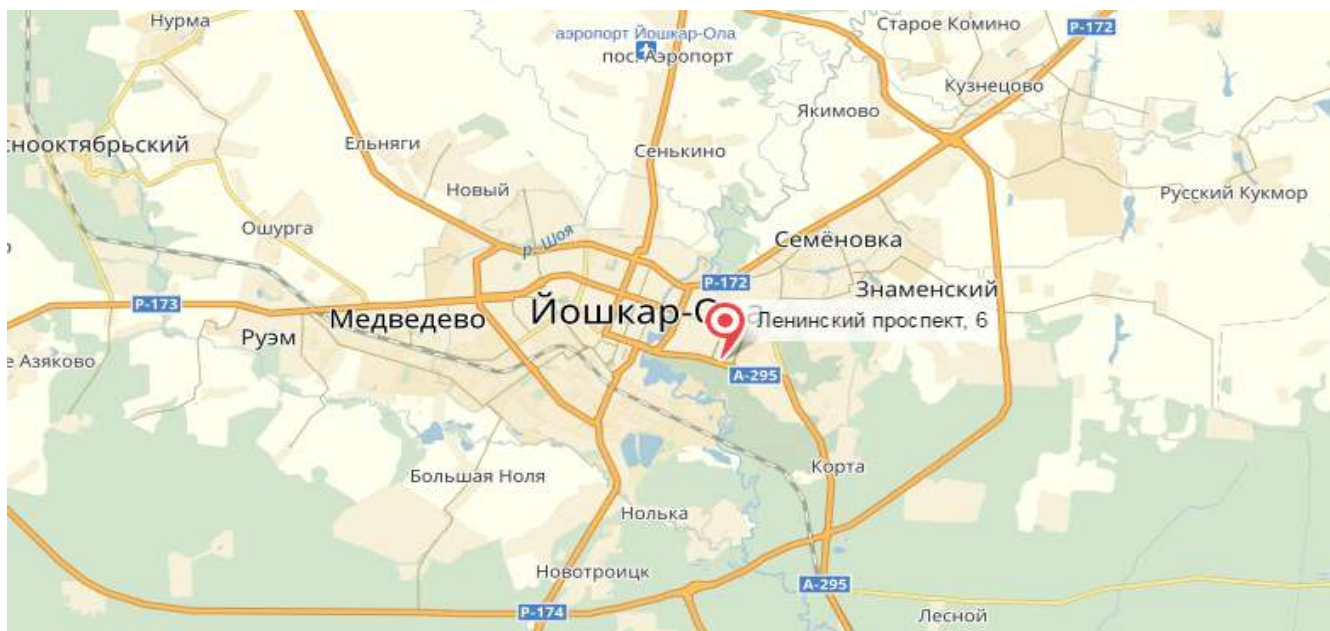
Согласно правоустанавливающим документам у объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости.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

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

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

2.3. Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <http://ru.wikipedia.org>

2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Техническое описание зданий и помещений

Оцениваемый объект представляет собой встроенные помещения торгового назначения, расположенные на разных этажах нежилого здания и право аренды двух земельных участков.

Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций здания, в котором расположены помещения объекта оценки и непосредственно описание самих помещений.

Таблица 2.3.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания ¹	Тип объекта	Количество этажей в здании	Этаж расположения оцениваемых помещений	Наличие отдельного входа у оцениваемых помещений	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	2014	Помещения (Встроено - пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1,2 этажи	Да	нет	68 341 429,10
2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	2014	Помещения (Встроено - пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1 этаж	Да	нет	62 925 399,49
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	2014	Помещения (Встроено - пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1, 2 этажи, подвал, технический этаж	Да	нет	27 228 135,06
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; Кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	2014	Помещения (Встроено - пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	Технический этаж	Нет	нет	3 815 869,71
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	2014	Помещения (Встроено - пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	-	-	-	1 052,82

Таблица 2.4.

№ 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	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	2425,9	н/д	н/д	н/д	1 этаж - 71,8 кв. м; 2 этаж - 2354,1 кв. м
2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	2237,7	н/д	н/д	н/д	1 этаж - 2 237,7
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	944,3	н/д	н/д	н/д	1 этаж - 114,9 кв. м; 2 этаж - 73,1 кв. м; подвал - 627,2 кв. м, технический этаж - 129,1 кв. м
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на	94,1	н/д	н/д	н/д	Технический этаж - 94,1

¹ За точку отсчета взяты даты составления Технических паспортов

*Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)*

поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; Кадастровый номер: 12:05:0701008:1599						кв. м
--	--	--	--	--	--	-------

Таблица 2.5.

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Качественная отделка
2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Качественная отделка
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; Кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	Асфальтобетонное покрытие	нет	нет	нет	нет	Не применимо

Описание земельных участков

Таблица 2.6.

Наименование	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6*
Площадь, кв. м	5 440,00	4 655,00
Вид права	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Документы, подтверждающие право на объект	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.	Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объект капитального строительства (нежилое здание)	Объект капитального строительства (нежилое здание)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / для размещения автостоянки на 225 Машино мест	для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	12:05:0703002:246	12:05:0703002:78
Кадастровая стоимость, руб.	5 045 545,60	5 084 004,80

* Земельный участок с кадастровым номером № 12:05:0703002:78 расположен по адресу Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002, но на нем расположены здание, в котором находятся оцениваемые помещения с адресом: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, то есть, фактический адрес объекта оценки: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.

Участки 12:05:0703002:246 Найти

Земельные участки 1

1. 12:05:0703002:246
Марий Эл респ, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	12:05:0703002:246
Кад. квартал:	12:05:0703002
Статус:	Учтенный
Адрес:	Марий Эл респ, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	5 045 545,60 руб.
Уточненная площадь:	5 440 кв. м
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
по документу:	для размещения автостоянки на 225 машиномест
Кадастровый инженер:	Теликанов Андрей Евгеньевич
Дата постановки на учет:	26.04.2013
Дата изменения сведений в ГКН:	29.03.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	29.03.2016

Участки 12:05:0703002:78

Земельные участки

1. 12:05:0703002:78
Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла
Либкнехта, земельный участок расположен в...
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

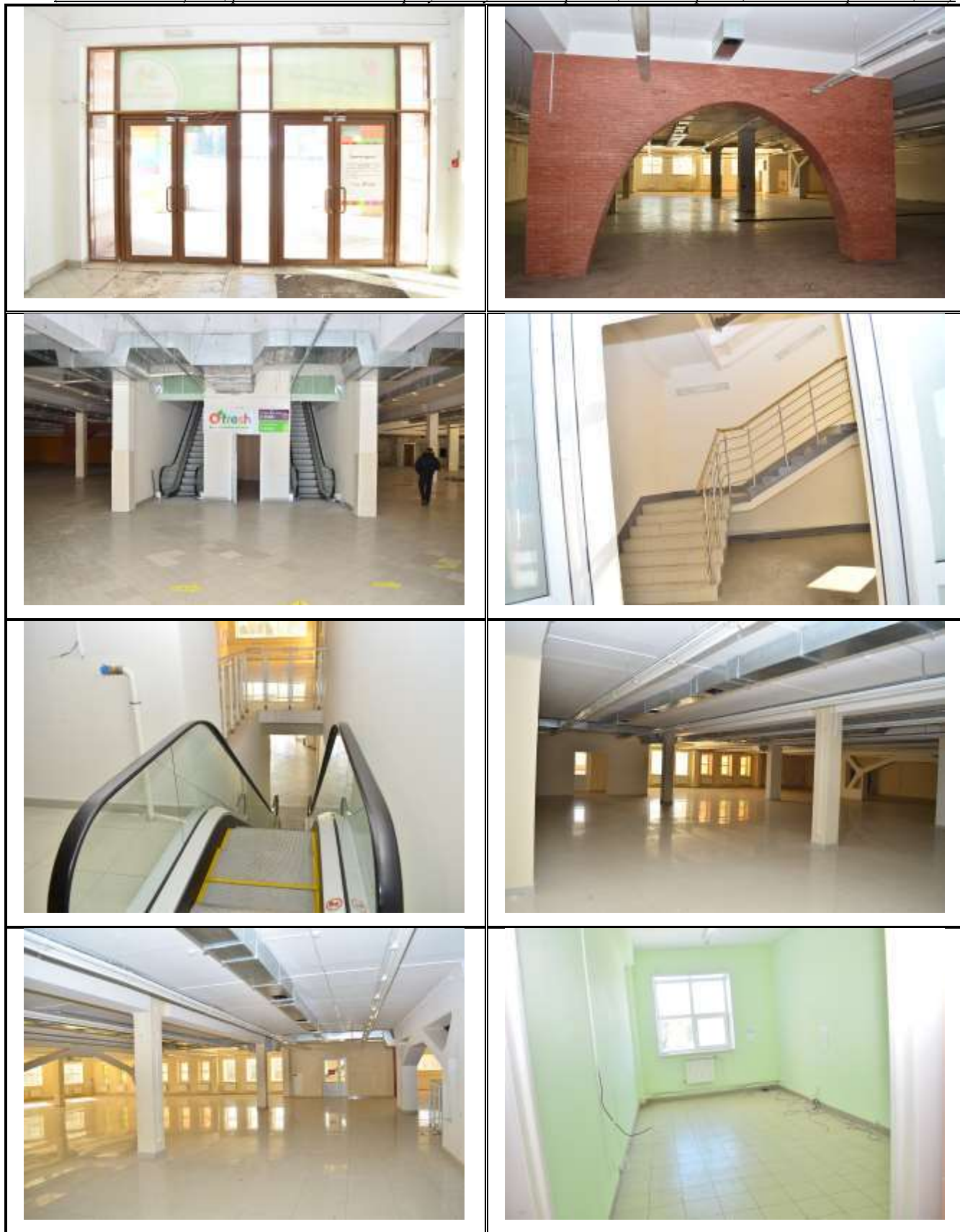
Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	12:05:0703002:78
Кад. квартал:	12:05:0703002
Статус:	Учтенный
Адрес:	Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	5 084 004,80 руб.
Уточненная площадь:	4 655 кв. м
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
по документу:	для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
Кадастровый инженер:	МУП "Йошкар-Олинское бюро по землеустройству"
Дата постановки на учет:	22.05.2009
Дата изменения сведений в ГКН:	04.04.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	04.04.2016



Фотографии объекта оценки

Таблица 2.7.

Внешний вид здания	
	
	
Внутренние помещения	
Первый этаж	
	
	





Подвал



Технический этаж





ВЫВОДЫ:

- В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянию экономики помещения объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что объект оценки расположен в экономически развитом районе города, по достаточно оптимальному направлению и способен приносить оптимальный доход для объектов подобного типа при должном управлении данной недвижимостью.
- По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с удовлетворительным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики местоположения

Помещения Объекта оценки имеют привлекательное местоположение, что обусловлено в первую очередь расположением на одной из главных магистралей города. Данное обстоятельство является наиболее важным для объектов подобного профиля.

Функциональное назначение помещений объекта оценки, как нельзя полно дополняет типичное использование окружающей недвижимости.

Отрицательные характеристики местоположения

Явных отрицательных характеристик в окружении объекта оценки не выявлено.

2.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.8.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017, срок экспозиции торговой недвижимости составляет 3-7 месяцев. Близкие данные приводят представители агентств недвижимости, называющие сроки экспозиции подобного объекта на уровне 4-6 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.9 признается средней.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Таблица 2.9.

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране²

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

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

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

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

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

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

² <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 3.1.

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

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

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

3.2. Обзор состояния рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение, спрос, рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности	
Физические	
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические	
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность; комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

3.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ | ИТОГИ 2016 | ПРОГНОЗ НА 2017 г.³

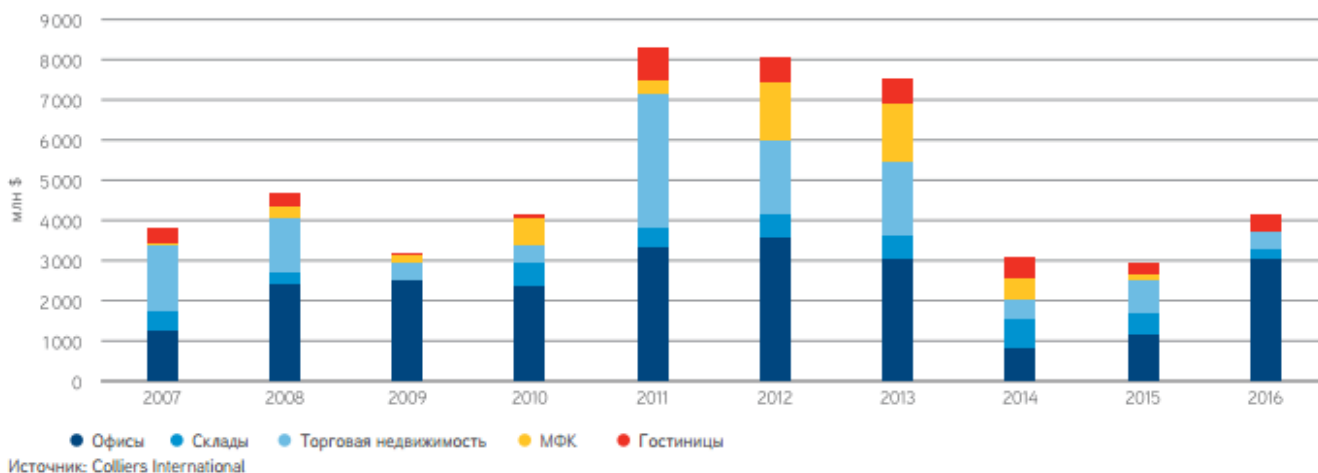
Россия рынок инвестиций. Итоги 2016

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 976 ↓	4 167 ↑
> Офисная недвижимость	1 107 ↓	3 015 ↑
> Торговая недвижимость	811 ↓	411 ↓
> Складская недвижимость	562 ↑	278 ↓
> Другие сектора	496 ↓	463 ↓
Ставка капитализации, «прайм»*		
> Офисная недвижимость	9,5–10,5%	9,5–10,5%
> Торговая недвижимость	9,5–10,5%	9,5–10,5%
> Складская недвижимость	12–13%	12–13%

* Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве, арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании.
Источник: Colliers International

Общий объем инвестиций по итогам 2016 г. составил \$4,17 млрд, что при сопоставимом с предыдущим годом количестве сделок (около 60) на 40% превысило суммарный объем транзакций в 2015 г. Активность в IV квартале 2016 г. была ниже, чем в IV квартале 2015 г., — на уровне \$657 млн против \$919 млн. На фоне постепенного восстановления макроэкономических индикаторов и укрепления курса рубля инвестиционный рынок постепенно увеличивает свою привлекательность, что выражается как в росте интереса со стороны потенциальных покупателей, так и в готовности продавцов предлагать на рынке премиальные активы.

Объем инвестиций в недвижимость



³ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/report_2016ru.pdf?la=ru-RU

РОССИЯ ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (ИТОГИ 2016)

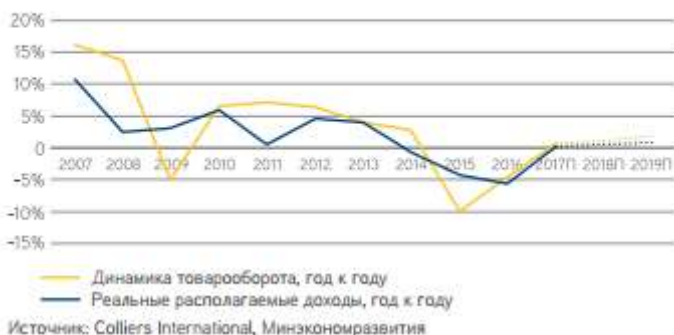
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общее предложение современных торговых площадей на конец года, млн м ² (GLA)	24,6 ↑	26,2 ↑
Общая площадь ТЦ, открытых в России, млн м ² (GLA)	1,9 ↓	1,6 ↓
Общая площадь ТЦ, открытых в регионах*, млн м ² (GLA)	1,2 ↓	1,1 ↓
Количество ТЦ, открытых в России	62 ↓	48 ↓
Количество ТЦ, открытых в регионах*	45 ↓	35 ↓
Обеспеченность населения России качественными торговыми площадями, м ² на 1 000 человек	164 ↑	179 ↑

*Исключая Москву и Санкт-Петербург
Источник: Colliers International

Предложение с начала текущего экономического кризиса российский рынок ритейла и торговой недвижимости претерпевает значительные изменения и постепенно адаптируется к ним. Особенно ярко текущую ситуацию на рынке розничной торговли характеризует динамика товарооборота: за 2015 г. падение показателя составило 10%, что почти в два раза больше 2009 г., на который пришелся пик предыдущего экономического кризиса, а в 2016 г. годовое снижение составило 4,6%. Согласно «базовому» сценарию Минэкономразвития России выход данного показателя в положительную плоскость, на уровень 0,6%, можно ожидать в 2017 г. Помимо этого, третий год подряд снижаются и реальные денежные доходы населения — суммарно с начала 2014 г. падение составило 10,6%.

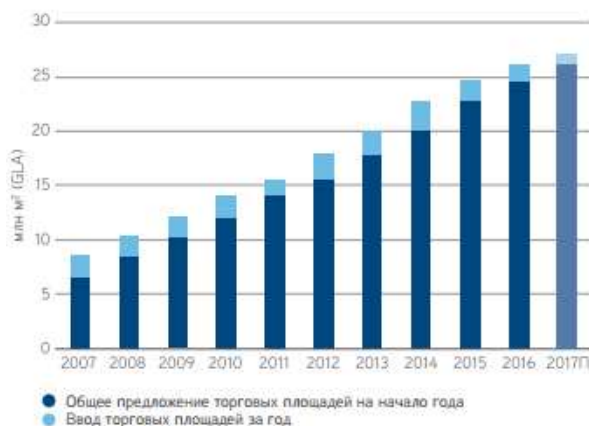
По итогам 2016 г. снижение темпов прироста российского рынка торговых площадей сохраняется. По нашим данным, общая площадь качественных торговых центров, введенных в 2016 г. в России, составила 1,6 млн м², из них 1,1 млн м² было введено в региональных городах, т.е. исключая Москву и Санкт-Петербург. Данный показатель на 14% меньше ввода торговых площадей, зафиксированного в 2015 г., и на 40% меньше показателя 2014 г. Всего же на конец 2016 г. в России действует 26,2 млн м² качественных торговых площадей, а показатель обеспеченности составляет 179 м² на 1 000 жителей.

Динамика розничного товарооборота и реальных располагаемых доходов населения, 2007–2019П



Источник: Colliers International, Минэкономразвития

Динамика ввода качественных торговых площадей в России



Источник: Colliers International

Лидерами среди региональных городов-миллионников России по показателю ввода качественных торговых площадей в 2016 г. стали Самара (130 тыс. м²), Екатеринбург (78,8 тыс. м²) и Уфа (56,8 тыс. м²). При этом Уфа в рейтинге городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями переместилась с 13-го на 9-е место по итогам года.

1/3 рынка качественных торговых площадей России формируют Москва, и Санкт-Петербург. Более трети рынка качественных торговых площадей России формируют города федерального значения — Москва и Санкт-Петербург, еще четверть приходится на региональные города-миллионники. Несмотря на регулярное появление новых проектов торговых центров в периферийных городах, большинство из них нельзя отнести к профессиональным ТЦ. В результате, при количественном росте площадей, рынок торговой недвижимости в малых городах России с точки зрения его качества по-прежнему имеет большой потенциал для развития.

Структура ввода качественных торговых площадей в региональных городах России по численности населения



Спрос

На фоне продолжающейся общей оптимизации планов по развитию большинства ритейлеров в России, наиболее активную экспансию в 2016 г. осуществляли продовольственные дискаунтеры и дрогери, а также сетевые операторы сегмента масс-маркет, прежде всего продавцы товаров для детей и fashion-ритейлеры. Так, в планах сети Familia управление 150 магазинами на конец 2016 г. и открытие еще 40 в 2017 г.; сеть Sela планировала к концу 2016 г. управлять 190 магазинами, а в 2017 г. — открыть 60 новых точек; амбициозно выглядят и планы компании Gloria Jeans, которая в 2017 г. планирует удвоить сеть из текущих 550 магазинов. Лидерство по числу открытий в продовольственном сегменте сохраняют компания X5 Retail Group (2 167 магазинов по итогам года) и «Магнит» (984 магазина по итогам года).

Помимо корректировки планов развития, многие ритейлеры изменяли и свои стандартные форматы магазинов, причем как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения; часть ритейлеров дополняла линейку существующих форматов магазинами новых метражей. Например, свои площади значительно расширили сети Melon Fashion Group, «ТВОЕ», Zola, Gloria Jeans, а сети Decathlon и Hoff, наоборот, начали открывать более компактные магазины. Следуя тренду увеличивающегося спроса на доступный шоппинг, с точки зрения, как цены, так и времени, ключевые продовольственные ритейлеры дополняли свои сети магазинами формата «у дома» либо более компактными форматами.

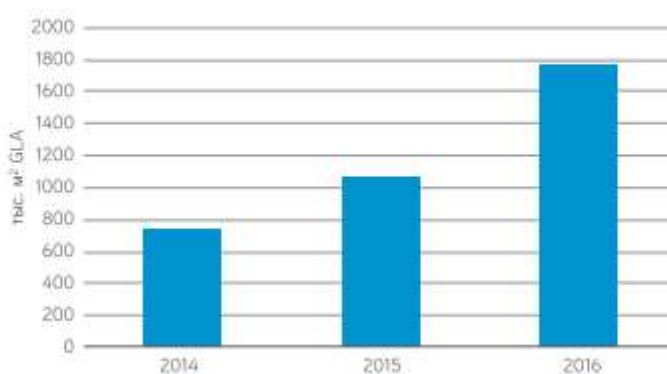
Управление недвижимостью

Необходимость качественного управления торговыми центрами и профессионального маркетингового продвижения стала особенно очевидной в условиях ухудшения экономической ситуации и снижения покупательной активности населения на фоне продолжающегося усиления конкуренции среди ТРЦ.

Несмотря на сокращение темпов роста рынка торговой недвижимости России, в сегменте внешнего управления торговыми центрами, напротив, мы наблюдаем устойчивый рост спроса на услуги управления на протяжении последних нескольких лет. Согласно нашей оценке портфеля ключевых управляющих компаний, суммарная площадь торговых объектов в России, находящихся в управлении, по итогам года выросла на 70% по сравнению с 2015 г. и в 2,4 раза по сравнению с 2014 г. Общий объем портфеля торговых центров в управлении у крупнейших управляющих компаний России, составил 1,8 млн. м² по итогам 2016 г. При этом на топ-5 крупнейших УК рынка приходится почти 80% площадей в управлении.

За последние три года вырос и средний формат торгового центра в управлении: если в 2014 г. его торговая площадь составляла 29 тыс. м², то к концу 2016 г. она достигла 40,1 тыс. м².

Динамика прироста портфеля торговых площадей во внешнем управлении среди ключевых УК в России



Источник: Colliers International

Прогнозы

По нашей оценке, объем ввода качественных торговых площадей в 2017 г. в России, включая города федерального значения, составит порядка 1 млн м². Такой объем ввода может стать самым низким за период с 2003 г., когда рынок профессиональной торговой недвижимости в России только начинал свое развитие.

Данный прогноз соответствует «консервативному» сценарию, поскольку мы не ожидаем массового возобновления строительства проектов торговых центров, замороженных на разных стадиях. На региональных рынках сохраняются тренды невысокой региональной экспансии ритейлеров и ограниченности банковского кредитования. Кроме того, пока отсутствуют предпосылки для значительного роста реальной платежеспособности населения в ближайшие несколько лет. В связи с этим мы ожидаем, что наиболее благополучные регионы с высокими доходами на душу населения и низкими показателями обеспеченности торговыми площадями станут приоритетными для строительства и ввода новых торговых центров.

Крупнейшие ТРЦ, открытые в городах России в 2016*			
ГОРОД	НАЗВАНИЕ	GVA, м²	GLA, м²
Курск	«МегаГРИНН»	230 000	129 000
Самара	«Гудок»	250 000	115 000
Санкт-Петербург	«Охта Молл»	148 000	78 000
Тюмень	«Тюмень Сити Молл»	81 000	53 000
Тверь	«Рубин», 2-я очередь	80 000	51 500
Архангельск	«Макси»	65 500	49 200
Екатеринбург	«Гринвич», 5-я очередь	69 000	48 750
Владивосток	«Седанка-сити»	94 000	45 000
Ижевск	«Италмас»	54 600	42 000
Стерлитамак	«Сити Молл»	54 000	38 000

* Исключая Москву
Источник: Colliers International, данные девелоперов

Крупнейшие ТРЦ, заявленные к открытию в городах России в 2017*			
ГОРОД	НАЗВАНИЕ	GLA, м²	ДЕВЕЛОПЕР
Курск	«Европа», 2-я очередь	107 000	ГК «Промресурс»
Воронеж	«Галерея Чижова», 3-я очередь	61 700	«Галерея Чижова»
Липецк	«Ривьера»	61 000	«Фолиум»
Барнаул	«Галактика», 2-я очередь	50 000	«Мария-Ра»/«БАМЗ»
Владивосток	«Калина Молл»	46 300	«Артаяр»
Новосибирск	«Европейский»	45 000	Atrium Development
Ростов-на-Дону	«Мегамаг», 2-я очередь	40 500	Концерн «Единство»
Тольятти	«Акварель»	38 500	Immochan

* Исключая Москву
Источник: Colliers International

ТЕНДЕНЦИИ. НОВЫЕ РЕАЛИИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ		
ПАРАМЕТР	ДО КРИЗИСА 2014	2014-2016
 <p>КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Преимущественно долларové ставки > Фиксированная ставка плюс % от товарооборота, прогнозируемый от проекта к проекту 	<ul style="list-style-type: none"> > В начале кризиса — фиксация валютного курса или установление валютного коридора, позже — преимущественный переход на рублевые ставки аренды и % от товарооборота > Индивидуальные условия в каждом конкретном проекте для конкретного арендатора > «Рынок арендатора»
 <p>ПУЛ АРЕНДАТОРОВ</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Стандартизированный «портрет» торгового центра: «классические» якоря плюс fashion-галерея 	<ul style="list-style-type: none"> > Увеличение доли операторов развлечений и общепита в составе ТЦ > Появление в числе арендаторов нестандартных операторов и концепций в качестве альтернативы ушедшим fashion-ритейлерам
 <p>СПРОС РИТЕЙЛЕРОВ</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Активная и в некоторых случаях агрессивная экспансия ритейлеров с желанием занять как можно больше площадок в стремлении увеличить долю рынка > Большое количество «имиджевых» магазинов 	<ul style="list-style-type: none"> > Оптимизация стратегии развития: сокращение числа действующих магазинов, открытие в приоритетных и экономически целесообразных локациях > Активная экспансия ритейлеров сегмента масс-маркет (прежде всего fashion) и дискаунтеров (прежде всего продовольственного сегмента) > Оптимизация развиваемых форматов
 <p>ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Модель активного, иногда чрезмерного потребления, с преобладанием импульсных покупок > Регулярное обновление гардероба из новых коллекций по «полной цене» 	<ul style="list-style-type: none"> > Сокращение потребительских расходов населения и падение розничного товарооборота > Переход к модели «рационального потребления», поиск самых выгодных ценовых предложений, снижение количества спонтанных покупок > Рост популярности аутлетов > Рост интернет-торговли
 <p>ДЕВЕЛОПЕРЫ</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Доступное банковское финансирование > Активная строительная деятельность, большое количество заявленных «амбициозных» проектов коммерческой недвижимости, большое количество проектов в разработке > Предпочтительно самостоятельное управление ТРЦ 	<ul style="list-style-type: none"> > Практически полное отсутствие доступного банковского кредитования и, как следствие, рост доли замороженных проектов либо отложенный выход на строительную площадку > «Рациональное» инвестирование > Рост числа реконцепций и редевелопмента существующих объектов > Привлечение внешних профессиональных УК для управления ТРЦ и маркетингового продвижения

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Йошкар-Ола⁴

Торговая недвижимость – разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг. Выделяют основные направления и форматы объектов торговой недвижимости:

- Магазин — помещение, используемое для реализации в розницу или мелким оптом товаров или услуг населению.
- Street retail (стрит-ритейл) — разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.
- Торговый центр — капитальное здание, построенное владельцем с целью получения коммерческой прибыли путем сдачи в аренду торговых площадей компаниям-арендаторам (в частности, торговым сетям) или для размещения в нем собственных торговых сетей.
- Торговая сеть — совокупность двух и более розничных филиалов, салонов, торговых точек или иных объектов, реализующих в розницу или мелким оптом товары или услуги, объединённые под общей торговой маркой или вывеской и имеющих единый фирменный стиль.

Кроме того, среди объектов торговли можно выделить как капитальные строения, имеющие фундамент и в большинстве случаев регистрацию в органах юстиции в качестве объектов недвижимости, так и нестационарные торговые объекты (павильоны, киоски).

⁴ Обзор составлен по материалам /regionalrealty.ru, www.avito.ru

**Информация о фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.
Анализ текущих цен предложений на продажу на дату проведения оценочных работ**

Таблица 3.1.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Этаж	Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Выход на 1 линию	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник
1	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 111	1	ПСН (торговое)	49,1	есть	2 227 200	45 360	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_4_9.1_m_1110470498
2	Апрель 2017	г. Йошкар-Ола, ул. Зеленая, 1-а	ОСЗ 1 этажный	Торговое	6 282,0	есть	270 000 000	42 980	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_6282_m_815133177
3	Май 2017	Йошкар-Ола, Победы б-р, 15А	цокольный	ПСН (торговое)	64,0	есть	2 099 000	32 797	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_64_m_896949475
4	Май 2017	Йошкар-Ола, п. Руэм, ул. Кооперативная, д. 10	ОСЗ 1 этажный	Торговое	550,0	есть	19 250 000	35 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_550_m_1104119836
5	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, д. 104	ОСЗ 1 этажный	ПСН (шоурум)	993,0	есть	33 000 000	33 233	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_otdelno_stovaschee_zdanie_960m_394357351
6	Май 2017	Йошкар-Ола, Первомайская 111	цокольный	ПСН (торговое)	39,6	есть	1 650 000	41 667	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_39.6_m_404074220
7	Май 2017	Йошкар-Ола, Водопроводная д. 48	1	ПСН	185,0	есть	8 000 000	43 243	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_185_m_531660181
8	Май 2017	Йошкар-Ола, Строителей 95	цокольный	ПСН (торговое)	1 000,0	есть	9 950 000	9 950	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m2_7504_50863
9	Май 2017	Йошкар-Ола, Строителей 95	цокольный	ПСН (торговое)	2 000,0	есть	17 500 000	8 750	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m2_6992_24631
10	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Подольских курсантов, 16	2	ПСН	188,0	нет	7 520 000	40 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_188_m_844604649
11	Май 2017	Йошкар-Ола, Чавайна б-р	1	ПСН (кафе)	75,0	есть	1 100 000	14 667	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_75_m_1203355614
12	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Эшкинина, д. 22 А	ОСЗ ТЦ	Торговое	5 080,6	есть	105 000 000	20 667	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_p

*Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Этаж	Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Выход на 1 линию	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник
									omeschenie_5080.6_m_1171065869
13	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей д.132А	1	ПСН (торговое)	320,0	есть	17 600 000	55 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_pomescheniya_ot_26_m_do_320_m_886432067
14	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Петрова, 1	цокольный	ПСН (торговое)	96,0	есть	4 000 000	41 667	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arendaprodazha_torgovogo_pomescheniya_96_m_903273877
15	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 2А	1	ПСН	52,9	есть	1 590 000	30 057	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_888690627
16	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Кремлёвская 19	2	ПСН (торговое)	28,3	есть	1 600 000	56 537	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_28.3_m_832612924
17	Апрель 2017	Йошкар-Ола, Кремлевская, 19	3	ПСН (торговое)	168,0	есть	12 600 000	75 000	https://regionalrealty.ru/yoshkarola/offers/sale-commercial-trade/52285653/
18	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 111	3	ПСН (торговое)	35,0	есть	1 500 000	42 857	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_pushkinskiy_35_m_750515278
19	Апрель 2017	Йошкар-Ола, Й. Крыля	2	ПСН (торговое)	40,0	есть	1 700 000	42 500	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_40_m_977568715
20	Май 2017	Йошкар-Ола, бульвар Победы, 15а	1	Торговое	123,0	есть	4 650 000	37 805	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_123_m75m_675917725
21	Май 2017	Йошкар-Ола, Строителей д.13	1	ПСН (торговое)	95,0	есть	6 000 000	63 158	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_95_m_847987300
22	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Орая 51	1	ПСН (кафе)	65,0	нет	3 000 000	46 154	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_568952319
23	Май 2017	Йошкар-Ола, ул.Рябинина,33 а	1	ПСН	107,0	нет	5 000 000	46 729	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147
24	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Чавайна, д.7	ОСЗ ТЦ	Торговое	3 001,0	есть	70 000 000	23 326	https://www.beboss.ru/kn/yola/1111852
25	Май 2017	Йошкар-Ола, Чавайна б-р, д.15Б	1	ПСН (торговое)	159,0	есть	6 180 000	38 868	https://www.beboss.ru/kn/yola/2139175
26	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Дружбы, 87Б	1	ПСН (торговое)	200,0	есть	8 000 000	40 000	https://www.beboss.ru/kn/yola/2312968
27	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Кремлёвская, 26Б	2	ПСН	319,0	есть	10 527 000	33 000	https://www.beboss.ru/kn/yola/2312915
28	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Палатная,	3	ПСН	500,0	есть	15 000 000	30 000	https://www.beboss.ru/kn/yola/2312938

*Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Этаж	Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Выход на 1 линию	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник
		115Б		(торговое)					
29	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, 132	1	ПСН (торговое)	100,0	есть	6 000 000	60 000	https://www.beboss.ru/kn/yola/2312978
30	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Палатная, 114Б	1	ПСН (кафе)	150,0	нет	4 300 000	28 667	https://www.beboss.ru/kn/yola/1942381
31	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Гоголя, 10	1	ПСН	11,0	есть	850 000	77 273	https://www.beboss.ru/kn/yola/2049014
32	Январь 2017	Йошкар-Ола, ул. 70 лет вооруженных сил, 11	ОСЗ ТЦ	ПСН (торговое)	250,0	есть	6 700 000	26 800	https://www.beboss.ru/kn/yola/1729528
33	Март 2017	Йошкар-Ола, ул. Осипенко, 1Б	ОСЗ	ПСН	900,0	нет	15 500 000	17 222	https://www.beboss.ru/kn/yola/1767356
34	Январь 2017	Йошкар-Ола, ул. Степана Разина, 84А	1	ПСН (торговое)	23,0	есть	2 000 000	86 957	https://www.beboss.ru/kn/yola/1784188
35	Январь 2017	Йошкар-Ола, ул. Интернатская, 9А	2	ПСН (торговое)	427,0	есть	15 000 000	35 129	https://www.beboss.ru/kn/yola/1891437
36	Февраль 2017	Йошкар-Ола, ул. Красноармейская, 98г	1	ПСН (торговое)	100,0	есть	8 000 000	80 000	https://www.beboss.ru/kn/yola/1984425
37	Февраль 2017	Йошкар-Ола, ул. Прохорова, 45	1	ПСН (торговое)	520,0	есть	5 950 000	11 442	https://www.beboss.ru/kn/yola/2082896
38	Февраль 2017	Йошкар-Ола, Ленинский пр-т, 41	1	ПСН (торговое)	10,0	есть	750 000	75 000	https://www.beboss.ru/kn/yola/2102953
39	Февраль 2017	Йошкар-Ола, Пушкина, 28	ОСЗ	ПСН (торговое)	197,0	есть	6 000 000	30 457	https://www.beboss.ru/kn/yola/2149262
40	Март 2017	Йошкар-Ола, Кирова, 3А	1	ПСН	50,0	есть	1 700 000	34 000	https://www.beboss.ru/kn/yola/2212028
41	Май 2017	Йошкар-Ола, Свердлова, 49	1	ПСН	800,0	есть	14 400 000	18 000	https://www.beboss.ru/kn/yola/2018725
42	Март 2017	Йошкар-Ола, Чавайна б-р, 36	1	ПСН (торговое)	43,0	есть	1 550 000	36 047	https://www.beboss.ru/kn/yola/2192461
43	Февраль 2017	Йошкар-Ола, Юбилейная	1	ПСН (торговое)	63,0	есть	6 000 000	95 238	https://www.beboss.ru/kn/yola/2162734
		Максимальное значение						95 238	
		Минимальное значение						8 750	
		Среднее значение						41 470	

Таблица 3.2.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Выход на 1 линию	Отдельный вход	Этаж	Стоимость, руб./кв. м./год	Назначение	Источник
1	Май 2017	Йошкар-Ола, Машиностроителей 89	30,0	есть	есть	1	7 200	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovyh_ploshchadey_ot_30_m_887766584
2	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Мира, 70	128,0	есть	есть	1	7 200	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_128_m_923515898
3	Май 2017	Йошкар-Ола, Чавайна б-р, 8	542,0	есть	есть	1	4 800	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_542_m_1192748277
4	Май 2017	Йошкар-Ола, Чавайна б-р, 45	116,0	есть	есть	1	14 400	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_ot_116_m_887772722
5	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Красноармейская, 91	215,0	есть	есть	цоколь	4 200	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_215_m_964923794
6	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Зарубина, 35	176,0	есть	есть	1	7 200	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_176_m_1135903643
7	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Строителей, 81	600,0	есть	есть	1	4 800	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_600_m_1215630503
8	Май 2017	Йошкар-Ола, Ленинский пр-т 28	178,0	есть	есть	подвал	6 000	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_178_m_330729693
9	Май 2017	Йошкар-Ола, Советская ул., 116	60,0	есть	есть	1	9 600	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60_m_664587299
10	Май 2017	Йошкар-Ола, улица Строителей, д. 31	65,0	есть	есть	1	6 600	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_1090765117
11	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. С. Жилина д.3	103,0	есть	есть	1	5 825	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_103_m_1171343844
12	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152	55,0	есть	есть	1	8 400	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_80_m_931144782
13	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Луначарского, 52	51,0	есть	есть	1	5 882	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_51_m_1112378928
14	Май 2017	Йошкар-Ола, пгт. Медведево, ул. Терешковой, д.22	5,0	есть	есть	1	7 200	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_5_m_792000342
15	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Петрова, 21	300,0	есть	есть	цоколь	4 800	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-

*Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Выход на 1 линию	Отдельный вход	Этаж	Стоимость, руб./кв. м./год	Назначение	Источник
									ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_tsokolny_u_etazh_1065991145
16	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Пушкина, 42	32,9	есть	есть	1	6 565	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_32.9_m_847362875
17	Май 2017	Йошкар-Ола, улица Пушкина, 34А	43,0	есть	есть	1	11 163	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_43_m_1165495954
18	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Петрова, д. 1	120,0	есть	есть	1	5 040	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_120_m_837991100
19	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, 156А	25,0	есть	есть	1	7 200	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_25_m_1045395679
20	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	126,0	есть	есть	1	9 600	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_126_m_885792778
21	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Жилина 3	100,0	нет	есть	1	6 000	ПЧН (торговое)	Йошкар-Ола, ул. Жилина 3
22	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 91	78,2	есть	есть	1	7 212	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_78.2_m_1083264130
23	Май 2017	Йошкар-Ола, Петрова ул., 4В	133,0	есть	есть	1	6 000	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_133_m_742267582
24	Май 2017	Йошкар-Ола, Красноармейская 43	15,0	есть	есть	2	9 600	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_15_m_483679683
25	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Первомайская 115	6,6	есть	есть	2	36 000	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_6.6_m_556594804
26	Май 2017	Йошкар-Ола, Первомайская ул. 115	32,0	есть	есть	1	30 000	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_16_m_763940658
27	Май 2017	Йошкар-Ола, Советская ул. 138	283,6	есть	есть	1	7 200	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_283.6_m_771645626
28	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Советская д.183	90,0	есть	есть	1	14 400	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_90_-120_m_1057524828
29	Май 2017	Йошкар-Ола, Мира д.68	155,0	есть	есть	1	7 200	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_155_m_825490672
30	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Й.Кырли, 21Б	80,0	есть	есть	1	5 550	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-

*Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Выход на 1 линию	Отдельный вход	Этаж	Стоимость, руб./кв. м./год	Назначение	Источник
								(торговое)	ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_988180430
31	Апрель 2017	Йошкар-Ола, Советская ул. 173А	203,2	есть	есть	1	14 400	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_203.2_m_758699186
32	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Петрова 18 б	190,0	есть	есть	цоколь	7 200	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190_m_1118702176
33	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 101	109,5	есть	есть	1	8 767	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_109.5_m_800345697
34	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, 58А	125,0	есть	есть	1	7 200	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_125_m_971017844
35	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Первомайская 164	142,0	есть	есть	1	7 200	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_142_m_1181853658
36	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Гоголя 10	55,0	есть	есть	1	6 000	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_55_m_1151512764
37	Апрель 2017	Йошкар-Ола, Чавайна б-р, 35	12,2	есть	есть	1	11 803	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12.2_m_758494840
38	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, 101А	33,0	есть	нет	2	6 000	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_33_m_1041897777
39	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей	161,8	есть	есть	1	6 000	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_ofisnoe_pomeschenie_1618_kv.m_1_etazh_976534092
							36 000,0		
							4 200,0		
							6 917,0		
Максимальное значение									
Минимальное значение									
Среднее значение									

Предложения о продаже земельных участков

Таблица 3.3.

№ п/п	Дата	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник
1	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Ломоносова	Собственность	земельный участок для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами	740,0	электричество, канализация, вода на границе участка, имеются тех. условия на их подключение	999 000	1 350,0	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_910545100
2	Май 2017	Йошкар-Ола, поселок Кокшайск	Собственность	Земельный участок под строительство здания магазина	500,0	по границе	2 000 000	4 000,0	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1056137871
3	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Кирпичная, д.1	Собственность	Земельный участок под строительство коммерческой недвижимости	4 100,0	по границе	7 500 000	1 829,3	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_918056463
4	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Крылова	Собственность	Земельный участок для коммерческой недвижимости	1 500,0	по границе	4 800 000	3 200,0	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/suburban/156258170/
5	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Никиткино	Собственность	Земельный участок под станцию технического обслуживания автотранспорта.	5 400,0	по границе	13 500 000	2 500,0	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/suburban/156257895/
6	Май 2017	Йошкар-Ола, Кокшайский проезд	Собственность	Земельный участок под строительство коммерческой недвижимости	600,0	электричество, газ, вода на границе участка, имеются тех. условия на их подключение	2 600 000	4 333,3	http://www.domofond.ru/uchastokze_mli-na-prodazhu-yoshkar_ola-153550419
7	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Чайковского д.20	Собственность	Земельный участок для коммерческой недвижимости	400,0	по границе	2 500 000	6 250,0	http://www.domofond.ru/uchastokze_mli-na-prodazhu-yoshkar_ola-179694829
8	Апрель 2017	Марий Эл респ, р-н Сернурский, пгт Сернур, ул. Володарского	Собственность	Земельный участок, для размещения объектов торговли	900,0	по границе	999 000	1 110,0	https://www.beboss.ru/kn/yola/1842840
9	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53б	Собственность	земельный участок под строительство производственной недвижимости	5 900,0	по границе	7 000 000	1 186,4	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot._promnaznacheniya_863387604
10	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А	Собственность	земельный участок под строительство производственно-складской недвижимости	4 600,0	по границе	3 500 000	760,9	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_729522040
Максимальное значение								6 250,0	
Минимальное значение								760,9	
Среднее значение								2 652,0	

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

1. Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время (в соответствии с документами БТИ) – нежилое (торговое).

Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации помещения, как выполняющего общественные (торговые) функции.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество используется по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение её текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать их в текущем качестве (в качестве нежилых помещений с площадями торгового назначения).

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (торговое назначение).

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

5.1. Общее описание подходов оценки имущества

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁵.

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.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

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

5.2. Затратный подход

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

⁵ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Применение затратного подхода в текущих экономических и правовых условиях не представляется возможным без использования достаточно широкого спектра различного рода допущений и предположений, совокупность которых противоречит ключевым принципам оценки изложенных в ФСО.

В частности:

- объект оценки является встроено-пристроенным нежилым помещением, не представляется возможным корректно определить долю строительных затрат, приходящихся на данные помещения из общего объема затрат на строительство здания.
- затратный подход основывается на гипотетическом равновесии рынка, который в реальности отсутствует;
- отсутствует развитый рынок земельных участков, реальные сделки осуществляются в неравновесных рыночных условиях;
- отсутствует определённость в величине оптимальной прибыли девелопера, поскольку рентабельность проекта зависит от целой группы нерыночных факторов;
- отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства, поскольку допустимые источники информации не отвечают принципам достоверности, так как, как правило, выражают частное мнение (суждение).

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости «Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1».

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. Выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности.
2. Сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки.

3. Определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта, чтобы получить диапазон цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками.

4. Сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им.

5. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект оценки представляют собой помещения (торговые), право аренды на земельные участки и часть автостоянки.

Данных по условиям сделок купли/продажи нежилых помещений в г. Йошкар-Ола Оценщиком в открытом и свободном доступе выявлено не было, однако, на рынке нежилой недвижимости г. Йошкар-Ола присутствует достаточное количество выставленных на продажу сопоставимых объектов.

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества для торговых помещений и прав аренды на земельный участок.

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комнаты, квартиры, офиса, парковочного места, гаража в кооперативе и т.п.).

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. в целях извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду, т. е. помещения, в составе объекта оценки, целесообразно рассматривать как доходоприносящую недвижимость.

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применить методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости применительно к торговым помещениям.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Расчет затрат на замещение

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), содержащиеся в издании КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004.

Расчет затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по формуле:

$$C_{\text{стр.}} = C_{\text{баз}} \times N \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times \text{ПП} \times \text{НДС}$$

где:

Сстр – затраты на замещение объекта недвижимости;

Сбаз – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м или 1 куб. м) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

N – количество единиц сравнения (площадь, объём оцениваемого объекта и т.п.);

K1 – коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K2 – коэффициент пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2016 г.

K3 - регионально-климатический коэффициент, учтен в K2;

K4 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности $K4 = 1,00$;

K5 – корректирующий коэффициент на стесненные условия;

ПП – прибыль предпринимателя.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания (**Сбаз**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных справочниках:

- Промышленные здания, складские здания и сооружения, сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).

Используя имеющуюся информацию о технических параметрах зданий объектов-аналогов, Оценщик провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимых для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.

Для зданий Оценщик использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания;
- высота этажа;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал стен;
- дата (год) постройки.

2. Подбор объекта-аналога в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ® (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце «Источник информации») производился следующим образом:

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

3. В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.». В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

4. На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

После внесения вышеописанных поправок справочная стоимость сравнительной единицы корректируется на величину прибыли предпринимателя.

Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль предпринимателя определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 259 с.:

Таблица 6.1. Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	13,8%	28,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	14,4%	29,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5%	32,8%

Для расчета принято среднее значение расширенного интервала равного 24,1%.

Таблица 6.2. K1 коэффициент, учитывающий различия в объемно-планировочных показателях, конструктивных параметрах

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ОО/ОА	корректировка	Отношение площади ОО/ОА	корректировка
< 0,1	1,23	< 0,25	1,25
0,1 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,5 - 0,85	1,1
0,5 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1
0,71 - 1,3	1	1,16 - 1,5	0,95
1,31 - 2	0,87	1,5 - 2	0,93
> 2	0,86	> 2	0,93

Расчет совокупного износа

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$СОСТ = ПСЗ * (1 - S)$$

где:

СОСТ – остаточная стоимость объекта с учетом износа;

ПСЗ – полная стоимость замещения объекта оценки;

S - величина совокупного износа, в долях.

В теории оценки принято выделять три вида износа:

- физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее устаревание

Физический износ, функциональное и внешнее устаревание дают совокупный износ объекта S:

$$S = 1 - (1-F)*(1-V)*(1-E)$$

где: F, V, E - величины физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Физический износ (F)

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни;
- метод эффективного возраста

При проведении оценки недвижимости важное место занимает определение степени совокупного износа объекта оценки. Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между затратами на замещение/воспроизводство и рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Физический износ определен методом определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

Таблица 6.3. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20 (хорошее)	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 – 40 (удовлетворительное)	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число поврежденных. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 – 60 (неудовлетворительно е)	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61 – 80 (плохое)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81 – 100 (ветхое)	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта оценки.

Функциональное устаревание

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Обычно устаревание вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникаций, отделки, и т.д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым. Функциональное устаревание проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка.

По вышеупомянутым причинам функциональное устаревание также в расчетах не учитывалось.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов экономической, политической и экологической среды, в которой находится объект. Проведенным исследованием признаков внешнего устаревания объектов оценки не обнаружено.

Совокупный износ определялся по формуле:

$$S = 1 - (1 - \text{ИФиз}) \times (1 - \text{ИФунк}) \times (1 - \text{ИВнеш})$$

Таблица 6.4.

Наименование	Техническое состояние	Физический износ, ⁶ %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Общий накопленный износ, %
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1	Хорошее (рабочее)	15%	0%	0%	15%

Региональный коэффициент. Справочные данные Сборника «КО-Инвест, приведены для Республики Марий-Эл.

⁶ Физический износ определен методом срока жизни $(2017-2014)/20=0,15$ или 15%

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы
	Класс конструктивных систем							КС-15	КС-16	КС-17
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14			
Северный район										
Республика Карелия *	0,891	0,990	0,941	0,996	0,894	1,080	0,908	0,826	0,783	0,783
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,991	1,064	0,962	1,072	1,009	1,097	0,995	0,943	1,053	1,053
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,208	1,297	1,172	1,307	1,230	1,337	1,213	1,149	1,284	1,284
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,969	1,047	0,977	0,994	0,971	1,138	0,991	0,947	0,827	0,827
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,179	1,274	1,189	1,209	1,182	1,385	1,206	1,153	1,006	1,006
Вологодская область	0,789	0,875	0,789	0,892	0,795	0,849	0,784	0,752	0,667	0,667
Мурманская область *	1,299	1,309	1,232	1,171	1,184	1,318	1,289	1,206	1,226	1,226
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	0,947	0,993	0,945	1,049	0,958	0,997	1,044	0,984	0,938	0,938
Ленинградская область	0,966	0,989	0,940	1,012	0,975	1,000	1,040	0,994	0,970	0,970
Новгородская область	0,851	0,983	0,825	0,961	0,876	0,896	0,859	0,801	0,707	0,707
Псковская область	0,754	0,855	0,716	0,890	0,758	0,824	0,710	0,648	0,561	0,561
Центральный район										
Брянская область	0,738	0,803	0,727	0,851	0,756	0,743	0,713	0,651	0,588	0,588
Владимирская область	0,733	0,839	0,790	0,874	0,823	0,887	0,777	0,698	0,580	0,580
Ивановская область	0,775	0,868	0,820	0,921	0,847	0,889	0,841	0,751	0,658	0,658
Калужская область	0,734	0,836	0,792	0,907	0,788	0,840	0,799	0,680	0,613	0,613
Костромская область	0,693	0,763	0,703	0,812	0,714	0,730	0,678	0,621	0,498	0,498
г. Москва	1,146	1,096	1,163	1,162	1,142	1,193	1,235	1,237	1,164	1,164
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,802	0,840	0,798	0,894	0,882	0,810	0,826	0,738	0,639	0,639
Рязанская область	0,716	0,849	0,714	0,858	0,744	0,761	0,739	0,638	0,539	0,539
Смоленская область	0,788	0,801	0,786	0,857	0,759	0,777	0,758	0,675	0,586	0,586
Тверская область	0,825	0,875	0,818	0,909	0,835	0,843	0,865	0,814	0,763	0,763
Тульская область	0,782	0,891	0,793	0,900	0,806	0,847	0,821	0,738	0,644	0,644
Ярославская область	0,829	0,862	0,797	0,902	0,806	0,850	0,803	0,716	0,585	0,585
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,716	0,815	0,722	0,850	0,743	0,784	0,726	0,627	0,518	0,518
Республика Мордовия	0,746	0,810	0,754	0,863	0,780	0,813	0,789	0,697	0,589	0,589
Чувашская Республика	0,841	0,809	0,836	0,898	0,814	0,851	0,792	0,770	0,579	0,579
Кировская область	0,839	0,907	0,829	0,890	0,832	0,870	0,839	0,784	0,636	0,636
Нижегородская область	0,671	0,764	0,671	0,855	0,734	0,753	0,659	0,613	0,462	0,462
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,704	0,849	0,757	0,798	0,754	0,816	0,735	0,647	0,535	0,535
Воронежская область	0,789	0,828	0,816	0,894	0,810	0,833	0,815	0,718	0,633	0,633
Курская область	0,802	0,842	0,820	0,875	0,818	0,868	0,786	0,746	0,635	0,635
Липецкая область	0,670	0,750	0,714	0,851	0,742	0,780	0,691	0,608	0,552	0,552
Тамбовская область	0,699	0,808	0,752	0,833	0,739	0,792	0,713	0,618	0,481	0,481

8

Региональный коэффициент КО-ИНВЕСТ

Расчет остаточной стоимости улучшений

Остаточная стоимость улучшений равна затратам на замещение за вычетом накопленного совокупного износа.

⁷ Ко-инвест 97 за 3 кв. 2016 г. В целом

Таблица 6.6.

Наименование здания	Материал покрытия	КС	Этажность	Объем, куб. м.	Площадь	Протяженность, м	Глубина, м	Год постройки	Сборник	Код объекта, аналога	КС	Справочный показатель	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	Объем/площадь	Отношение	Корректировка на площадь/объем	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию	Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта	Стоимость по оцениваемому элементу на дату оценки с учетом износа
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1	асфальтобетон	КС-8	-	-	5 440,0	-	-	н/д	Сооружения городской инфраструктуры, 2016 г.	ruИЗ.01.003.0021	КС-8	1 295	0,716	1	-	-	1,00	1,241	6 259 699	0,85	5 320 744
Итого	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 320 744

Заключение о рыночной стоимости элемента в составе объекта оценки, рассчитанной в рамках затратного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость элемента в составе объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет:

Таблица 6.7.

Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1.	5 320 744
Итого, без учета НДС (18%)	5 320 744
Итого, с учетом НДС (18%)	6 278 478

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1. Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике, а так же с учетом текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).
- Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).
- Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).
- Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).
- Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):
 - Отличие в площадях;
 - Отличие в объеме.
 - Состояние объекта.
 - Дополнительные улучшения.
 - Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным характеристикам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должно совпадать с датой проведения оценки или быть максимально приближено, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должно совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты будет необходимо корректировать на существующие различия.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества встроенных нежилых помещений. На дату оценки, данное имущество не используется по прямому назначению и в аренду не сдается. Фактический тип использования по результатам анализа документации определен как торговый.

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

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

Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов: встроенных помещений торгового назначения, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных помещений в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм г. Йошкар-Ола, баз данных Internet.

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице № 7.1.

Таблица 7.1.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Beboss"	Портал "Beboss"	Портал "Авито"
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arendaprodazha_torgovogo_pomescheniya_96_m_903273877	https://www.beboss.ru/kn/yola/2139175	https://www.beboss.ru/kn/yola/2312968	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147
Телефон		(937) 939-08-10	по запросу	по запросу	(927) 883-06-76
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН
Тип объекта	ТЦ	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл
Этаж расположения	2 этажа, подвал, технический этаж	цокольный	1	1	1
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, ул. Петрова, 1	Йошкар-Ола, Чавайна б-р, д.15Б	Йошкар-Ола, ул. Дружбы, 87Б	Йошкар-Ола, ул.Рябинина,33 а
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	2425,9; 2237,7; 944,3; 94,1	96,0	159,0	200,0	107,0
Выход на 1 линию	есть	есть	есть	есть	нет
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	1, 2 этажи - Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется, Технический этаж требуется проведение косметического ремонта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения с НДС, руб.		4 000 000	6 180 000	8 000 000	5 000 000

7.2. Расчет стоимости объекта(ов) оценки

Таблица 7.2. Объект оценки №1

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	4 000 000	6 180 000	8 000 000	5 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	3 389 831	5 237 288	6 779 661	4 237 288
Общая площадь помещения, кв. м.	96,0	159,0	200,0	107,0
Цена предложения 1 кв. м. помещения, руб.	41 667	38 868	40 000	46 729
Корректировка на торг, %	-11,35%	-11,35%	-11,35%	-11,35%
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
Корректировка на тип объекта, %	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%
Скорректированная цена, руб.	48 389	45 137	46 453	54 267
Корректировка на этаж расположения, %	13,70%	-6,80%	-6,80%	-6,80%
Скорректированная цена, руб.	55 018	42 068	43 294	50 577
Корректировка на наличие отдельного входа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	55 018	42 068	43 294	50 577
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	55 018	42 068	43 294	50 577
Корректировка на общую площадь, %	-30,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%
Скорректированная цена, руб.	38 513	31 130	32 038	37 427
Корректировка на выход на 1-ю линию, %	0,00%	0,00%	0,00%	23,46%
Скорректированная цена, руб.	38 513	31 130	32 038	46 207
Корректировка на материал стен, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	38 513	31 130	32 038	37 427
Корректировка на состояние отделки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	38 513	31 130	32 038	37 427
Коэффициент вариации, %	-	-	-	10,73%
Количество корректировок	4	4	4	5
Удельный вес по количеству корректировок, %	25,5%	25,5%	25,5%	23,5%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. по количеству корректировок, руб.</i>				34 274
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	7,6%	19,9%	19,9%	19,9%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	29,6%	23,5%	23,5%	23,5%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				35 040
Итоговая стоимость 1 кв. м., руб.				34 882
Общая площадь объекта оценки №1, кв. м.				2 425,90
Рыночная стоимость объекта оценки №1 с НДС, руб.				84 620 244
Рыночная стоимость объекта оценки №1 без НДС, руб.				71 712 071

Таблица 7.3. Объект оценки №2

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	4 000 000	6 180 000	8 000 000	5 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	3 389 831	5 237 288	6 779 661	4 237 288
Общая площадь помещения, кв. м.	96,0	159,0	200,0	107,0
Цена предложения 1 кв. м. помещения, руб.	41 667	38 868	40 000	46 729
Корректировка на торг, %	-11,35%	-11,35%	-11,35%	-11,35%
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
Корректировка на тип объекта, %	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%
Скорректированная цена, руб.	48 389	45 137	46 453	54 267
Корректировка на этаж расположения, %	22,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	59 035	45 137	46 453	54 267
Корректировка на наличие отдельного входа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	59 035	45 137	46 453	54 267
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	59 035	45 137	46 453	54 267
Корректировка на общую площадь, %	-30,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%
Скорректированная цена, руб.	41 325	33 401	34 375	40 158
Корректировка на выход на 1-ю линию, %	0,00%	0,00%	0,00%	23,46%
Скорректированная цена, руб.	41 325	33 401	34 375	49 579
Корректировка на материал стен, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	41 325	33 401	34 375	40 158
Корректировка на состояние отделки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	41 325	33 401	34 375	40 158

*Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)*

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент вариации, %	-	-		10,73%
Количество корректировок	4	3	3	4
Удельный вес по количеству корректировок, %	23,8%	26,2%	26,2%	23,8%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. по количеству корректировок, руб.</i>				37 150
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	0,8%	14,1%	14,1%	14,1%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	32,7%	22,4%	22,4%	22,4%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				37 690
Итоговая стоимость 1 кв. м., руб.				37 420
Общая площадь объекта оценки №1, кв. м.				2 237,70
Рыночная стоимость объекта оценки №2 с НДС, руб.				83 734 734
Рыночная стоимость объекта оценки №2 без НДС, руб.				70 961 639

Таблица 7.4. Объект оценки №3

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	4 000 000	6 180 000	8 000 000	5 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	3 389 831	5 237 288	6 779 661	4 237 288
Общая площадь помещения, кв. м.	96,0	159,0	200,0	107,0
Цена предложения 1 кв. м. помещения, руб.	41 667	38 868	40 000	46 729
<i>Корректировка на торг, %</i>	<i>-11,35%</i>	<i>-11,35%</i>	<i>-11,35%</i>	<i>-11,35%</i>
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
<i>Корректировка на правовой статус, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>	<i>31,00%</i>	<i>31,00%</i>	<i>31,00%</i>	<i>31,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	48 389	45 137	46 453	54 267
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>	<i>-3,40%</i>	<i>-20,80%</i>	<i>-20,80%</i>	<i>-20,80%</i>
Скорректированная цена, руб.	46 744	35 749	36 791	42 979
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	46 744	35 749	36 791	42 979
<i>Корректировка на местоположение, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	46 744	35 749	36 791	42 979
<i>Корректировка на общую площадь, %</i>	<i>-23,00%</i>	<i>-18,00%</i>	<i>-18,00%</i>	<i>-18,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	35 993	29 314	30 169	35 243
<i>Корректировка на выход на 1-ю линию, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>23,46%</i>
Скорректированная цена, руб.	35 993	29 314	30 169	43 511
<i>Корректировка на материал стен, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	35 993	29 314	30 169	35 243
<i>Корректировка на состояние отделки, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	35 993	29 314	30 169	35 243
Коэффициент вариации, %	-	-		10,48%
Количество корректировок	4	4	4	5
Удельный вес по количеству корректировок, %	25,5%	25,5%	25,5%	23,5%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. по количеству корректировок, руб.</i>				32 628
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	13,6%	24,6%	24,6%	24,6%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	28,1%	24,0%	24,0%	24,0%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				32 848
Итоговая стоимость 1 кв. м, руб.				32 738
Общая площадь объекта оценки №1, кв. м.				944,30
Рыночная стоимость объекта оценки №3 с НДС, руб.				30 914 493
Рыночная стоимость объекта оценки №3 без НДС, руб.				26 198 723

Таблица 7.5. Объект оценки №4

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	4 000 000	6 180 000	8 000 000	5 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	3 389 831	5 237 288	6 779 661	4 237 288
Общая площадь помещения, кв. м.	96,0	159,0	200,0	107,0
Цена предложения 1 кв. м. помещения, руб.	41 667	38 868	40 000	46 729
<i>Корректировка на торг, %</i>	<i>-11,35%</i>	<i>-11,35%</i>	<i>-11,35%</i>	<i>-11,35%</i>
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
<i>Корректировка на правовой статус, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена, руб.	36 938	34 456	35 460	41 425
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>	<i>31,00%</i>	<i>31,00%</i>	<i>31,00%</i>	<i>31,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	48 389	45 137	46 453	54 267
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>	<i>13,40%</i>	<i>-7,00%</i>	<i>-7,00%</i>	<i>-7,00%</i>
Скорректированная цена, руб.	54 873	41 977	43 201	50 468

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на наличие отдельного входа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	54 873	41 977	43 201	50 468
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	54 873	41 977	43 201	50 468
Корректировка на общую площадь, %	0,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Скорректированная цена, руб.	54 873	44 915	46 225	54 001
Корректировка на выход на 1-ю линию, %	0,00%	0,00%	0,00%	23,46%
Скорректированная цена, руб.	54 873	44 915	46 225	66 670
Корректировка на материал стен, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	54 873	44 915	46 225	54 001
Корректировка на состояние отделки, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб.	47 191	38 627	39 754	46 441
Коэффициент вариации, %	-	-	-	10,32%
Количество корректировок	4	5	5	6
Удельный вес по количеству корректировок, %	26,7%	25,0%	25,0%	23,3%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. по количеству корректировок, руб.</i>				43 016
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	13,3%	0,6%	0,6%	0,6%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	4,0%	32,0%	32,0%	32,0%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				41 831
Итоговая стоимость 1 кв. м., руб.				42 424
Общая площадь объекта оценки №1, кв. м.				94,10
Рыночная стоимость объекта оценки №4 с НДС, руб.				3 992 098
Рыночная стоимость объекта оценки №4 без НДС, руб.				3 383 134

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов входит право собственности и оцениваемого объекта входит право общей долевой собственности. Учитывая отсутствие разногласий участников фонда, корректировка не вводится.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД №20, 2017, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2017. –17 стр. Скидки на торг при продаже объектов торгового назначения в представленных городах составляют в среднем от 11,1% до 11,6%, среднее значение 11,35%

Таблица 7.6.

СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 11,35%.

Дата продажи/выставления на торги

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

Корректировка на назначение помещений

Объект оценки и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, имеют сопоставимое функциональное назначение, следовательно, введение корректировки не требуется.

Местоположение

Данная корректировка не вводится, т.к. объекты оценки и аналоги расположены в г. Йошкар-Ола, в районах с сопоставимой транспортной доступностью и интенсивностью пешеходных/транспортных потоков.

Общая площадь помещений

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от площади. Величина корректировки на площадь была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 133 с.

Матрицы коэффициентов

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 7.7. для объекта оценки №1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	2 425,9	96,0	159,0	200,0	107,0
Значение	>2000	<100	100-250	100-250	100-250
Корректировка,	1,00	0,70	0,74	0,74	0,74
Корректировка, %	*-	-30%	-26%	-26%	-26%

Таблица 7.8. для объекта оценки №2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	2 237,7	96,0	159,0	200,0	107,0
Значение	>2000	<100	100-250	100-250	100-250
Корректировка,	1,00	0,70	0,74	0,74	0,74
Корректировка, %	*-	-30%	-26%	-26%	-26%

Таблица 7.9. для объекта оценки №3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	944,3	96,0	159,0	200,0	107,0
Значение	750-1000	<100	100-250	100-250	100-250
Корректировка,	1,00	0,77	0,82	0,82	0,82
Корректировка, %	*-	-23%	-18%	-18%	-18%

Таблица 7.10 для объекта оценки №4

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	94,1	96,0	159,0	200,0	107,0
Значение	<100	<100	100-250	100-250	100-250
Корректировка,	1,00	1,00	1,07	1,07	1,07
Корректировка, %	*-	0%	7%	7%	7%

Корректировка на состояние отделки

Величина корректировки на состояние отделки была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 133 с.

Матрицы коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 7.11. для объекта оценки №1

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Стандартная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%	0%

Таблица 7.12. для объекта оценки №2

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Стандартная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%	0%

Таблица 7.13. для объекта оценки №3

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Стандартная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%	0%

Таблица 7.14. для объекта оценки №4

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Требуется проведение косметического ремонта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка на состояние отделки		-14%	-14%	-14%	-14%

Корректировка на наличие отдельного входа

Объекты оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход, таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа может определяться на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 158.

Таблица 7.15. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,92

Корректировка на тип помещения

Все помещения в составе объекта оценки представляют собой помещения в качественном торговом объекте, а объекты аналоги представляют собой встроенные помещения типа «офисные-торговые объекты свободного назначения», таким образом, требуется введение корректировки в размере 31%.

Корректировка на тип помещения определяется, на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 200.

Матрицы коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,79	0,77
	высококласный офисный центр объект	1,27	1	0,97
	высококласный торговый объект	1,31	1,03	1

Корректировка на выход на 1-ю линию

Объекты оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют выход на 1-ю линию, а аналог №4 не имеет, таким образом, требуется введение корректировки.

Корректировка на 1-ю линию определяется, на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 109.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Данная корректировка применяется к аналогу №4 в размере $1/0,81-1=23,46\%$.

Корректировка на этаж расположения

Величина корректировки на этаж расположения была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016 г.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 163 с.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Выбор корректировки на уровне 0,93 обусловлено концепцией рассматриваемого объекта, в совокупности являющемся ТЦ, объекты подобного типа самостоятельно способны генерировать и распределять покупательские потоки на верхние этажи за счет различных маркетинговых ходов. Например, размещение на более верхних этажах «якорных» арендаторов, которые являются центром притяжения покупателей.

Коэффициенты для корректировки на этаж расположения

Таблица 7.16.

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	1-ый этаж	1,00
	Подвал	0,71
	Цоколь	0,82
	2-ой этаж и выше	0,93

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K = D_{1-го\ этажа} \times C_{1-го\ этажа} + D_{подвала} \times C_{подвала} + D_{выше1-го\ эт.} \times C_{выше1-го\ эт.} + D_{цоколь} \times C_{цоколь},$$

где:

K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{1-го\ этажа}$ – доля 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{1-го\ этажа}$ – удельная стоимость 1 кв. м 1-го этажа (так как стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1-ом этаже, выше стоимости 1 кв. м подвала, цокольного этажа и помещений, расположенных выше 1-го этажа, то $C_{1-го\ этажа} = 1$);

$D_{подвала}$ – доля подвала от общей площади помещения;

$C_{подвала}$ – удельная стоимость 1 кв. м подвала по отношению к стоимости 1-го этажа (0,73);

$D_{выше\ 1-го\ эт.}$ – доля помещений, расположенных выше 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{выше\ 1-го\ эт.}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных выше 1-го этажа к стоимости 1-го этажа (0,76).

$D_{цоколь.}$ – доля помещений, расположенных в цокольном этаже от общей площади помещения;

$C_{цоколь.}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в цокольном этаже к стоимости 1-го этажа (0,83).

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

$K_{оц}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{ан}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

Таблица 7.17. для объекта оценки №1

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	71,8	0,0	159,0	200,0	107,0
Площадь выше 1-го этажа	2 354,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	96,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 425,9	96,0	159,0	200,0	107,0
Доля помещений 1-го этажа	0,030	0,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,970	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	1,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,932	0,820	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		13,7%	-6,8%	-6,8%	-6,8%

Таблица 7.18. для объекта оценки №2

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	2 237,7	0,0	159,0	200,0	107,0
Площадь выше 1-го этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	96,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 237,7	96,0	159,0	200,0	107,0
Доля помещений 1-го этажа	1,000	0,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	1,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	1,000	0,820	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		22,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Таблица 7.19. для объекта оценки №3

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	114,9	0,0	159,0	200,0	107,0
Площадь выше 1-го этажа	202,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	96,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	627,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	944,3	96,0	159,0	200,0	107,0
Доля помещений 1-го этажа	0,122	0,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,214	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	1,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,664	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,792	0,820	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		-3,4%	-20,8%	-20,8%	-20,8%

Таблица 7.20. для объекта оценки №4

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	0,0	0,0	159,0	200,0	107,0
Площадь выше 1-го этажа	94,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	96,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	94,1	96,0	159,0	200,0	107,0
Доля помещений 1-го этажа	0,000	0,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	1,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,930	0,820	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		13,4%	-7,0%	-7,0%	-7,0%

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1 / K_i}{1 / \sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Методы оценки рыночной стоимости прав пользования земельными участками

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

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

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, к доходному подходу относится метод капитализации земельной ренты и предполагаемого использования. Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов.

Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Рекомендуемая предпочтительность (практическая возможность) применения методов к оценке прав землепользования в России

Таблица 7.21.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично.	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде.
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земельного участка определяется путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с земельным участком) стоимости затрат на замещение или стоимости затрат на воспроизводство улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом идентичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земельного участка находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с земельным участком) на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом аналогичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: аналогично. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты.
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную, с учетом чистого операционного дохода и коэффициентов капитализации) стоимости затрат на воспроизводство или замещение улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом аналогичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости земельных участков производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельных участков. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п.IV-20).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, положения проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и т. д., в конкретном случае целесообразно определить стоимость права на участки в составе объекта оценки методом сравнения продаж.

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

Определение рыночной стоимости права пользования оцениваемым земельным участком

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиками было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельного участка:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Как видно из исходных данных, объекты аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на коммуникации;
- Корректировка на площадь.

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

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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как среднее значение для средних городов в размере 13,1%.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 4 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород, 2016 г. ст.147.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 7.23. Среднее значение масштабного фактора

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,95	1,00

Таблица 7.24. Корректировка на площадь для земельного участка с кадастровым номером
12:05:0703002:246

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	5 440,0	740,0	4 100,0	900,0
Значение	5 000-10 000	<1 000	1 000-5 000	<1 000
Корректировка,	1,00	0,83	0,92	0,83
Корректировка, %	-	-17%	-8%	-17%

Таблица 7.25. Корректировка на площадь для земельного участка с кадастровым номером
12:05:0703002:78

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	4 655,0	740,0	4 100,0	900,0
Значение	1 000-5 000	<1 000	1 000-5 000	<1 000
Корректировка,	1,00	0,90	1,00	0,90
Корректировка, %	-	-10%	0%	-10%

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 расположены в г. Йошкар-Ола, а объект аналог №3 расположен в райцентре, таким образом требуется введение корректировки в размере $1/0,71-1=0,40845$ или 40,85%.

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

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций происходит следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 10-20%;
- электроэнергия – 5-25%;
- газоснабжение – 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, коммуникационные связи) – 5- 15%⁸.

Для расчетов были приняты минимальные значения для корректировок на наличие коммуникаций, учитывая то, что аналоги находятся в черте города и безусловно возможно подключение к сетям.

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

Таблица 7.26. Корректировка на коммуникации для земельных участков

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация)	электричество, канализация, вода на границе участка, имеются тех. условия на их подключение ⁹	по границе	по границе
Корректировка,	1,00	$((1+0,05)*(1+0,15)-1)/2$	$(1+0,05)*(1+0,15)-1$	$(1+0,05)*(1+0,15)-1$
Корректировка, %	-	10,38%	20,75%	20,75%

Корректировка на вид права

Вид права на объект оценки является право долгосрочной аренды, а объекты аналоги продаются на праве собственности, таким образом требуется введение корректировки на вид права.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 4 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 7.27. Среднее значение корректировки на вид права

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Данная поправка отражает тот факт, что вид разрешенного использования накладывает определенные обременения на строительство и эксплуатацию объектов расположенных на земельном участке.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД №20, 2017, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2017. –17 стр. Корректировка на вид разрешенного использование земельных участков в среднем по РФ представлена в таблице ниже.

⁹ Наличие ТУ на присоединение составляет до 50% от стоимости самого присоединения

1.5. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 1.5.1

Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,110	1,008	0,224	-	0,042
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,780	0,659	0,304	0,296	0,072
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,896**	0,833	0,602	0,334	0,202	0,082
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,832	0,674	0,262	0,186	0,089
5	Москва	Собств.	1,000	0,970**	0,834	0,508	0,346	0,149	0,062
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	-	0,386	0,178	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,812**	0,762	0,680	0,392	0,298	0,065
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,869**	0,765	0,666	0,110	-	0,098
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,802**	0,834	0,459	0,192	-	0,083
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,834	0,522	0,408	0,186	0,072
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

* Прочерки в таблице связаны с отсутствием достоверного количества данных по выборке;

** Подбор земельных участков для сравнения с гостиничным назначением осуществлялся в привязке к местоположению гостиничных участков. Сравнивались участки под торговые и гостиничные назначения.

Таблица 7.28. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на вид разрешенного использования	Под зданием торгового, культурно-развлекательного, спортивно-оздоровительного и офисного центра	земельный участок, для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами	Земельный участок под строительство коммерческой недвижимости	Земельный участок, для размещения объектов торговли
Классификация по справочнику по справочнику	Торговое и сервисное	Офисное административное	Торговое и сервисное	Торговое и сервисное
Значение	1,000	0,843	1,000	1,000
Корректировка	0,00%	18,62%	0,00%	0,00%

Расчет коэффициента вариации

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

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

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

Значение коэффициента вариации составило **0,1588** для земельного участка с кадастровым номером: **12:05:0703002:246**.

Значение коэффициента вариации составило 0,1676 для земельного участка с кадастровым номером: 12:05:0703002:78.

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

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Таблица 7.29. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "marijel.move.ru"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_910545100	https://marijel.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ul_kirpichnaya_2278122300/?from=naydidomcom&utm_source=naydidom&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uniq_Krym	https://www.beboss.ru/kn/yola/1842840
Телефон		8 (969) 779-08-07	(902) 743-50-03	7 (963)624-46-38
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Май 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Правовой статус	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	-	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Под зданием торгового, культурно-развлекательного, спортивно-оздоровительного и офисного центра	земельный участок, для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами	Земельный участок под строительство коммерческой недвижимости	Земельный участок, для размещения объектов торговли
Площадь земельного участка, кв. м	5 440; 4 655	740	4 100	900
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, ул. Ломоносова	Йошкар-Ола, ул. Кирпичная, д.1	Марий Эл, р-н Сернурский, пгт. Сернур, ул. Володарского
Удаленность от города, км.	в черте города	в черте города	в черте города	Райцентр с развитой промышленностью
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	электричество, канализация, вода на границе участка, имеются тех. условия на их подключение	по границе	по границе
Цена предложения, руб.	-	999 000	7 500 000	999 000

Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества (нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)
Таблица 7.30. Расчёт рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 12:05:0703002:246

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	999 000	7 500 000	999 000
Площадь участка, кв. м.	740	4 100	900
Стоимость 1 кв. м., руб.	1 350	1 829	1 110
Корректировка на торг, %	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-17,00%	-8,00%	-17,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	40,85%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	10,38%	20,75%	20,75%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	18,62%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-15,10%	-14,35%	17,50%
Скорректированная цена, руб.	1 146	1 567	1 304
Коэффициент вариации, %			15,88%
Количество корректировок	5	4	5
Удельный вес по количеству корректировок	32,14%	35,71%	32,14%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			1 347
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	15,11%	14,32%	17,48%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	33,89%	34,74%	31,37%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			1 342
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м, руб.			1 345
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м			5 440,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.			7 316 800

Значение суммарной корректировки по объектам-аналогам составляет более 30% от первоначальной цены. Принятие данных объектов недвижимости в качестве аналогов, обусловлено недостатком предложений земельных участков сопоставимого разрешенного использования предлагаемых на правах собственности/аренды, сопоставимых по площади и району расположения.

Таблица 7.31. Расчёт рыночной стоимости части земельного участка с кадастровым номером: 12:05:0703002:78

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	999 000	7 500 000	999 000
Площадь участка, кв. м.	740	4 100	900
Стоимость 1 кв. м., руб.	1 350	1 829	1 110
Корректировка на торг, %	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-10,00%	0,00%	-10,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	40,85%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	10,38%	20,75%	20,75%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	18,62%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-8,10%	-6,35%	24,50%
Скорректированная цена, руб.	1 241	1 713	1 382
Коэффициент вариации, %			16,76%
Количество корректировок	5	3	5
Удельный вес по количеству корректировок	30,77%	38,46%	30,77%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			1 466
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	8,07%	6,34%	24,50%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	39,63%	41,85%	18,52%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			1 465
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м, руб.			1 466
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м			4 655,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.			6 824 230

Значение суммарной корректировки по объектам-аналогам составляет более 30% от первоначальной цены. Принятие данных объектов недвижимости в качестве аналогов, обусловлено недостатком предложений земельных участков сопоставимого разрешенного использования предлагаемых на правах собственности/аренды, сопоставимых по площади и району расположения.

7.3. Заключение о рыночной стоимости, рассчитанной сравнительным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составит, с учетом НДС (18%):

Таблица 7.32.

Наименование элементов в составе объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	84 620 244
Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	83 734 734
Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже.	30 914 493
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 992 098
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246).	7 316 800
Права аренды части (3353,9 кв. м) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	6 824 230

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

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

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

8.1. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу. Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации. В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Расчет арендной ставки объекта оценки

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблицах ниже.

Таблица 8.1. Объект оценки №1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_43_m_1165495954	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_126_m_885792778	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190_m_1118702176	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_125_m_971017844
Телефон		(836) 277-11-77	(906) 137-08-58	(929) 734-50-70	(967) 757-67-77
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв. м. в год с НДС	-	11 163	9 600	7 200	7 200
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв. м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	11 163	9 600	7 200	7 200
Корректировка на торг, %	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,5%
Дата предложения	-	Май 2017	Май 2017	Апрель 2017	Май 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН
Тип объекта	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ	Стрит ритейл
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	36,00%
Общая площадь, кв. м.	2 425,90	43,0	126,0	190,0	125,0
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	1,2 этажи	1	1	цоколь	1
Корректировка на этаж, %	-	-13,60%	-13,60%	5,40%	-13,60%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%	0%
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	Йошкар-Ола, ул. Петрова 18 б	Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, 58А
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на красную линию	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Стандартная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-21,1%	-21,1%	-2,1%	14,9%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м. в год	-	8 808	7 574	7 049	8 273
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	9,7%
Количество корректировок	-	2	2	2	3
Удельный вес аналога, %	-	27,2727%	27,2727%	27,2727%	18,1818%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв. м. в год					7 894

*Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)*

Таблица 8.2. Объект оценки №2

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_43_m_1165495954	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_126_m_885792778	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190_m_1118702176	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_125_m_971017844
Телефон		(836) 277-11-77	(906) 137-08-58	(929) 734-50-70	(967) 757-67-77
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв. м. в год с НДС	-	11 163	9 600	7 200	7 200
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв. м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	11 163	9 600	7 200	7 200
Корректировка на торг, %	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Дата предложения	-	Май 2017	Май 2017	Апрель 2017	Май 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН
Тип объекта	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ	Стрит ритейл
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	36,00%
Общая площадь, кв. м.	2 237,70	43,0	126,0	190,0	125,0
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	1 этаж	1	1	цоколь	1
Корректировка на этаж, %	-	0,00%	0,00%	22,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	Йошкар-Ола, ул. Петрова 18 б	Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, 58А
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на красную линию	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Стандартная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-7,5%	-7,5%	14,5%	28,5%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м. в год	-	10 326	8 880	8 244	9 252
Коэффициент вариации, %	-	1	1	2	9,5%
Количество корректировок	-	1	1	2	2
Удельный вес аналога, %	-	33,3333%	33,3333%	16,6667%	16,6667%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв. м. в год					9 318

Таблица 8.3. Объект оценки №3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_43_m_1165495954	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_126_m_885792778	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190_m_1118702176	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_125_m_971017844
Телефон		(836) 277-11-77	(906) 137-08-58	(929) 734-50-70	(967) 757-67-77
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв. м. в год с НДС	-	11 163	9 600	7 200	7 200
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв. м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	11 163	9 600	7 200	7 200
Корректировка на торг, %	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,5%
Дата предложения	-	Май 2017	Май 2017	Апрель 2017	Май 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН
Тип объекта	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ	Стрит ритейл
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	36,00%
Общая площадь, кв. м.	944,30	43,0	126,0	190,0	125,0
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	1, 2 этажи, подвал, технический этаж	1	1	цоколь	1
Корректировка на этаж, %	-	-21,60%	-21,60%	-4,40%	-21,60%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	Йошкар-Ола, ул. Петрова 18 б	Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, 58А
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на красную линию	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Стандартная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-29,1%	-29,1%	-11,9%	6,9%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м. в год	-	7 915	6 806	6 343	7 697
Коэффициент вариации, %					10,3%
Количество корректировок	-	2	2	2	3
Удельный вес аналога, %	-	27,2727%	27,2727%	27,2727%	18,1818%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв. м. в год					7 144

*Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)*

Таблица 8.4. Объект оценки №4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_43_m_1165495954	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_126_m_885792778	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190_m_1118702176	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_125_m_971017844
Телефон		(836) 277-11-77	(906) 137-08-58	(929) 734-50-70	(967) 757-67-77
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв. м. в год с НДС	-	11 163	9 600	7 200	7 200
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв. м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	11 163	9 600	7 200	7 200
Корректировка на торг, %	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,5%
Дата предложения	-	Май 2017	Май 2017	Апрель 2017	Май 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН
Тип объекта	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ	Стрит ритейл
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	36,00%
Общая площадь, кв. м.	94,10	43,0	126,0	190,0	125,0
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	Технический этаж	1	1	цоколь	1
Корректировка на этаж, %	-	-14,00%	-14,00%	4,90%	-14,00%
Наличие отдельного входа	Нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 51	Йошкар-Ола, ул. Петрова 18 б	Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, 58А
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на красную линию	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-50,5%	-50,5%	-31,6%	-14,5%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м. в год	-	5 526	4 752	4 925	6 156
Коэффициент вариации, %					11,9%
Количество корректировок	-	4	4	4	5
Удельный вес аналога, %	-	26,3158%	26,3158%	26,3158%	21,0526%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв. м. в год					5 297

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По информации предоставленной специалистами отделов коммерческой недвижимости агентства недвижимости: АН «Мегаполис», т. (347) 257-06-66, ООО «Альянс» тел.(347) 257-22-91 торг при продаже помещений коммерческого назначения, как правило, составляет 5-15 % от стартовой цены предложения.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД №20, 2017, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2017. –17 стр. Скидки на торг при аренде объектов торгового назначения в средних городах составляют в среднем, 7,5%

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 7,5%.

Дата продажи/выставления на торги

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

Корректировка на состояние отделки

Величина корректировки на состояние отделки была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 185 с.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Таблица 8.6. для объекта оценки №1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Стандартная отделка (Хорошее)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 8.7. для объекта оценки №2

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Стандартная отделка (Хорошее)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 8.8. для объекта оценки №3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Стандартная отделка (Хорошее)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 8.9. для объекта оценки №4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	0,00%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход, таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа определяется на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 158.

Таблица 8.10. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,92

Корректировка на выход на 1-ю линию

Все объекты оценки и объекты аналоги имеют выход на 1-ю линию, таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на 1-ю линию может определяться, на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 109.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Корректировка на тип помещения

Все объекты оценки и объекты аналоги №1-3 представляют собой встроенные помещения в торговых центрах, таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип помещения определяется, на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 200.

Таблица 62

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,79	0,77
	высококласный офисный центр объект	1,27	1	0,97
	высококласный торговый объект	1,31	1,03	1

Таблица 63

ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,78	0,74
	высококласный офисный центр объект	1,28	1	0,94
	высококласный торговый объект	1,36	1,06	1

Аналог №4 представляет собой встроенное помещение формата стрит-ритейл, таким образом, требуется введение корректировки в размере 36%

Корректировка на этаж расположения

Величина корректировки на этаж расположения была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 133 с.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,18
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Коэффициенты для корректировки на этаж расположения

Таблица 8.11.

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	1-й этаж	1,00
	2-й и выше	0,86
	Цокольный этаж	0,82
	Подвал	0,72

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K = D_{1-\text{го этажа}} \times C_{1-\text{го этажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}} + D_{\text{выше 1-го эт.}} \times C_{\text{выше 1-го эт.}} + D_{\text{цоколь}} \times C_{\text{цоколь}},$$

где:

K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{1-\text{го этажа}}$ – доля 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{1-\text{го этажа}}$ – удельная стоимость 1 кв. м 1-го этажа (так как стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1-ом этаже, выше стоимости 1 кв. м подвала, цокольного этажа и помещений, расположенных выше 1-го этажа, то $C_{1-\text{го этажа}} = 1$);

$D_{\text{подвала}}$ – доля подвала от общей площади помещения;

$C_{\text{подвала}}$ – удельная стоимость 1 кв. м подвала по отношению к стоимости 1-го этажа (0,73);

$D_{\text{выше 1-го эт.}}$ – доля помещений, расположенных выше 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{выше 1-го эт.}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных выше 1-го этажа к стоимости 1-го этажа (0,76).

$D_{\text{цоколь}}$ – доля помещений, расположенных в цокольном этаже от общей площади помещения;

$C_{\text{цоколь}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в цокольном этаже к стоимости 1-го этажа (0,83).

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

$K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

Таблица 8.12. для объекта оценки №1

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	71,8	43,0	126,0	0,0	125,0
Площадь выше 1-го этажа	2 354,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	190,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 425,9	43,0	126,0	190,0	125,0
Доля помещений 1-го этажа	0,030	1,000	1,000	0,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,970	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,864	1,000	1,000	0,820	1,000
Значение корректировки, %		-13,6%	-13,6%	5,4%	-13,6%

Таблица 8.13. для объекта оценки №2

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	2 237,7	43,0	126,0	0,0	125,0
Площадь выше 1-го этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	190,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 237,7	43,0	126,0	190,0	125,0
Доля помещений 1-го этажа	1,000	1,000	1,000	0,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	1,000	1,000	1,000	0,820	1,000
Значение корректировки, %		0,0%	0,0%	22,0%	0,0%

Таблица 8.14. для объекта оценки №3

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	114,9	43,0	126,0	0,0	125,0
Площадь выше 1-го этажа	202,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	190,0	0,0
Площадь подвала	627,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	944,3	43,0	126,0	190,0	125,0
Доля помещений 1-го этажа	0,122	1,000	1,000	0,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,214	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
Доля помещений подвала	0,664	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,784	1,000	1,000	0,820	1,000
Значение корректировки, %		-21,6%	-21,6%	-4,4%	-21,6%

Таблица 8.15. для объекта оценки №4

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	0,0	43,0	126,0	0,0	125,0
Площадь выше 1-го этажа	94,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	190,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	94,1	43,0	126,0	190,0	125,0
Доля помещений 1-го этажа	0,000	1,000	1,000	0,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,860	1,000	1,000	0,820	1,000
Значение корректировки, %		-14,0%	-14,0%	4,9%	-14,0%

Общая площадь помещений

Данная корректировка не применяется, так как объекты недвижимости могут сдаваться в аренду ликвидными блоками.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Эффективный (действительный) валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора¹⁰ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта.

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

Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

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

Величина недозагрузки была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 215 с., для расчетов использовано максимальное значение доверительного интервала на уровне 12,4%.

Таблица 8.16.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого объекта в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника.

Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 133 с., для высококлассных торговых объектов уровень операционных расходов находится в диапазоне от 12,6% до 24,1% от потенциального валового дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

Для расчетов использовалось минимальное значение 12,6 %, принимая региональный уровень расположения объекта оценки

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

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

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

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

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

P_p – премия (надбавка) за региональный риск.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

В дальнейших расчетах, Оценщиком принято решение использовать ставку капитализации рассчитанную путем кумулятивного построения, поскольку данный расчет максимально учитывает индивидуальные параметры помещений объекта оценки.

В качестве без рисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению долгосрочных рублевых ценных бумаг.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной без рисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ. 8,95% - средняя эффективная доходность ОФЗ (*источник - http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?Prtid=gkoofz_mr&ch=/*)



* Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММББ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчет показателя риска инвестирования средств в оцениваемый объект

Таблица 8.17.

Вид риска	Уровень риска (%)				
	1	2	3	4	5
Систематический риск					
Ухудшение общей экономической ситуации (темпы экономического роста)		1			
Уровень и темпы изменения инфляции		1			
Изменение федерального или местного законодательств (введение в действие различных ограничений)	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	1				
Местоположение (глобальное и локальное)	1				
Количество наблюдений	3	2	0	0	0
Взвешенная сумма	3	4	0	0	0
Сумма взвешенных	7				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	1,4				
Несистематический риск					
Ускоренный износ здания	1				
Неполучение арендных платежей	1				
Неэффективный менеджмент	1				
Финансовые проверки	1				
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенная сумма	4	0	0	0	0
Сумма взвешенных	4				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	0,8				
ИТОГО	2,20				

Риск низкой ликвидности (). Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществляется по следующей формуле:

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

где:

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

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен в размере от 3 до 7 месяцев в зависимости от типа объекта.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

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

Таким образом, риск низкой ликвидности составит, при его сдаче в аренду, на уровне 4 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 8.18.

Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6
Срок экспозиции, мес.	4
Риск низкой ликвидности, коэффициент	2,82

Норма возврата капитала (recapture rate) - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга;
- аннуитетным методом (методом Инвуда);
- методом формирования фондовозмещения по без рискованной ставке или методом Хоскольда.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда.

Расчет остаточного срока службы здания выполняется исходя из года постройки и года реконструкции и типичного срока службы зданий.

Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Нормативный срок службы здания, в котором расположены помещения Объекта оценки, был определен на основании «Нормативных усредненных сроков службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования (Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.)». Таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Хоскольда, составит:

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 8.19.

Адрес объекта	Год постройки	Фактический возраст, лет	Типичный срок, лет	Оставшийся срок службы, лет	Норма возврата капитала, %
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2014	3	100	97	0,0022%

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 7.14

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 8.20.

Наименование	Значение
Риски вложения в недвижимость	2,20%
Безрисковая ставка	8,95%
Риск низкой ликвидности	2,82%
Ставка дисконтирования	13,970%
Норма возврата	0,0022%
Коэффициент капитализации	13,9722%

8.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 8.21.

Показатель	Значение			
Объект оценки	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже.	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, кв. м	2 425,9	2 237,7	944,3	94,1
Арендная ставка с НДС, руб. за 1 кв. м	7 894	9 318,0	7 144,0	5 297,0
Потенциальный валовый доход с НДС руб. в год	19 150 055	20 850 889	6 746 079	498 448
Потери при сборе платежей, % в год	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Потери от недозагрузки, % в год	12,4%	12,4%	12,4%	12,4%
Действительный валовый доход с НДС, руб. в год.	16 775 448	18 265 379	5 909 565	436 640
Операционные расходы с НДС, руб. (12,5% от ПВД)	2 412 907	2 627 212	850 006	62 804
Чистый операционный доход, руб. в год, с НДС	14 362 541	15 638 167	5 059 559	373 836
Ставка капитализации, %	13,9722%	13,9722%	13,9722%	13,9722%
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	102 793 697	111 923 441	36 211 613	2 675 570

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет рыночной стоимости помещений в составе объекта оценки произведен двумя подходами: доходным и сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

Расчет рыночной стоимости автостоянки в составе объекта оценки произведен подходом: затратным. Так же приведен обоснованный отказ от использования сравнительного и доходного подхода.

Расчет рыночной стоимости прав аренды на земельные участки в составе объекта оценки произведен одним подходом: сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования доходного и затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 9.1.

Наименование элементов в составе объекта оценки	сравнительный подход, руб., с учетом НДС	доходный подход, руб., с учетом НДС	затратный подход, руб., с учетом НДС
Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	84 620 244	102 793 697	Не применялся
Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	83 734 734	111 923 441	Не применялся
Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже	30 914 493	36 211 613	Не применялся
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 992 098	2 675 570	Не применялся
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Не применялся	Не применялся	6 278 478
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246).	7 316 800	Не применялся	Не применялся
Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	6 824 230	Не применялся	Не применялся

9.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

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

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

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

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

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;

- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В конкретном случае, затратный подход применялся для расчета объекта оценки №5. С учетом вышеизложенного затратному подходу присваивается коэффициент 1,0

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации. С учетом вышеизложенного сравнительному подходу присваивается коэффициент 0,50.

Доходный подход оперирует прогнозными данными, опираясь на которые рассчитываются основные анализируемые величины.

Следует отметить, что имеются риски при наиболее эффективном использовании объекта, что может привести как к большему, так и меньшему доходу.

Необходимо учесть, что слабостью данного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду имущества от его качества.

С учетом вышеизложенного доходному подходу присваивается коэффициент 0,50.

9.3. Согласование полученных результатов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 9.2.

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	50	50
Полнота информации	50	50
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50
Способность учитывать размер объекта	50	50
Способность учитывать местоположение объекта	50	50
Способность учитывать доходность объекта	50	50
Допущения, принятые в расчетах	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки, принятые для расчетов	50	50

Таблица согласования результатов, полученных всеми примененными подходам

Таблица 9.3.

Наименование элементов в составе объекта оценки	сравнительного подхода, руб. ,с учетом НДС	Вес	доходного подхода, руб. ,с учетом НДС	Вес	затратного подхода, руб. ,с учетом НДС	Вес	Взвешенная стоимость ,с учетом НДС, руб.
Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	84 620 244	0,5	102 793 697	0,5	Не применялся	0	93 706 971
Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	83 734 734	0,5	111 923 441	0,5	Не применялся	0	97 829 088
Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже	30 914 493	0,5	36 211 613	0,5	Не применялся	0	33 563 053
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 992 098	0,5	2 675 570	0,5	Не применялся	0	3 333 834
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1	Не применялся	0	Не применялся	0	6 278 478	1	6 278 478
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246).	7 316 800	1	Не применялся	0	Не применялся	0	7 316 800
Права аренды части (3353,9 кв. м) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	6 824 230	1	Не применялся	0	Не применялся	0	6 824 230

10. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта(ов) оценки

Таблица 10.1.

Наименование элементов в составе объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	79 412 686,86
Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	82 906 006,78
Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	28 443 265,25
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	2 825 283,05
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м., инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	5 320 744,07
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	6 200 677,97
Права аренды части (3353,9 кв. м) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	5 783 245,76
ИТОГО	210 891 909,74

Примечание

Для расчетов итоговой рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, использовались данные таблицы 9.3.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемых объектов недвижимого имущества, можно сделать вывод о том, что:

**рыночная стоимость объекта оценки
по состоянию на дату оценки, составляет, не включая НДС 18%:
210 891 909,74**

**(Двести десять миллионов восемьсот девяносто одна тысяча
девятьсот девять) рублей 74 копейки.**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

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

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

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Йошкар-Ола как «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±15 (пятнадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

рыночная стоимость объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 179 258 000 руб. до 242 525 000 руб. (без учёта НДС).

11. Заявление о соответствии

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

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

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:



В.И. Крюков

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 «Оценка бизнеса».
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

- Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе – М.: Юридический мир. 2014. № 4.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. – М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. М.: Финансы и кредит, 2008.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Козырь Ю.В. Проблемы точности и неопределенности результатов деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Коростелев С. П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе, 2009. http://www./UserFiles/File/Guidance_materials/korostelev_zatr_podhod.doc.
- Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе. — М.: «Автор», 2016.
- Лебединский В.И. Законодательные и методические вопросы существенности и неопределенности в оценочной деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Лейфер Л.А. Требования ФСО №7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015.
- Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007. Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.

- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009.

Информационные источники

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

Перечень использованных при проведении оценки данных

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

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

- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.;
- Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.;
- Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011 г.
- Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.

Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

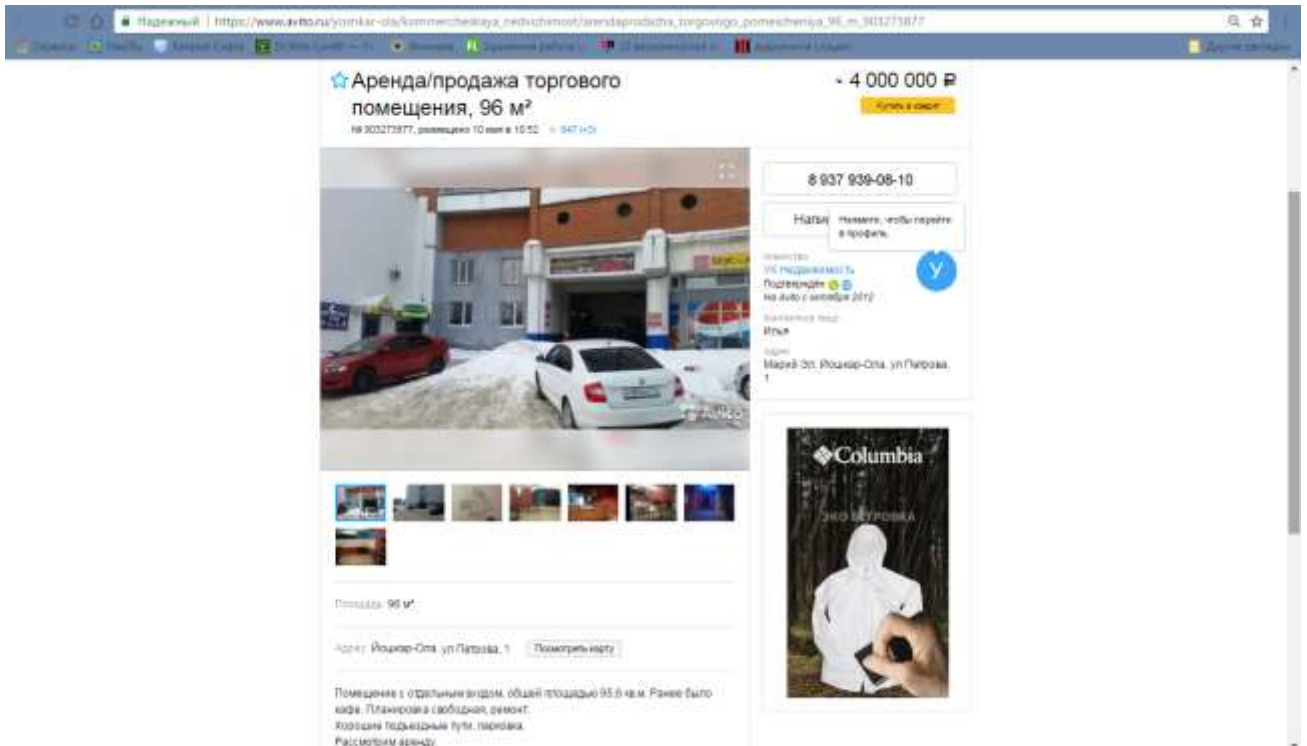
Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

ПРИЛОЖЕНИЯ

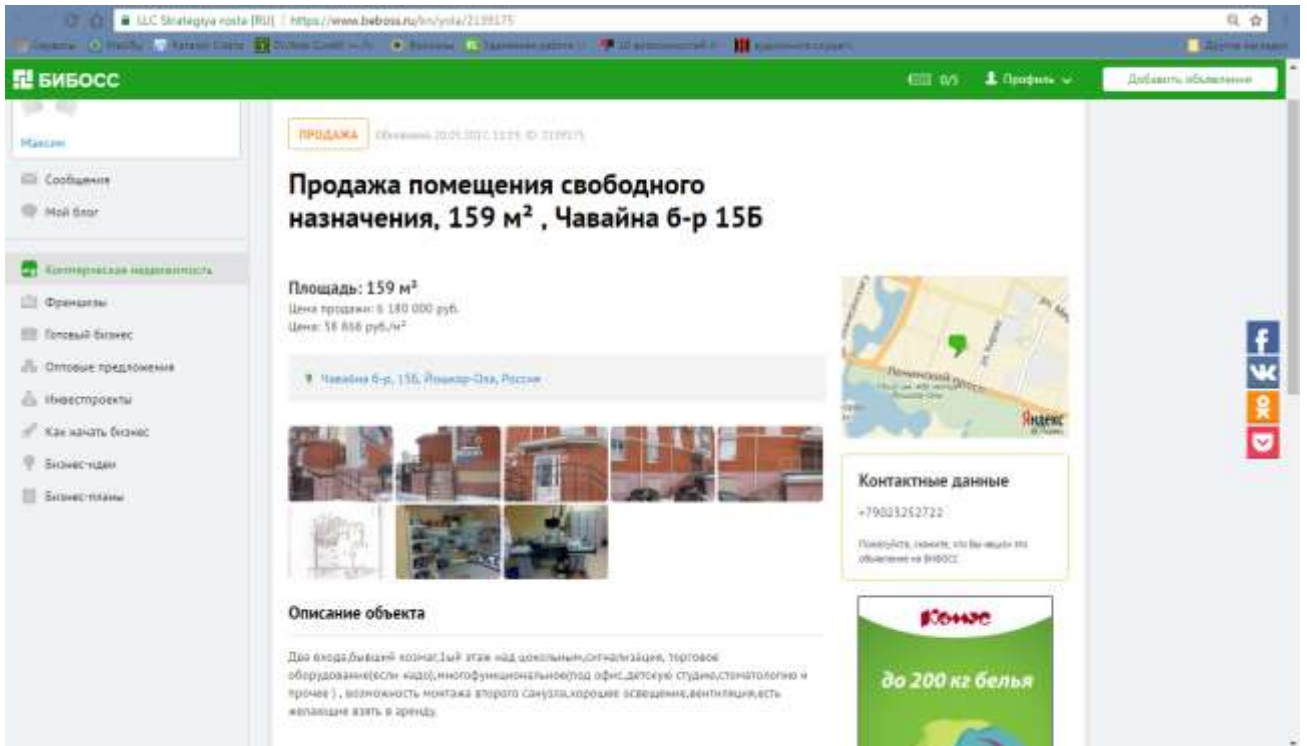
Объекты-аналоги

Сравнительный подход

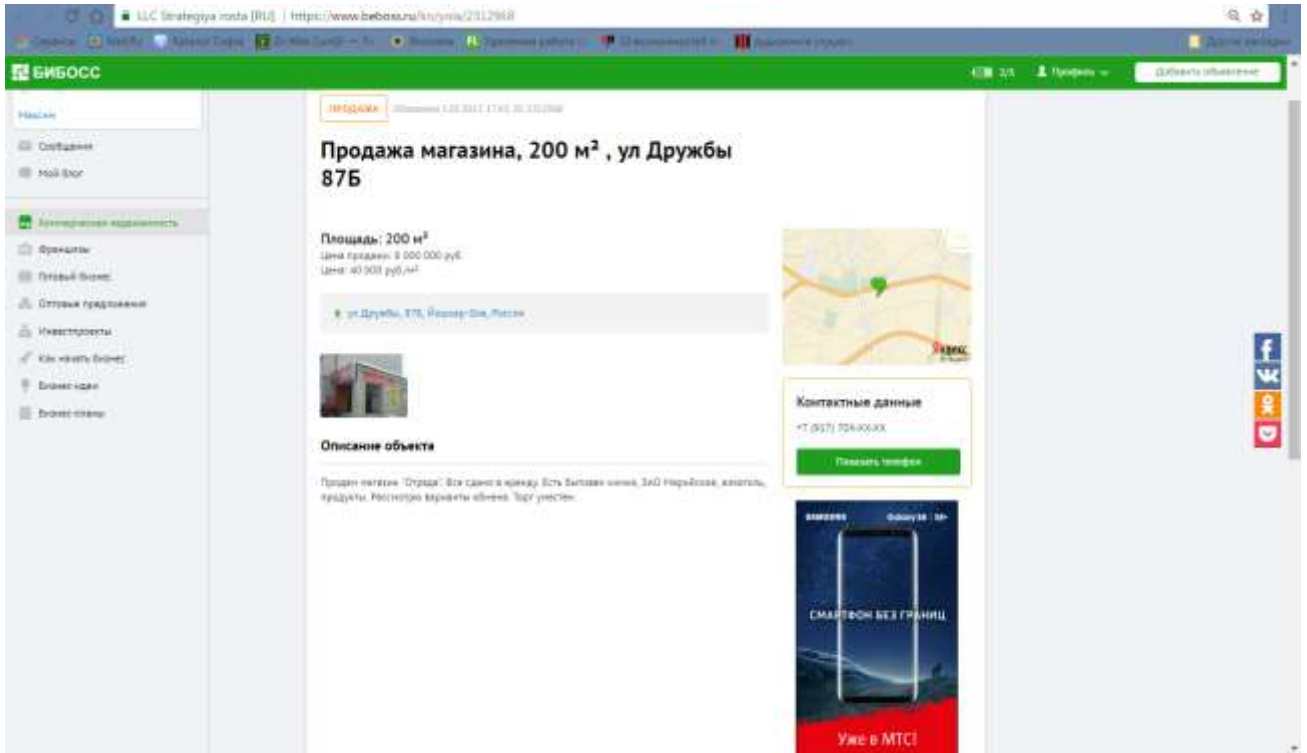
Аналог №1



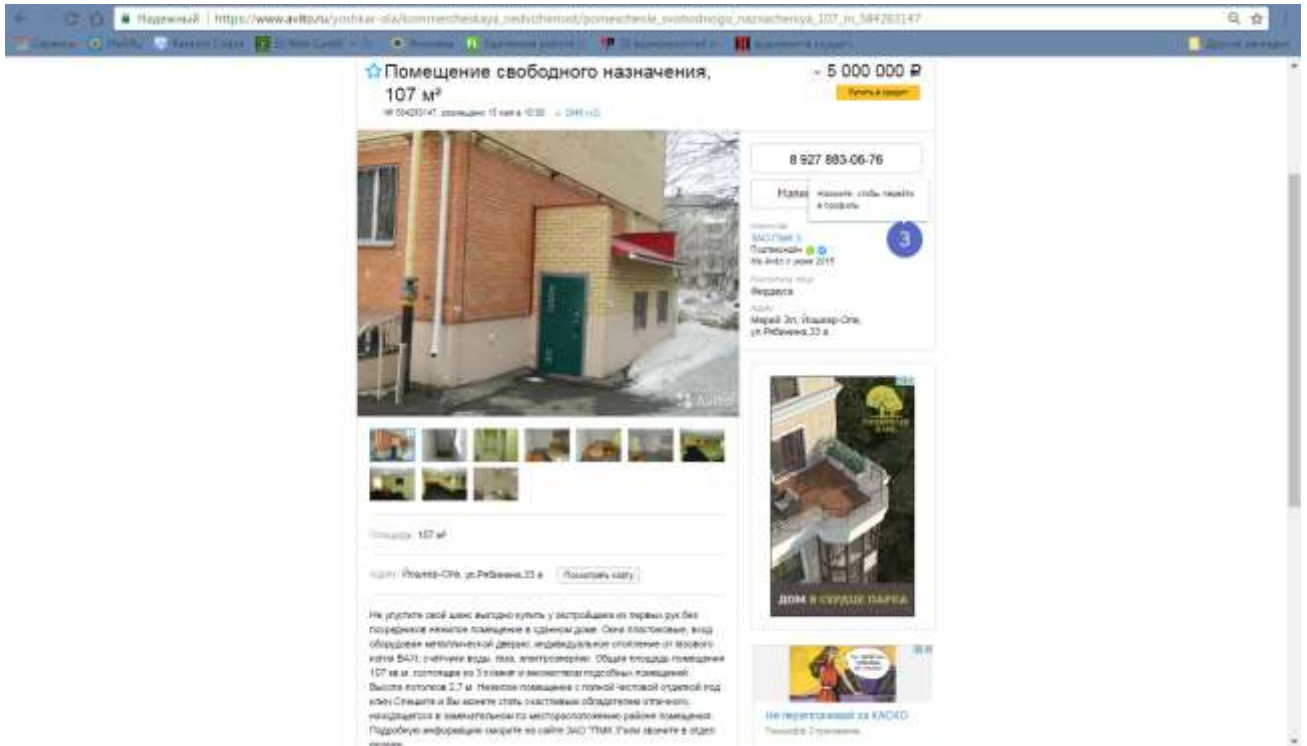
Аналог №2



Аналог №3



Аналог №4



Земельные участки

Аналог №1 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_699333093

The screenshot shows a listing for a plot of land (участок 7.4 сот. (промназначения)) for sale in Yoshkar-Ola. The price is 999,000 rubles. The listing includes an aerial map of the plot, contact information for the seller (8 969 779-08-07), and a description of the plot's location and characteristics. The plot is located on Leninskaya Street in the Polnososovskaya settlement. The listing also features a 'Тех-хаб Ключ' advertisement.

Аналог №2

The screenshot shows a listing for industrial land for sale in Yoshkar-Ola, Kirpichnaya Street. The price is 7,500,000 rubles. The listing includes a table with details about the object, a description of the plot, and a contact number for the seller (Alexander Rylov, +7 (902) 743-50-03). The listing also features an advertisement for the 'ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ТОМИЛИНО' residential complex.

Промышленного назначения в продажу			
Цена:	7 500 000 руб.	Дата публикации:	20 апреля
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	19 мая
Тип объявления:	итальянка		

Описание
Для промышленного назначения/ИЖС, г. Йошкар-Ола, ул. Кирпичная, примерно в 30 метрах от дома 1 по направлению на юго-запад кадастровый номер 12:05:0703006:0090

Информация
Продам земельный участок, Республика Марий Эл, цена 7 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Аналог №3

ПРОДАЖА Обновлено: 03.04.2018, 17:20:50 (18.03.18)

Продажа земельного участка, 900 м², улица Володарского

Площадь: 900 м²
Цена продажи: 999 000 руб.
Цена: 1 110 руб./м²

ул. улица Володарского, Йошкар-Ола, Республика Марий Эл

Продажа

Осуществляется предпродажная подготовка документов

Передан ипотекой	Безналичный расчет
В залу продажи не идет	Проект на здание 500 кв. м. в одном этаже

Описание объекта

Продано земельный участок в центре поселка Сернур с видом разрешенного использования "под объект торговли". Собственность. Кадастровый номер участка 12:10:1670118:989. Место с выделом трафика, рядом продуктовые магазины "Наличие" и "Петрович". Возле рынка. Возможен ипотечный кредит.

Написать представителю: Денис

Денис
Написать сообщение

Контактные данные
+7965624-46-38
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на BИBOCC

ВРЕМЯ БИЗНЕСА!
Опыт
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Доходный подход

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Торговое помещение, 43 м²" (Commercial premises, 43 m²) with ID number 1185490354. The price is listed as "40 000 Р/мес." (40,000 R/month). The location is "Йошкар-Ола, улица Пушкина, 34А". The listing includes a photograph of the building's exterior with a large billboard. The text describes the premises as being in a central location, suitable for retail, with a rent of 935 R per sqm. It also mentions that utility services are included in the rent. The listing is from the agency "Центр недвижимости ТОН Инте" and includes contact information for Artem.

Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Помещение свободного назначения, 126 м²" (General-purpose premises, 126 m²) with ID number 885792778. The price is listed as "100 800 Р/мес." (100,800 R/month). The location is "Йошкар-Ола, ул. Байбурда, 51". The listing includes a photograph of the interior of the premises, which is empty and well-lit. The text describes the premises as being in a central location, suitable for various purposes, with a rent of 800 R per sqm. It also mentions that utility services are included in the rent. The listing is from the agency "ООО ИМ-МАРТ" and includes contact information for Tatiana.

Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества (нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)
 Аналог №3

★ Торговое помещение, 190 м²
 № 1118702176, размещено 23 апреля в 14:02 (4) (+3)

114 000 ₽/мес.
 Без залога, комиссия 57 200 ₽
[Узнать комиссию](#)

8 929 734-50-70

Наши нажмите, чтобы перейти в профиль.

Аккредитован:
 УМ "Надежность"
 Подтвержден
 На Авто с датой 2010

Контрагент по названию:
Александр

Адрес:
 Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Петрова 18 Б

Площадь: 190 м²

Адрес: Йошкар-Ола, ул. Петрова 18 Б [Показать карту](#)

Торговое помещение 190 кв. м., имеется 3 входа (2 главных, 1 с торца)
 Хороший ремонт, высота потолков 3 м, 4/у
 Высокий пешеходный и автомобильный трафик рядом остановки общественного транспорта/парковка.

Тех-хаб Ключ
 Рабочее место для умных проектов
 КЛЮЧ 10

Аналог №4

★ Торговое помещение, 125 м²
 № 071017044, размещено 25 апреля в 12:01 (4) (+3)

75 000 ₽/мес.
 Без залога
[Узнать комиссию](#)

8 967 757-67-77

Наши нажмите, чтобы перейти в профиль.

Аккредитован:
 УМ "Сделка Надежно"
 Подтвержден

Контрагент по названию:
Кислякина Елена

Адрес:
 Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, 58А

Площадь: 125 м²

Адрес: Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, 58А [Показать карту](#)

Аренда помещения 125,1 кв. м на Ревзаводе. Отлично подходит и под торговлю и под офис. Расположение крайне выгодное: рядом магазины "Певидиал", Йошкар-олинская городская больница, танкостан. Арендная ставка 800 руб. + коммунальные платежи.

ПРИ ПОДПИСКЕ ОФИСА ПОЛУЧИ ОТДЕЛКУ В ПОДАРОК
 ДО 31 МАЯ

Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества (нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)
Документы объекта оценки

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	12-05-0701008-3001
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 425,9 кв.м., этаж: 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, лит.А, 30, 32, 51 1 этаж, лит.А, 16-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этаж
Состав объекта недвижимости:	2.1. Владеть недвижимых частей - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Собрание" паевые и иные участники имеют на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Община публичная собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-896/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Закон на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1332; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт приема-передачи в паевые на приобретение инвестиционных паев №614-044-1332 от 29.06.2016 г.
5. Ограничения (обременения) права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, лит.А, 30, 32, 51 1 этаж, лит.А, 16-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этаж, лит.А, 12-05-0701008-3001, назначение: нежилое, площадь 2 425,9 кв.м., этаж: 1, 2 дата государственной регистрации: 20.07.2016 номер государственной регистрации: 12-12/001-12/001/016/2016-896/3 срок, на который установлена ограничение (обременение) права: с 07.06.2016 по 01.03.2031 вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 103784305285 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
 Подпись (полное наименование):  Кознецов И.Г.

Привоеобладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Собрание"

Правовая регистрация:  Кознецов И.Г.

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	12-05-0701008-1000
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 257,7 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, лит.Б, литера А, 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 33а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43а, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 62-88 1 этаж
Состав объекта недвижимости:	2.1. Владеть недвижимых частей - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Собрание" паевые и иные участники имеют на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Община публичная собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-897/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Закон на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1332; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт приема-передачи в паевые на приобретение инвестиционных паев №614-044-1332 от 29.06.2016 г.
5. Ограничения (обременения) права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, лит.Б, литера А, 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 33а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43а, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 62-88 1 этаж, кв.№ 12-05-0701008-1000, назначение: нежилое, площадь 2 257,7 кв.м., этаж: 1 дата государственной регистрации: 20.07.2016 номер государственной регистрации: 12-12/001-12/001/016/2016-897/3 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 07.06.2016 по 01.03.2031 вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 103784305285 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	12-05-0701008-2654
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м., этаж: лит.А, 1, 2, технический этаж, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, лит.Б, литера А, лит.А, 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32, 33, 2 этаж, помещения лит. А, 11-18 технического этажа
Состав объекта недвижимости:	2.1. Владеть недвижимых частей - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Собрание" паевые и иные участники имеют на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Община публичная собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-899/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Закон на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1332; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт приема-передачи в паевые на приобретение инвестиционных паев №614-044-1332 от 29.06.2016 г.
5. Ограничения (обременения) права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, лит.Б, литера А, 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32, 33, 2 этаж, помещения лит. А, 11-18 технического этажа, кв.№ 12-05-0701008-2654, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м., этаж: лит.А, 1, 2, технический этаж дата государственной регистрации: 20.07.2016 номер государственной регистрации: 12-12/001-12/001/016/2016-899/3 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 07.06.2016 по 01.03.2031 вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 103784305285 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "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 регистрационный номер: 12-07/0701008/1599
 Йошкар-Ола, 20.07.2016

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

Дата выписки: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12-07/0701008/1599
Объект недвижимости:	Пятиэтажное, нежилое: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: пятиэтажный, адрес (многоквартирный) объект: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.б. пом 6, 7, 8, 9, 10 земельного участка
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Индивидуальным инвестиционным паем - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" лицами в которых устанавливаются на основании данных сведений счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов 2010 владельцев инвестиционных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-894/2 от 20.07.2016
4. Документ(ы)-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3136 от 28.05.2016; Акт приема-передачи 3 заявки на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничения (обременения):	
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.б. пом 6, 7, 8, 9, 10 земельного участка, кад.№ 12-07/0701008/1599, Пятиэтажное, нежилое: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: пятиэтажный
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-894/2
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 "Удмуртская компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036283
основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3136 от 28.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
 Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
 Государственный регистрационный номер: 12-07/0701008/1599
 Йошкар-Ола, 20.07.2016

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

Дата выписки: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12-05/0701008/1945
Объект недвижимости:	Часть многоквартирного на 225 квартир (Адрес: Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.б. пом 6, 7, 8, 9, 10 земельного участка, кадастровый номер: 12-05/0701008/1945) объект: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.б.
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Индивидуальным инвестиционным паем - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" лицами в которых устанавливаются на основании данных сведений счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов 2010 владельцев инвестиционных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-891/2 от 20.07.2016
4. Документ(ы)-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3136 от 28.05.2016; Акт приема-передачи 3 заявки на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничения (обременения):	
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.б. пом 6, 7, 8, 9, 10 земельного участка, кадастровый номер: 12-05/0701008/1945, Часть многоквартирного на 225 квартир (Адрес: Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.б. пом 6, 7, 8, 9, 10 земельного участка, кадастровый номер: 12-05/0701008/1945)
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-891/2
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 "Удмуртская компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036283
основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3136 от 28.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
 Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
 Государственный регистрационный номер: 12-07/0701008/1599
 Йошкар-Ола, 20.07.2016

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВеденную ГОСУДАРСТВЕНную РЕГИСТРАЦИю ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	12-05-0302016-102
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 10 914 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумова, дом 1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных Единых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля собственности, № 12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016
4. Документ-основание:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №014-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 28.05.2016; Акт приема-передачи в паевые на приобретение инвестиционных паев №014-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничения (обременения):	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумова, дом 1, кадастровый номер 12-05-0302016-102, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 10 914 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 "Участковая компания МДМ", ИНН: 7825445207, ОГРН: 1037843034283
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 28.05.2016

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


 Юристы И.Г.
 (подпись)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВеденную ГОСУДАРСТВЕНную РЕГИСТРАЦИю ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	12-05-0302016-102
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 1 159 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумова, дом 1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных Единых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля собственности, № 12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016
4. Документ-основание:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №014-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 28.05.2016; Акт приема-передачи в паевые на приобретение инвестиционных паев №014-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничения (обременения):	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумова, дом 1, кадастровый номер 12-05-0302016-102, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 1 159 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 "Участковая компания МДМ", ИНН: 7825445207, ОГРН: 1037843034283
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 28.05.2016

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


 Юристы И.Г.
 (подпись)

СОГЛАШЕНИЕ № 2592/17
о передаче в аренду арендатору земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н
с принадлежностью для на стороне арендатора

г. Йошкар-Ола 7 января 2017 года

Арендатор на основании принадлежащего ему земельного участка площадью 0,0100 га, расположенного в зоне размещения объектов «Город Йошкар-Ола», расположенный в границах «Архитектурно-ландшафтного и зонального проектирования территории города Йошкар-Ола», принадлежащего на праве собственности ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн», расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, № 11/01/01/17, с одной стороны, и ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн» (ИНН 12/001/010, ОГРН 1041200000000), в лице Генерального директора ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн» Д.А. Зайкина, с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о передаче в аренду:

1. На основании принадлежащего арендатору земельного участка площадью 0,0100 га от 7 января 2017 года № 2592/17-н, расположенного в зоне размещения объектов «Город Йошкар-Ола», принадлежащего на праве собственности ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».
2. Настоящее Соглашение является дополнительным к договору аренды земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н.
3. С момента вступления в силу настоящего Соглашения арендатору передано по договору аренды земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н право пользования земельным участком по назначению объектов «Город Йошкар-Ола».
4. Назначение земельного участка Арендатору 3 не является целью передачи земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н арендатору от 27.08.2016г.

Заключено в одной копии порознь.

ПЛАТЕЛЬЩИЙ ПЛАТЕЖА: ИНН 12/001/010, ОГРН 1041200000000, Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Ленинский проспект, д. 6, № 11/01/01/17, ОГРН 1041200000000.

НАИМЕНОВАНИЕ ПЛАТЕЖА: КБК 901 01 08 010 120. Арендная плата за землю (земельный налог и налог на имущество).

В случае возникновения споров в отношении исполнения условий настоящего Соглашения, в том числе в отношении исполнения обязательств по арендной плате, Арендатор 3 обязуется обратиться в арбитражный суд Республики Марий Эл.

В соответствии с настоящим Соглашением регистрация в Едином государственном реестре недвижимости государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

На основании настоящего Соглашения арендатору передано по договору аренды земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н право пользования земельным участком по назначению объектов «Город Йошкар-Ола».

Настоящее Соглашение является в том же значении, как если бы оно было составлено в одной копии порознь.

Арендатор 3 подтверждает, что договор аренды земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н заключен на возмездной основе.

КОНДАЧЕВСКИЕ АДРЕСА, РЕГИСТРЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР: ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн» (ИНН 12/001/010, ОГРН 1041200000000), Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Ленинский проспект, д. 6, № 11/01/01/17, ОГРН 1041200000000.

Полномочия: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Подпись: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Арендодатель: ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн» (ИНН 12/001/010, ОГРН 1041200000000), Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Ленинский проспект, д. 6, № 11/01/01/17, ОГРН 1041200000000.

Полномочия: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Подпись: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Арендодатель: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Арендатор: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

СОГЛАШЕНИЕ № 4027/2017-н
о передаче в аренду арендатору земельного участка с принадлежностью для на стороне арендатора от 7 января 2017 года № 2592/17-н

г. Йошкар-Ола 27 января 2017 года

Арендатор на основании принадлежащего ему земельного участка площадью 0,0100 га, расположенного в зоне размещения объектов «Город Йошкар-Ола», расположенный в границах «Архитектурно-ландшафтного и зонального проектирования территории города Йошкар-Ола», принадлежащего на праве собственности ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн», расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, № 11/01/01/17, с одной стороны, и ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн» (ИНН 12/001/010, ОГРН 1041200000000), в лице Генерального директора ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн» Д.А. Зайкина, с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о передаче в аренду:

1. На основании принадлежащего арендатору земельного участка площадью 0,0100 га от 7 января 2017 года № 2592/17-н, расположенного в зоне размещения объектов «Город Йошкар-Ола», принадлежащего на праве собственности ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».
2. Настоящее Соглашение является дополнительным к договору аренды земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н.
3. С момента вступления в силу настоящего Соглашения арендатору передано по договору аренды земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н право пользования земельным участком по назначению объектов «Город Йошкар-Ола».
4. Назначение земельного участка Арендатору 3 не является целью передачи земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н арендатору от 27.08.2016г.

Заключено в одной копии порознь.

ПЛАТЕЛЬЩИЙ ПЛАТЕЖА: ИНН 12/001/010, ОГРН 1041200000000, Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Ленинский проспект, д. 6, № 11/01/01/17, ОГРН 1041200000000.

НАИМЕНОВАНИЕ ПЛАТЕЖА: КБК 901 01 08 010 120. Арендная плата за землю (земельный налог и налог на имущество).

В случае возникновения споров в отношении исполнения условий настоящего Соглашения, в том числе в отношении исполнения обязательств по арендной плате, Арендатор 3 обязуется обратиться в арбитражный суд Республики Марий Эл.

В соответствии с настоящим Соглашением регистрация в Едином государственном реестре недвижимости государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

На основании настоящего Соглашения арендатору передано по договору аренды земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н право пользования земельным участком по назначению объектов «Город Йошкар-Ола».

Настоящее Соглашение является в том же значении, как если бы оно было составлено в одной копии порознь.

Арендатор 3 подтверждает, что договор аренды земельного участка от 7 января 2017 года № 2592/17-н заключен на возмездной основе.

КОНДАЧЕВСКИЕ АДРЕСА, РЕГИСТРЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР: ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн» (ИНН 12/001/010, ОГРН 1041200000000), Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Ленинский проспект, д. 6, № 11/01/01/17, ОГРН 1041200000000.

Полномочия: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Подпись: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Арендодатель: ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн» (ИНН 12/001/010, ОГРН 1041200000000), Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Ленинский проспект, д. 6, № 11/01/01/17, ОГРН 1041200000000.

Полномочия: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Подпись: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Арендодатель: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Арендатор: Д.А. Зайкин, Генеральный директор ООО «Архитектурно-ландшафтный дизайн».

Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Республике Марий Эл

(полномочный орган кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

01.02.2012 № 12/001/2012-5091

1	Кадастровый номер	12-05-0703002-78	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	12-05-0703002-36	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 22.05.2009			
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 12-05-0703002						
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	
8.2	—	весь	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-элеваторной						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 46557/24 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3084004.80	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1092.16	14	Система координат: МСК 12
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 12-05-0703002-78, 12-05-0703002-77				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12-05-0703002-36				

Знанием не владею (подпись)



Нурмаева И. В. (подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

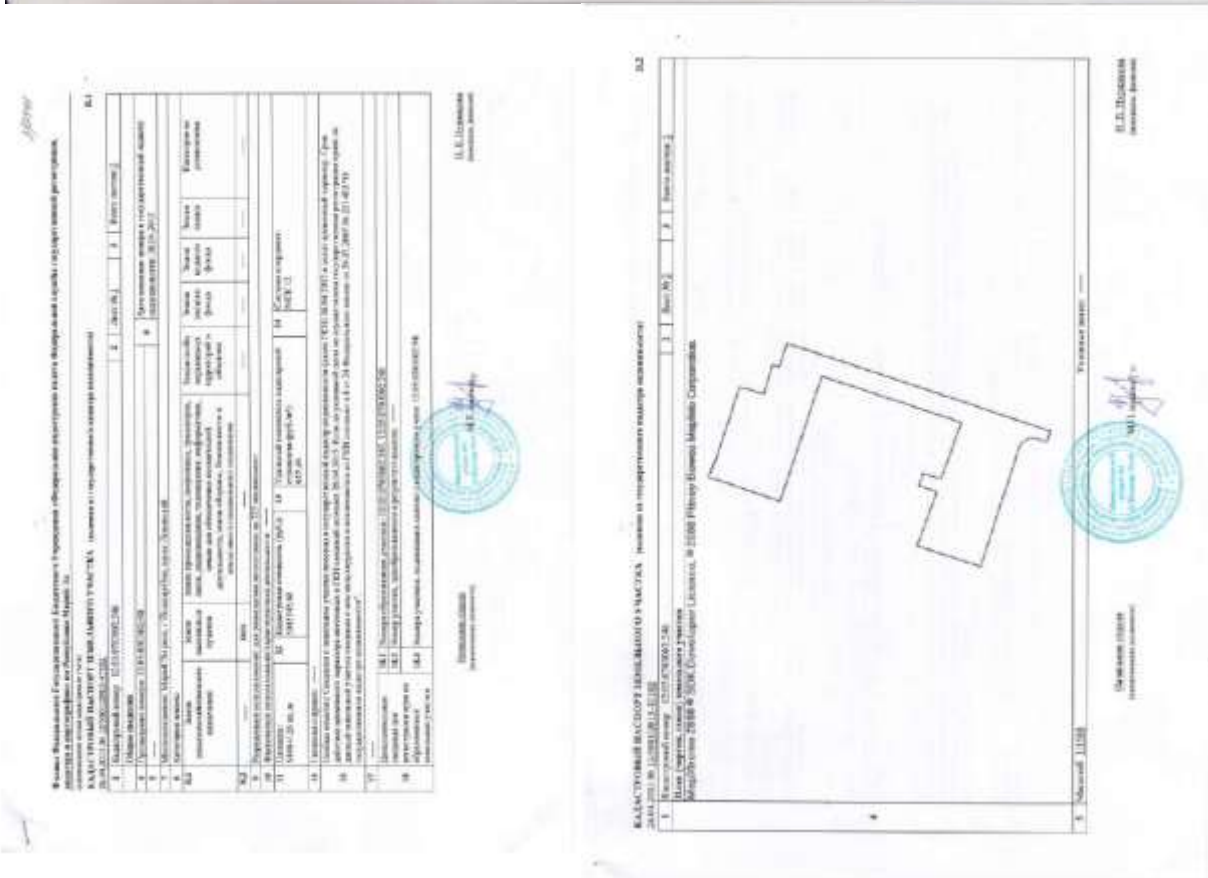
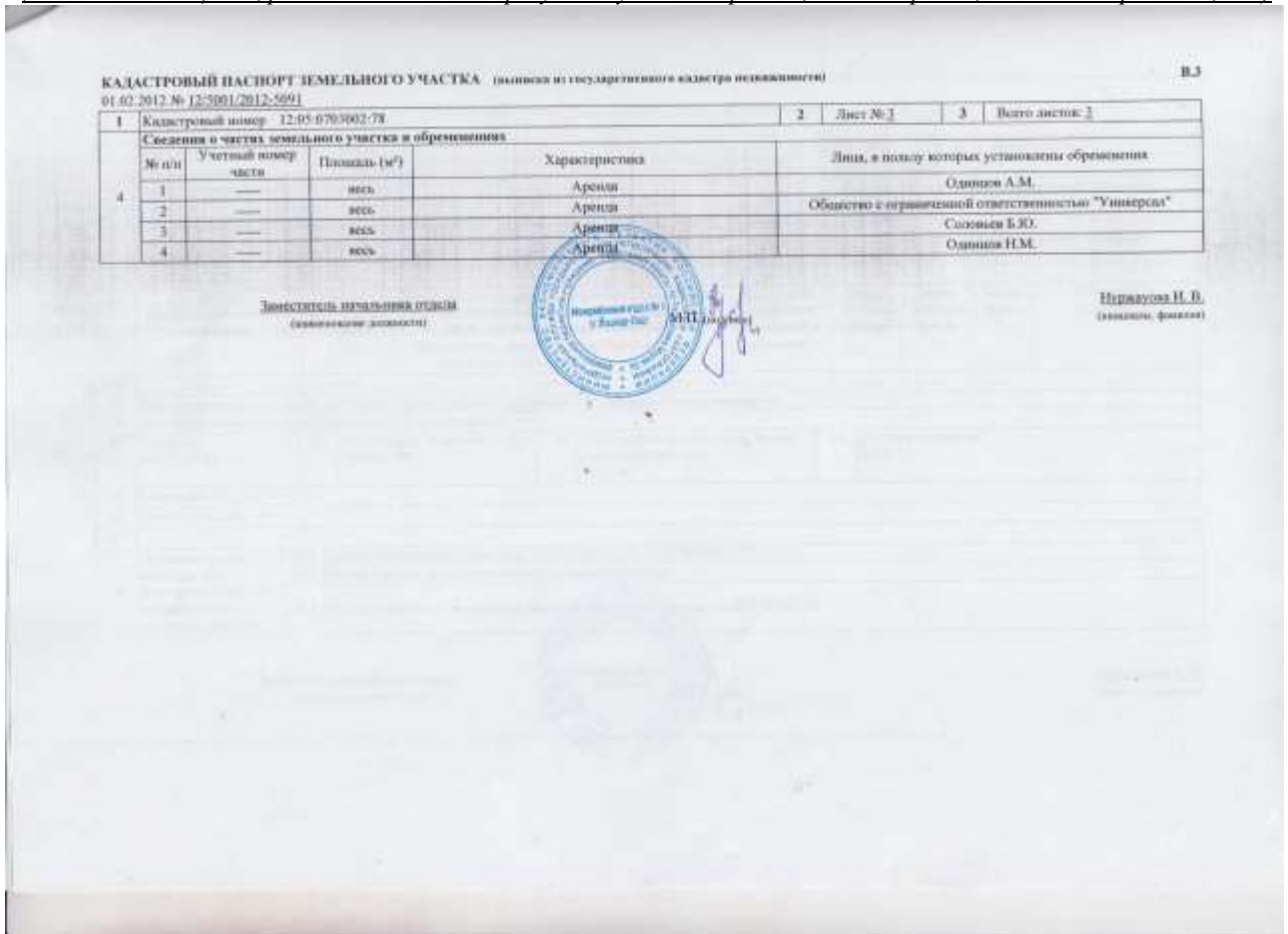
01.02.2012 № 12/001/2012-5091

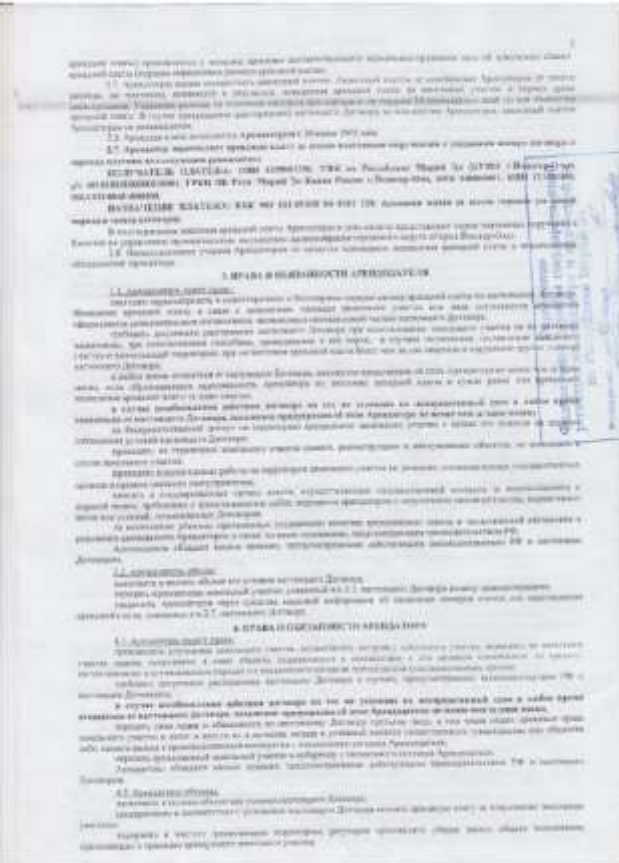
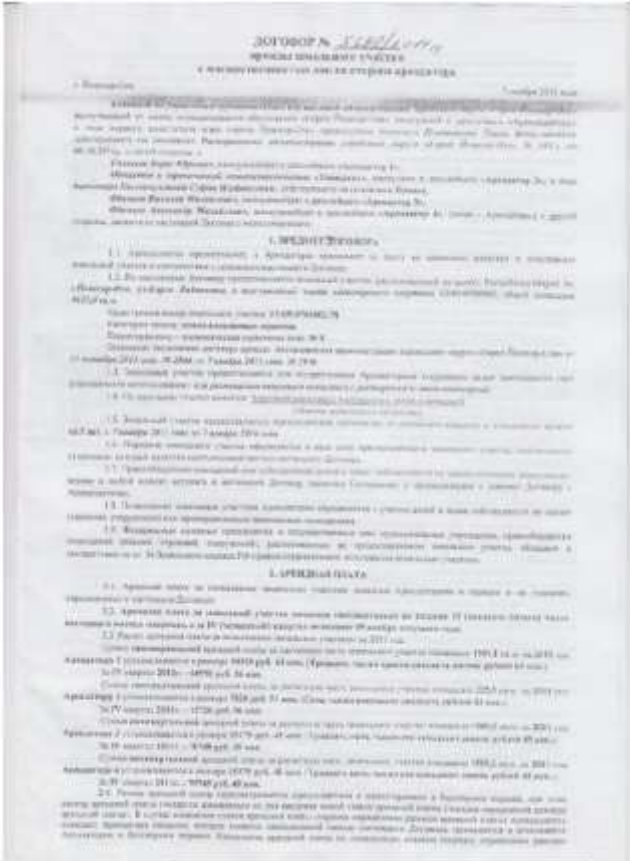
1	Кадастровый номер	12-05-0703002-78	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка						
MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.						
5	Масштаб: 1:700					
Условные знаки: —						

Знанием не владею (подпись)



Нурмаева И. В. (подпись, печать)





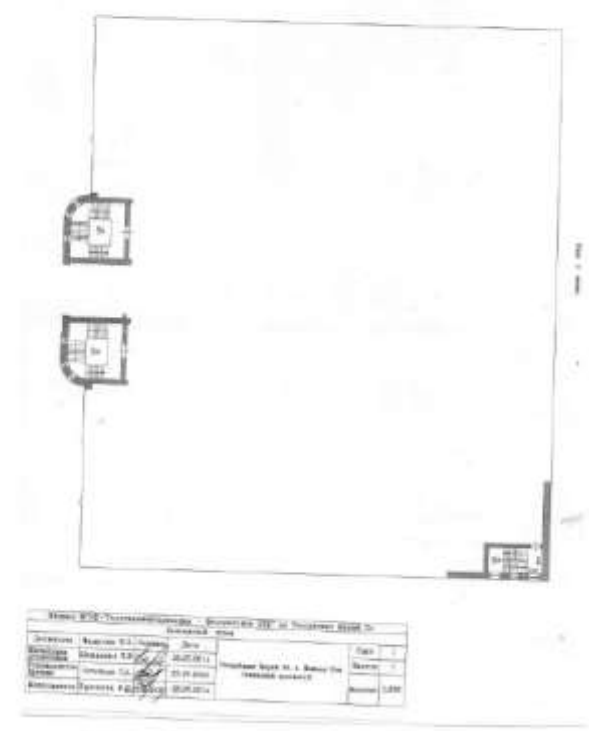
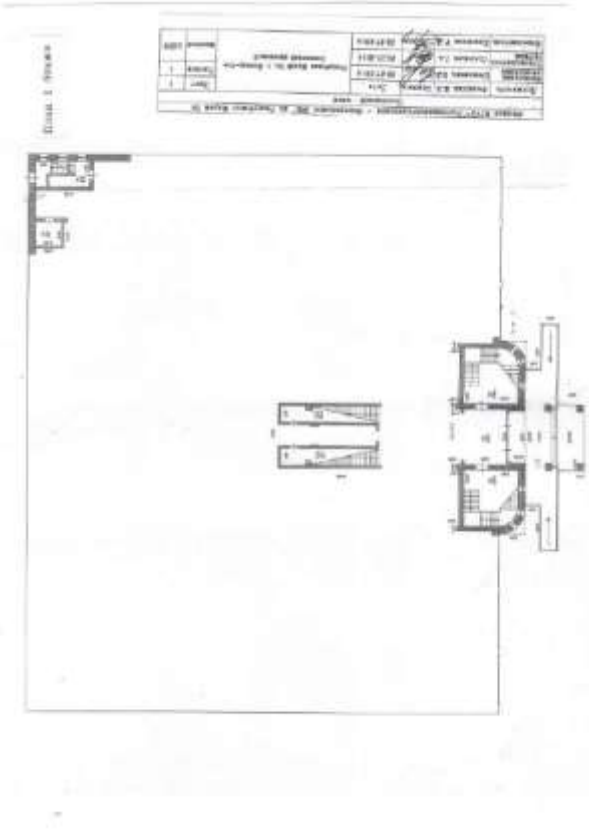
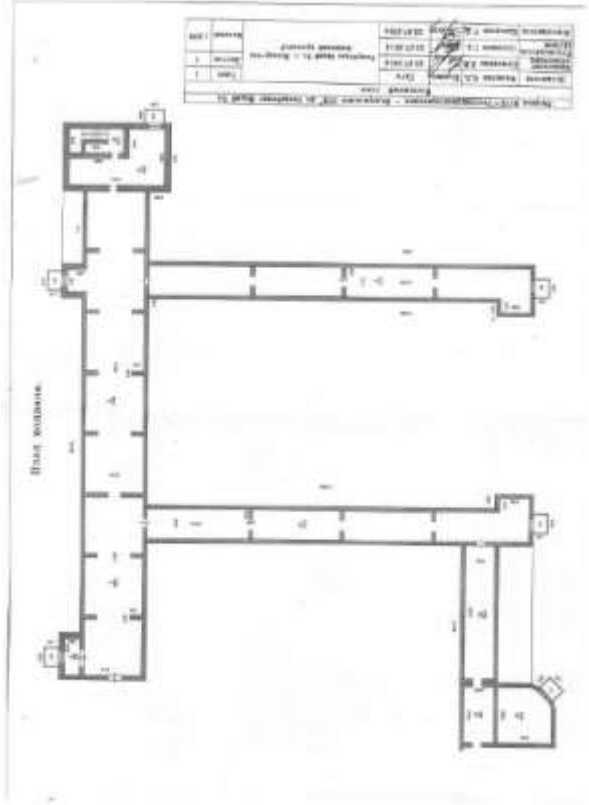
Отчет № 960/17 об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества (нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6)

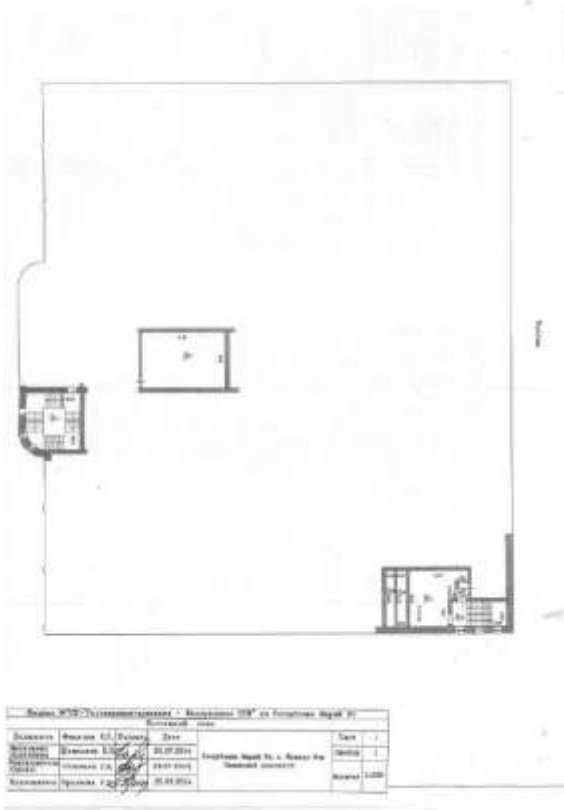
Итого, выделенное кредитными организациями для государственных нужд Республики Марий Эл

Итого выделено в федеральную целевую программу «Технологическое развитие и модернизация экономики Республики Марий Эл» на реализацию мероприятий в области для государственных нужд Республики Марий Эл (ФЦП):

Итого выделено в федеральную целевую программу «Технологическое развитие и модернизация экономики Республики Марий Эл» на реализацию мероприятий в области для государственных нужд Республики Марий Эл (ФЦП):

Итого выделено в федеральную целевую программу «Технологическое развитие и модернизация экономики Республики Марий Эл» на реализацию мероприятий в области для государственных нужд Республики Марий Эл (ФЦП):	2011 руб.
Итого выделено в федеральную целевую программу «Технологическое развитие и модернизация экономики Республики Марий Эл» на реализацию мероприятий в области для государственных нужд Республики Марий Эл (ФЦП):	2147 руб.
Итого выделено в федеральную целевую программу «Технологическое развитие и модернизация экономики Республики Марий Эл» на реализацию мероприятий в области для государственных нужд Республики Марий Эл (ФЦП):	2011 руб.





№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь	Стоимость			Средняя рыночная стоимость
					Ориентировочная	Фактическая	Результат	
1	Земельный участок	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	1000	1000	1000	1000	
2	Земельный участок	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	1000	1000	1000	1000	

ДЕЛО № _____

г. Йошкар-Ола
Ленинский проспект, д. 6
пог. 6.2.9.10

На _____ листов
Хранить _____ лет

Почта _____ 201 г.
Опочта _____ 201 г.

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр экспертизы и учета объектов недвижимости»
Федеральное бюро технической экспертизы

Филиал ФГУ «Ростехэкспертиза-Фидэкс-БТИ» по Республике Марий Эл
Специальное подразделение государственного учреждения

Исполнители:
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
инженера

№ _____

Помещение № 4,2,9,10 нежилого типа с/назначением в нежилом здании в нежилом здании
Специальный объект учета

Адрес (адресованные) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл
Город	Йошкар-Ола
Муниципальное образование	«Город Йошкар-Ола»
Почтовый адрес	Йошкар-Ола
Коды (почтовый, индекс и др.)	Йошкар-Ола
История учета	г
Плановый учет	
Плановый учет	
Плановый учет	
Плановый учет	

№ помещения: Помещение № 4,2,9,10 нежилого типа нежилого здания

Судебный кадастровый номер по кадастровому № 10/00

Исполнительный номер _____
Кадастровый номер _____

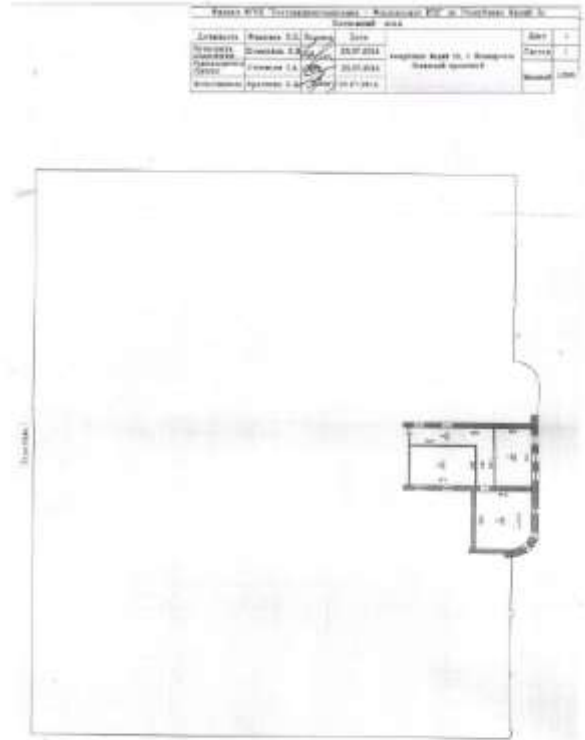
Длина документа: _____
и/или: _____

Получатель документа: _____
Исполнительный номер _____
Кадастровый номер _____
Дата выдачи документа: _____

Печать: _____
Подпись: _____
Дата: _____

УТВЕРЖАЮ: _____

Итого: _____



В. Описание

Элемент	Код	Техническое описание		Площадь, кв. м									
		Общая	Чистая	Общая	Чистая	Общая	Чистая	Общая	Чистая	Общая	Чистая	Общая	Чистая
Земельный участок	01	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Здание	02	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

Г. Оценка

Вид	Средняя рыночная	Сумма	1000
Единица измерения	кв. м	Цена за кв. м	1000

ДЕЛО № _____

Ленинский проспект, д. 6

лист 5

По _____ листе

Хранить _____ лет

Начито «__» _____ 201__ г.

Финансово «__» _____ 201__ г.

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика



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



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

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

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

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
ИНН	7702283726	ИНН	7725779683
БИК	044525187	БИК	044525976
Расчетный счет	40701810400060000009	Расчетный счет	407028106220000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ-БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810500000000976
Представитель Страховщика	Стражиц А. Д.	Представитель Страхователя	Сидоренко М. С.
На основании	доверенности № 180/16 от 18.03.2016г.	На основании	Устава "ОМ-Консалт"
М.П.		М.П.	

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КРЮКОВ

Валентин Иванович

ИНН 711400326974

является членом

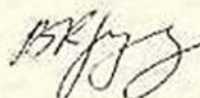
Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01782

Дата выдачи 30 января 2009 года



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



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

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

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Наименование филиала, адрес исполнительского филиала, телефон</small>		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Крюков Валентин Иванович <small>Полное наименование юр лица / ФИО физ лица</small>		
ОЦЕНЩИК, ответственность которого застрахована	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь Крюков Валентин Иванович <small>ФИО</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <small>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п. 4.4. Правил страхования. Исключения - в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9 Правил страхования.</small>		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.		
СТРАХОВАЯ СУММА	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>		
Лимит ответственности по одному страховому случаю	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>		
ФРАНШИЗА	Не установлена. <small>Цифрами и прописью</small>		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2016 г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «05» сентября 2016г. по «04» сентября 2017г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.		
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «23» августа 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.		
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«23» августа 2016 г. город Москва		
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Крюков Валентин Иванович
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	300013, Тульская обл., г. Тула, ул. Зои Космодемьянской, д. 8, пом. 2
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	300013, Тульская обл., г. Тула, ул. Зои Космодемьянской, д. 8, пом. 2
ИНН	7702263726 КПП 997950001	Паспорт серия	70 15 номер 620070
БИК	044525187	Выдан	Выдан отделением УФМС России по Тульской области в Советском районе
Расчетный счет	4070181040006000000	Дата выдачи	30.10.2015 г.
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва		
Кор. счет	30101810700000000187		
Представитель Страховщика			Представитель Страхователя
Стражиц А. Д.			Крюков В. И.
На основании	доверенности № 180116 от 18.03.2016г. <small>для подписания договоров № 329</small>		
			М.П.

Обли аквилитер настольщю Договора и Правил страхования получл. Условя страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены, и приняты.



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
144 (Сто сорок четыре) листа

Печать/подпись _____

