



ОТЧЕТ № 1560/16

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

г. Москва 2016 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 ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 1560/16 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии Дополнительным соглашением №2 от 22 «ноября» 2016 г. к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1560/16, составленного «25» ноября 2016 г. на 155 листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Заказчик оценки</i>	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
ОГРН и дата присвоения	1037843036285 от 08.02.2003 г.
ИНН	7825443207
Место нахождения юридического лица	город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
<i>Оценщик (Оценочная компания)</i>	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное 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
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от «13» января 2016 года. Страховщик «ООО СК «ВТБ-Страхование». Период действия с «24» января 2016 г. по «23» января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
<i>Оценщик (исполнитель)</i>	
Оценку проводил	Специалист-оценщик – Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 870621.ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической Академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Регистрационный номер 400-6Д, Город Москва, 2006. Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 1433 Международная академия оценки и консалтинга, Москва, 2010 г. Стаж работы – 10 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503

Сведения об Объекте оценки

	№\п п	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв. м.
Объект оценки	1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И. инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	960,10
	2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1. литер Ж. инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	617,40
	3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1. литер В. В1. инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594.80
	4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,20
	5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2. инв. номер 7383	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354.00
	6	Склад, назначение: складское, этажность 1. литер 4. инв. номер 7383	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,20
	7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1. литер 5. инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,10
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,00
	9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1. Е2. Е3. инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,00
	10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1. литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,80
	11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10916.00
Адрес (местонахождение)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1.			
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»			
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости			

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №2 от 22 «ноября» 2016 г. 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 имущественных прав
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.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Дата осмотра	«22» ноября 2016 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«22» ноября 2016 г. - «25» ноября 2016 г.
Дата составления Отчета	«25» ноября 2016 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1560/16(в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

Используемые стандарты оценки

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. МСФО (IFRS) 13;
Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСС»).

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:

доходного подхода, руб.	сравнительного подхода, руб.	задатного подхода, руб.
66 733 371	72 333 172	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	70 093 252	

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	11 833 828,24	1 805 160,24	10 028 668,00
Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	4 786 295,94	730 112,94	4 056 183,00
Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	4 611 088,36	703 386,36	3 907 702,00
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	13 157 259,60	2 007 039,60	11 150 220,00
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	2 744 330,72	418 626,72	2 325 704,00
Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	7 645 350,98	1 166 239,98	6 479 111,00
Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	7 497 282,22	1 143 653,22	6 353 629,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	5 825 526,00	-	5 825 526,00
Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	10 923 041,70	1 666 226,70	9 256 815,00
Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	3 440 490,60	524 820,60	2 915 670,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	7 794 024,00	-	7 794 024,00
Итого:	80 258 518,36	10 165 266,36	70 093 252,00

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	11
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	13
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
1.8. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	14
1.9 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	19
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ.....	19
2.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.4. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ИЛЛЮСТРИРОВАННЫЙ МАТЕРИАЛ.....	24
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	34
ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	34
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	39
3.3. 3.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ.....	41
3.4 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.....	48
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	52
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	52
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	53
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	53
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	55
6.1. МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ).....	55
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
6.3. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ	63
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	69
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	70
7.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	78
7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ.....	83
8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	84
8.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ	84
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	84
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	85
9. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки.....	86
10. Заявление о соответствии	88
Список использованных данных для оценки	89

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы****Общая информация****Таблица 1.1.**

Порядковый номер Отчета	№ 1560/16
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №2 от 22 «ноября» 2016 г. к Договору 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Цель и задачи оценки	Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Дата осмотра имущества	«22» ноября 2016 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«22» ноября 2016 г. - «25» ноября 2016 г.
Дата составления отчета	«25» ноября 2016 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки**Таблица 1.2.**

Объект оценки	•			
	№\п п	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв. м.
Объект оценки	1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И. инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	960,10
	2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1. литер Ж. инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	617,40
	3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1. литер В. В1. инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594,80
	4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,20
	5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2. инв. номер 7383	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354,00
	6	Склад, назначение: складское, этажность 1. литер 4. инв. номер 7383	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,20
	7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1. литер 5. инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,10
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,00
	9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1. Е2. Е3. инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,00
	10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1. литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,80
	11	Земельный участок, категория	Республика Марий Эл.	10916,00

	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103</td> <td>г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток</td> <td></td> </tr> </table>		земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток			
Имущественные права на объект 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				
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены				
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества				
Текущее использование объекта оценки	По назначению (в качестве производственно-складских площадей)				
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены				

Результаты оценки

Таблица 1.3.

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:			
доходного подхода, руб.	сравнительного подхода, руб.	затратного подхода, руб.	
66 733 371	72 333 172	Не применялся	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	70 093 252		
Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	11 833 828,24	1 805 160,24	10 028 668,00
Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	4 786 295,94	730 112,94	4 056 183,00
Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	4 611 088,36	703 386,36	3 907 702,00
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	13 157 259,60	2 007 039,60	11 150 220,00
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	2 744 330,72	418 626,72	2 325 704,00
Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	7 645 350,98	1 166 239,98	6 479 111,00
Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	7 497 282,22	1 143 653,22	6 353 629,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	5 825 526,00	-	5 825 526,00
Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	10 923 041,70	1 666 226,70	9 256 815,00
Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	3 440 490,60	524 820,60	2 915 670,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	7 794 024,00	-	7 794 024,00
Итого:	80 258 518,36	10 165 266,36	70 093 252,00

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.4.

Объект оценки	Нежилые здания			
	№\п п	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв. м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	960,10
	2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	617,40

	<table border="1"> <tr> <td>3</td> <td>Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1. литер В. В1. инв. номер 88:401:002:000153100:0301</td> <td>Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1</td> <td>594.80</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701</td> <td>Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1</td> <td>1 697,20</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2. инв. номер 7383</td> <td>Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1</td> <td>354.00</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Склад, назначение: складское, этажность 1. литер 4. инв. номер 7383</td> <td>Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1</td> <td>986,20</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Склад, назначение: нежилое, этажность 1. литер 5. инв. номер 88:401:002:000153100:0005</td> <td>Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1</td> <td>967,10</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102</td> <td>Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1</td> <td>8 159,00</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1. Е2. Е3. инв. номер 88:401:002:000153100:0603</td> <td>Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1</td> <td>1 409,00</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1. литер кадастровый номер 12:05:0302006:496</td> <td>Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1</td> <td>443,80</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103</td> <td>Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток</td> <td>10916.00</td> </tr> </table>	3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1. литер В. В1. инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594.80	4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,20	5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2. инв. номер 7383	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354.00	6	Склад, назначение: складское, этажность 1. литер 4. инв. номер 7383	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,20	7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1. литер 5. инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,10	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,00	9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1. Е2. Е3. инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,00	10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1. литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,80	11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10916.00
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1. литер В. В1. инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594.80																																		
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,20																																		
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2. инв. номер 7383	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354.00																																		
6	Склад, назначение: складское, этажность 1. литер 4. инв. номер 7383	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,20																																		
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1. литер 5. инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,10																																		
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,00																																		
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1. Е2. Е3. инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,00																																		
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1. литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,80																																		
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10916.00																																		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Таблицы 2.1, 2.2																																				
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1.																																				
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.
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Срок проведения оценки	«22» ноября 2016 г. - «25» ноября 2016 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проведён в светлое время суток
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течении двух рабочих дней с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
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.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037843036285
Дата присвоения ОГРН	08.02.2003 г.
Местонахождение юридического лица	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
Банковские реквизиты	р/с 40701810400010076582 в Филиале ПАО «МДМ Банк» в г. Москва к/с 30101810900000000495 БИК 044525495

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 1.6.

ФИО	Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 870621, регистрационный номер № 400-6Д, выдан решением от 31 марта 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга. рег. №1433 от 28.05.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»

лица (организации)	
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от «13» января 2016 года. Страховщик «ООО СК «ВТБ-Страхование». Период действия с «24» января 2016 г. по «23» января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Подпись Оценщика	

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.7.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

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.
- 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

1.6. 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.

1.7. 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 «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО):

- 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;
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Общие положения» (базовый стандарт РКО) (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; с изменениями от 04.12.2008 г. и 19.12.2008 г.; дата введения с 01.01.2009 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки

Применение федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации, и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения стандартов НП СРО «НКСО» обусловлена тем, что стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.8. Выбор вида определяемой 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.

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 (справедливая) стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ), Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 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 говорится (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 приравнивается к справедливой стоимости.**

1.9 Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 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;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

Таблица 1.8 Основные этапы процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено

5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 1.9 Анализ представленной информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущественные права, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – отдельно стоящего нежилого здания и пристройки. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, в качестве производственно-складских помещений.

2.1. Основные характеристики объекта оценки Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	88:401:002:000153100:0800	4 763 824,18	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	88:401:002:000153100:0700	5 302 626,34	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	88:401:002:000153100:0301	1 354 282,28	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	88:401:002:000153100:0701	1 306 316,64	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12:05:0302006:499	9 733 968,14	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12:05:0302006:515	3 639 238,45	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	88:401:002:000153100:0005	3 568 753,74	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12:05:0302016:0102	3 477 936,93	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
	размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102				недвижимого имущества
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	88:401:002:000153100:0603	6 202 587,08	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	12:05:0302006:496	4 222 536,63	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	12:05:0302016:103	4 653 163,32	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

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

Таблица 2.2

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации	Собственник/Арендатор
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	960,1	12-12/007-12/007/004/2015-3716/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	617,4	12-12/007-12/007/004/2015-3714/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	594,8	12-12/007-12/007/004/2015-3717/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	1 697,2	12-12/007-12/007/004/2015-3720/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	354,0	12-12/007-12/007/004/2015-3721/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	986,2	12-12/007-12/007/004/2015-3719/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	967,1	12-12/007-12/007/004/2015-3718/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	8 159,0	12-12/007-12/007/004/2015-3724/2 от	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации	Собственник/Арендатор
	размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102			19.01.2016г.	
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	1 409,0	12-12/007-12/007/004/2015-3722/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	443,8	12-12/007-12/007/004/2015-3715/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10 916,0	12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"

2.2. Оцениваемые права

Объект входит в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».

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 чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «МДМ – Собрание» и согласно Техническому заданию, рыночная стоимость определяется без учета обременений. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. В отчете права собственности на Объект оценки рассматривались свободными от каких-либо обременений и ограничений.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

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.

Таблица 2.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

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.

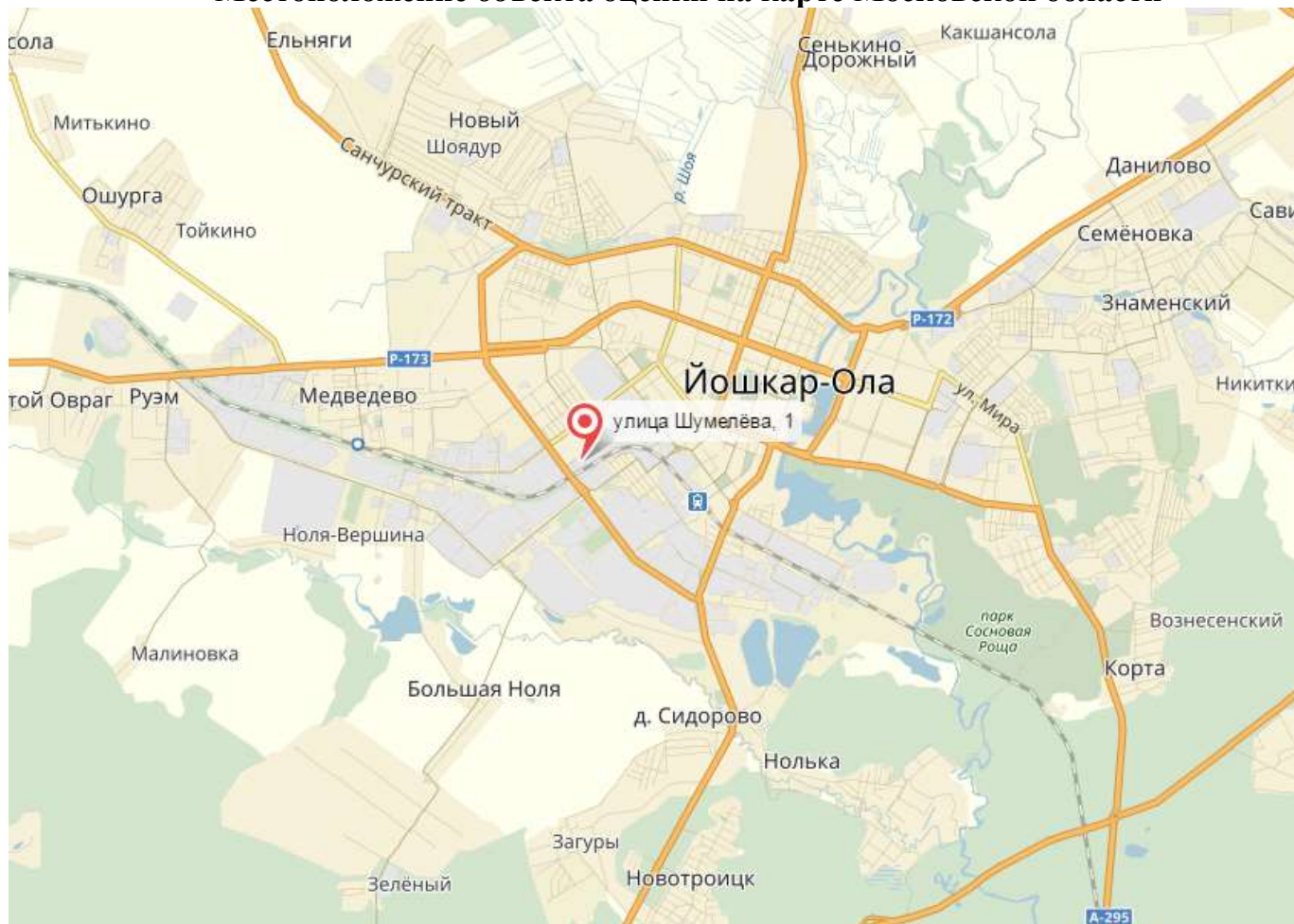
На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

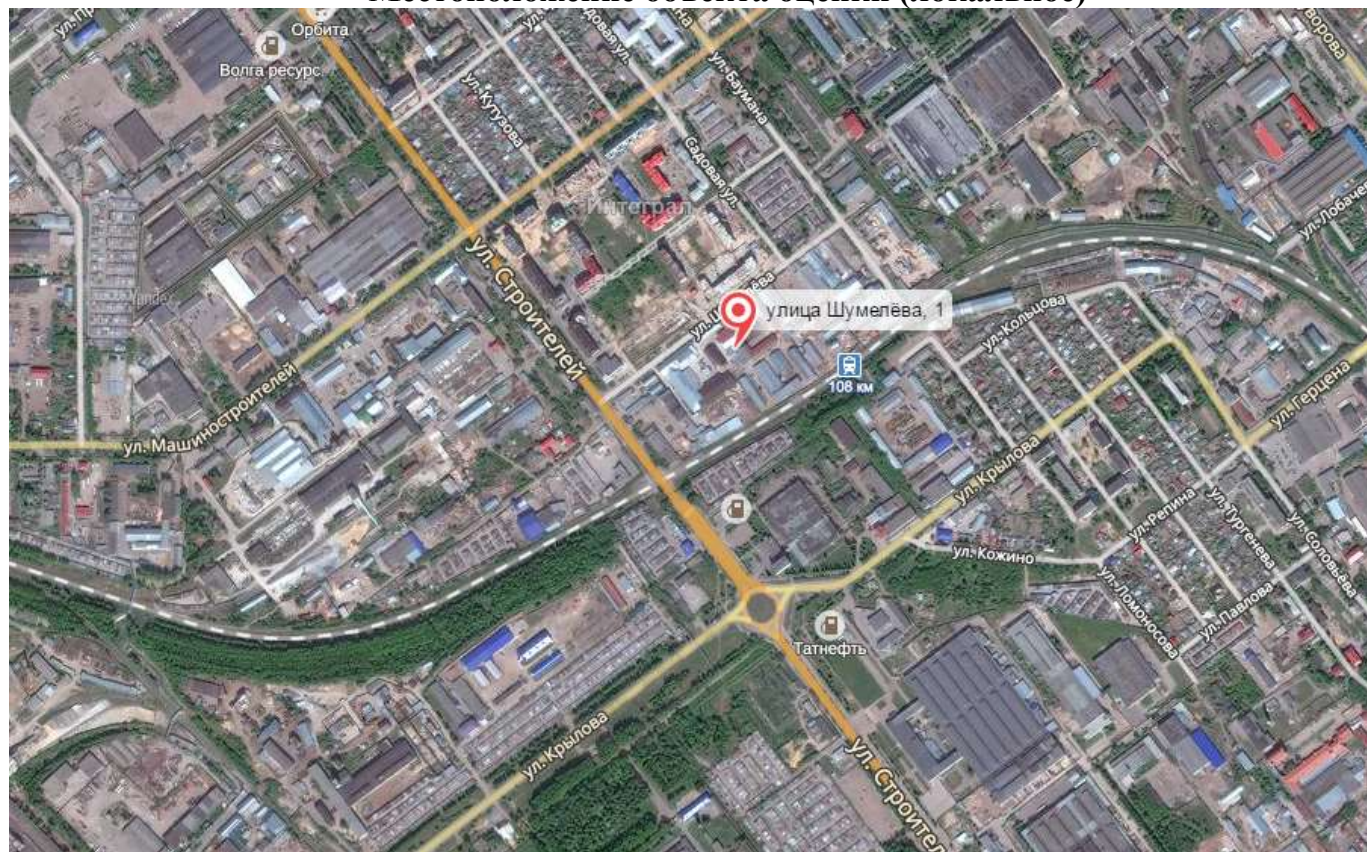
2.3. Местоположение объекта оценки

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

Местоположение объекта оценки на карте Московской области



Местоположение объекта оценки (локальное)



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки¹



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

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

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

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

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

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

Наибольшая доля приходится на обрабатывающие производства. Значительный вклад в экономику города вносят ОАО «Марийский машиностроительный завод», производящее технологическое оборудование, сооружения для автозаправочных станций, оборудование для АПК, автотрансформаторы и т.д., ОАО 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.

Инвестиции в основной капитал. Строительство.

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

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

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

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

Транспорт

Йошкар-Ола является важнейшей транспортной магистралью Республики Марий Эл. Через город проходит автодорога Р176 «Вятка», связывающая между собой города Чебоксары, Киров и Сыктывкар. Транспортная система города представлена следующими видами транспорта: железнодорожным, автомобильным и троллейбусным. Имеется развитое пригородное и междугородное автобусное сообщение. В Йошкар-Оле имеются железнодорожный и автобусный вокзалы. В непосредственной близости проходят важные транспортные магистрали федерального значения: железная дорога Москва - Казань - Екатеринбург, автодорога Москва - Чебоксары - Казань - Екатеринбург. С Зеленодольском Йошкар-Олу связывает трасса Р175, которая соединяется с магистралью М7 «Волга».

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

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

Источник: <http://ru.wikipedia.org>.

2.4. Основные сведения и иллюстрированный материал

Техническое описание здания и помещений

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества.

На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, в качестве производственно-складского.

Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки.

Таблица 2.4.

Наименование	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Площадь, кв.м.	Площадь застройки здания, кв.м.	Высота этажа, м	Строительный объём куб.м	Материал стен	Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	Состояние отделки
Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	2002	Отдельно стоящее здание	2	960,1	н/д	н/д	н/д	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	2001	Отдельно стоящее здание	1	617,4	н/д	н/д	н/д	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	1959	Отдельно стоящее здание	1	594,8	н/д	н/д	н/д	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	2001	Отдельно стоящее здание	1	1 697,2	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	2001	Отдельно стоящее здание	1	354,0	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	н/д	Отдельно стоящее здание	1	986,2	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	1990	Отдельно стоящее здание	1	967,1	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	1963	Отдельно стоящее здание	1	1 409,0	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	н/д	Отдельно стоящее здание	1	443,8	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка

Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок	
Местоположение	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток
Площадь, кв. м	8 159,00	10 916,00
Вид права	Собственность	Собственность
Документы, подтверждающие право на объект	12-12/007-12/007/004/2015-3724/2 от 19.01.2016г.	12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объекты капитального строительства (здание)	Объекты капитального строительства (здание)
Категория / вид разрешенного использования	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	12:05:0302016:0102	12:05:0302016:103
Кадастровая стоимость, руб.	3 477 936,93	4 653 163,32
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	426,27	426,27

Фотографии объекта оценки

Внешний вид зданий и прилегающая территория







Административный корпус





Склады



Столярный цех



Блок сушильных камер с котельной



Складские корпуса





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

Обзор общеэкономической ситуации²

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.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным). После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

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>

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

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

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь в – % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Предварительные данные.

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

⁶⁾ Оценка.

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

	1 кв.	1 пол.	июл.	авг.	сент.	9 мес.
Производство – всего, % г/г	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

В сентябре 2016 г. темпы добычи нефти восстановились до 1,9 % г/г. Данные Минэнерго России немного консервативнее, хотя и подтверждают эту динамику: по ним рост добычи в сентябре составил 1,6 % г/г, а ежедневная добыча составила 10,85 млн. баррелей в сутки.

ТЭК, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	2,3	2,6
Нефть добытая	1,9	2,4
Газ горючий природный	6,5	-0,8
Уголь	0,2	6,0
Электроэнергия	1,8	1,2
Тепловая энергия	4,2	0,4

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5 % г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь-сентябрь динамика все еще отрицательна (-0,8 % г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы.

Добыча угля в сентябре увеличилась на 0,2 %, за девять месяцев – на 6,0 % г/г. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7 % за январь-сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения.

По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7 % г/г, за девять месяцев 2016 года рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8 % и 1,2 % соответственно. В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика: Производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15 %), снизилось на 1,7 % в сентябре и на 3,4 % по итогам девяти месяцев.

Наблюдаемое снижение объемов производства дизельного топлива (-1,4 % г/г за январь- сентябрь) обусловлено сокращением экспортных поставок, в то время как производство бензина автомобильного растет (1,6 % г/г за январь-сентябрь 2016 г.).

Производство кокса и нефтепродуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-1,7	-3,4
Дизельное топливо	0,8	-1,4
Бензин автомобильный	2,9	1,6
Мазут топочный	-19,1	-22,7
Кокс металлургический	-0,8	1,1

В связи с реализацией программ модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличением глубины переработки нефтяного сырья, продолжается снижение производства мазута топочного двузначными темпами (-19,1 % за сентябрь и -22,7 % за 9 месяцев).

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака – драйвер роста промышленного производства, продолжает вносить в него положительный вклад, но темпы заметно замедляются в связи с возможным насыщением рынка. По итогам сентября прирост составил 0,5 % г/г, за девять месяцев 2,2 % г/г.

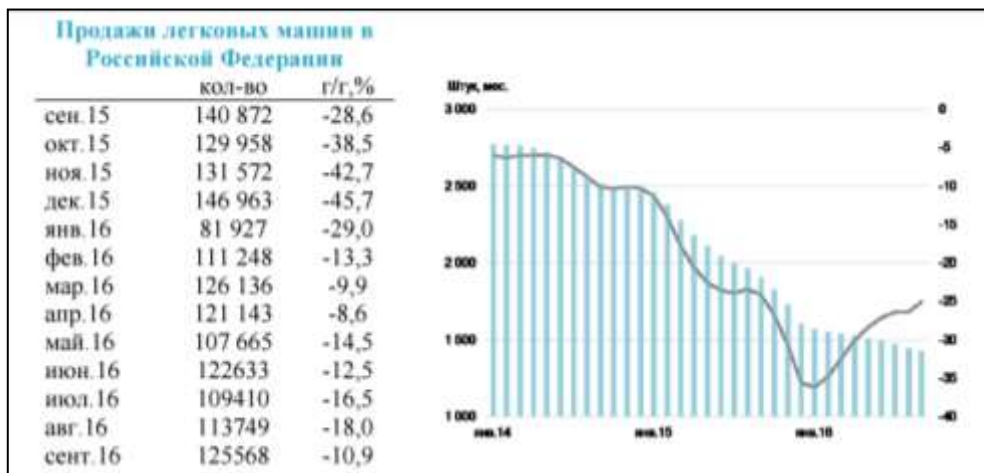
Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 3,2 % г/г, в том числе металлургическое производство – на 4,4 % г/г, производство готовых металлических изделий – выросло на 1,1 процента.

Металлургическое пр-во и производство готовых метал. изделий, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-6,0	-3,2
Чугун	-9,9	-0,9
Конструкции из стали	3,7	1,4
Прокат чёрных металлов	0,3	-1,5
Трубы стальные	-12,8	-12,7

Производство транспортных средств и оборудования в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 4,5 % г/г. По данным Росстата, в сентябре текущего года производство легковых автомобилей снизилось на 3,6 % г/г, за девять месяцев спад составил 11,8 % г/г. Грузовых автомобилей за девять месяцев 2016 года произвели на 7,5 % больше, чем за аналогичный период в 2015 году, производство вагонов грузовых выросло на 18,3 % г/г.

Производство трансп. средств и оборудования, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	0,0	-4,5
Автомобили легковые	-3,6	-11,8
Автомобили грузовые	14,9	7,5
Вагоны грузовые	38,3	18,3
Производство машин и оборудования, % г/г		
Всего	4,6	3,7
Станки металлорежущие	14,5	16,6

Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.



Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.

Химическое производство остается главным локомотивом роста среди обрабатывающих производств – по итогам сентября прирост составил 2,0 % г/г, по итогам девяти месяцев – 4,6 % г/г.

Производство химических продуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Химическое производство, всего:	2,0	4,6
Удобрения	6,1	1,4
Пластмассы	24,0	5,2
Аммиак безводный	12,9	7,4
Синтетические каучуки	25,0	4,0

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов, в том числе характеризующих ситуацию в производстве строительных материалов, в сентябре снизилось на 2,9 % г/г, за девять месяцев падение составило 7,9 % г/г. Сезонно очищенный показатель также говорит о тенденции спада, которая устойчиво наблюдается с начала 2015 года.

Прирост обработки древесины и производства изделий из дерева за III квартал 2016 г. составил 2,9 % г/г. Данный показатель укладывается в общую картину прогнозируемого прироста на 1,5-2,1 % за 2016 год против падения на 3,4 % в 2015 году.

Прирост текстильного и швейного производства в январе – сентябре 2016 г. составил 4,0% г/г. Производство тканей (20,7 %) растет за счет резкого роста материалов нетканых (кроме ватинов). Отрицательная динамика производства трикотажа (-4,9 % г/г в сентябре) вызывает опасение за невосполнимость прежнего уровня производства.

Реальная заработная плата работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г. После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение реальных располагаемых доходов в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г.

% г/г	2015 год					2016 год							
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год	I кв.	II кв.	июл.	авг.	сент.	III кв.	январь-сент.	
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	1,4	0,4	
Реальные располагаемые доходы	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	-6,1	-5,3	

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в сентябре 2016 г. повысилась до 12,9 % располагаемых доходов с 12,1 %, зафиксированных месяцем ранее. Несмотря на увеличение, значение показателя не превышает среднего значения, сложившегося в текущем году.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %).

Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонном росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения. Базовая инфляция (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Федеральная служба государственной статистики (Росстат),

ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150929>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1.

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных

	продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как производственно-складское.

3.3. 3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости России

Обзор рынка инвестиций

Основные итоги I полугодия

По итогам I полугодия 2016 г. основные макроэкономические показатели продемонстрировали улучшение по сравнению с прогнозными значениями. Национальная валюта укреплялась в течение II квартала текущего года. Если в начале года колебания валюты составляли около 10% относительно среднего уровня курса, то в апреле – июне колебания курса относительно среднеквартального значения (65,93 руб./долл. США) уже составляли не более 4%.

Снижение волатильности рубля на фоне повышения прогнозов по ВВП, а также снижение ключевой ставки во II квартале 2016 г. до 10,5%, можно рассматривать как сигналы стабилизации экономики. Тем не менее участники инвестиционного рынка пока остаются достаточно осторожными, что и демонстрируют результаты II квартала 2016 г. По итогам I полугодия 2016 г. общий объем транзакций составил \$2,4 млрд, что в два раза превышает результаты за аналогичный период 2015 г. Однако из данного объема инвестиций на апрель – июнь пришлось только 23%, или \$547 млн. Столь низкий уровень инвестиционной активности во II квартале последний раз наблюдался в 2009 г., когда объем транзакций достиг аналогичного значения. В то же время по ряду активов как в Москве, так и в регионах продолжаются переговоры по купле-продаже, что позволяет сохранить годовой прогноз на уровне \$4 млрд.

Текущая экономическая ситуация и сложности с обслуживанием долговых обязательств у ряда собственников приводят к возникновению ситуаций возврата залоговых активов кредиторам. При этом объем «денежных» сделок превышает квартальные показатели объемов инвестиций за предыдущие два года – в I полугодии 2016 г. их суммарный объем составил около \$1,3 млрд.

Основные индикаторы рынка в I полугодии 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 415
Офисная недвижимость	2 132
Торговая недвижимость	24
Складская недвижимость	147
Гостиничная недвижимость	112
Ставка капитализации, «прайм»*	
Офисная недвижимость	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,5-10,5%
Складская недвижимость	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

Объем инвестиций в недвижимость



Источник: Colliers International

Цена на нефть марки Brent и курс рубля к доллару



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

Наиболее востребованным и активным на инвестиционном рынке традиционно остается офисный сегмент. По итогам I полугодия 2016 г. на него пришлось 88% от общего объема инвестиций, или \$2,1 млрд. Годом ранее доля офисного сегмента в объеме инвестиций первого полугодия составляла 44% (\$514 млн). Наиболее крупными активами, сменившими собственников за анализируемый период, стали башни ММДЦ «Москва-Сити» – «Евразия» и «Эволюция» – и бизнес-центр «Президент Плаза».

Торговый сегмент, несмотря на наличие на рынке интересных активов, предлагаемых на продажу, пока остается не столь активным с точки зрения инвестиций. В общем объеме его доля не превышает 1%. Текущая стабилизация рынка и укрепление рубля постепенно выравнивают ситуацию в этом сегменте. Если еще год назад потенциальные покупатели с трудом могли проанализировать будущий доход от проекта из-за сложности прогнозирования арендного денежного потока, с одной стороны, и неопределенности пула арендаторов на фоне высокой ротации в ТЦ с другой стороны, то сейчас ситуация постепенно проясняется в условиях новых реалий. На наш взгляд, происходящая стабилизация рынка торговой недвижимости в целом приведет к росту инвестиционной активности в этом сегменте. Примером последних заключенных сделок в этом сегменте можно назвать продажу финской инвестиционной компанией Sponda ТЦ «Солнечный I». Покупателем выступила компания IT Development.

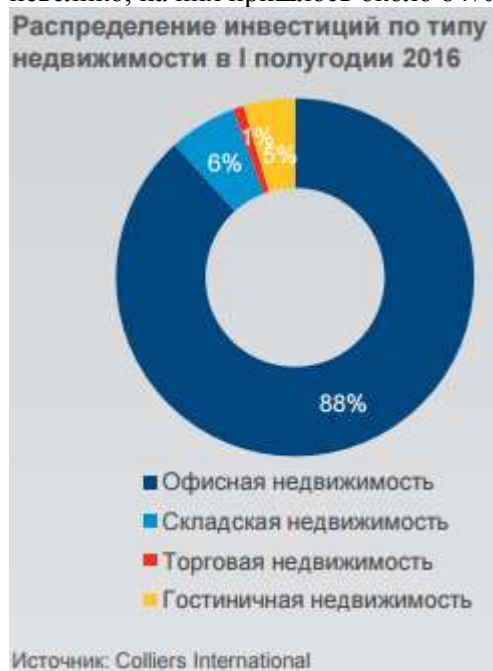
Что касается складского рынка, на нем по-прежнему сохраняется определенная инвестиционная активность. Основными интересантами по приобретению активов остаются преимущественно крупные российские инвесторы. В результате объем инвестиций в складском сегменте по итогам I полугодия 2016 г. достиг \$146 млн. Наиболее крупной сделкой стало приобретение РФПИ и арабским фондом Mubadala Development объектов группы PNK – «PNK-Чехов 3» (100 000 м2 и земельный участок) и «PNK-Северное Шереметьево» (106 000 м2). Из региональных сделок можно отметить продажу складского комплекса компании «Евросиб» в Санкт-Петербурге. Покупателем выступила транспортная компания «Модуль», открывшая на площадке собственный терминально-логистический комплекс.

Средний объем сделки по итогам I полугодия остается выше показателей предыдущих лет – \$142 млн, что объясняется крупными транзакциями в офисном сегменте. В целом по итогам года мы ожидаем, что размер средней сделки также будет оставаться на высоком уровне.

В региональном распределении сделок Москва сохраняет лидирующие позиции по объему инвестиций. В I полугодии 2016 г. на нее пришлось 92% от общего объема транзакций, или \$2,2 млрд. Сохраняется активность в Санкт-Петербурге – с начала года здесь было закрыто сделок в коммерческой недвижимости на сумму около \$148 млн, что существенно превышает результаты I полугодия 2015 г., когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$90 млн.

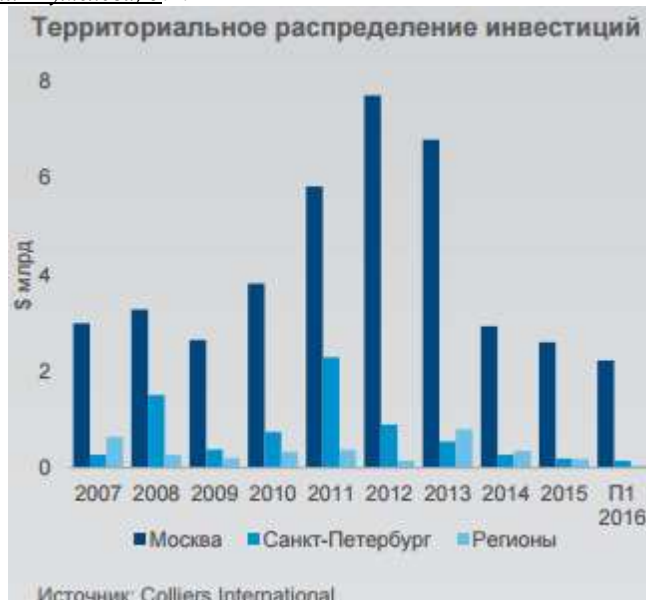
Российский рынок недвижимости остается ориентированным на внутренний капитал, а доля иностранных инвесторов в закрытых сделках сохраняется на низком уровне. Несмотря на небольшое число транзакций с участием иностранного капитала, география инвесторов включает такие страны, как США, Германия, Чехия, ОАЭ и ряд других.

Также по итогам первого полугодия был зафиксирован высокий объем денежных средств, размещенных в недвижимость со стороны конечных пользователей. И хотя число подобных сделок невелико, на них пришлось около 84% от всего объема инвестиций в I полугодии 2016 г.





Источник: Colliers International



Источник: Colliers International



Источник: Colliers International



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

Текущая стабилизация основных макроэкономических факторов может оказать положительное влияние на российский инвестиционный рынок. При этом российский капитал продолжит доминировать на рынке. В то же время нельзя не отметить текущий процесс перехода объектов недвижимости во владение банков в связи с неисполнением долговых обязательств текущими собственниками. Масштабы этого процесса будут определяться способностью собственника исправить ситуацию в проекте и настроем финансовых структур идти на компромиссы. В случаях, где собственники смогут улучшить ситуацию, банки, вероятнее всего, будут применять более гибкий подход при обсуждении реструктуризации долга. Однако нельзя исключать того, что подобный процесс затронет не все проблемные активы, и в результате банковские структуры могут стать более активными игроками рынка недвижимости, выступая не только кредиторами, но и собственниками крупных столичных объектов, и, возможно, формируя свой собственный пул активов для дальнейшей продажи.

По мере стабилизации валютных курсов и нефтяных цен мы ожидаем активизации рынка и как роста числа транзакций, так и возобновления переговоров по активам, находящимся в экспозиции. Мы также ожидаем сохранения фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

Анализ актуальных предложений о продаже производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Ола

Таблица 3.2.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв.м.	Площадь з.у., кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул 8 Марта, 26	Производственно-складское	1 690,7	4 256,0	17 600 000	10 409,89	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1690.7_m_783781221
2	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Железнодорожная	Производственно-складское	967,0	н/д	8 000 000	8 273,01	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_967_m_864993175
4	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Прохорова, 45	Производственно-складское	5 676,0	16 000,0	38 000 000	6 694,86	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5676_m_829827456
5	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 95	Производственно-складское	2 200,0	1 000,0	12 500 000	5 681,82	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_351507335
6	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Крылова ул,55	Производственно-складское	3 713,8	н/д	20 000 000	5 385,32	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3713.8_m_683787442
7	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Ул. Строителей д. 95	Производственно-складское	1 625,0	н/д	11 900 000	7 323,08	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1625_m_427917283
8	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Кокшайский проезд, 46	Производственно-складское	5 703,0	4 501,0	35 000 000	6 137,12	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5703_m_851271238
9	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А	Производственно-складское	2 700,0	12 000,0	30 000 000	11 111,11	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svobodnogo_naznacheniya_2700_kv_805009091
10	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Ленинградская	Производственно-складское	800,0	3 000,0	7 990 000	9 987,50	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/leningradskaya_2_proizvodstvennaya_baza_800_m_734926141
11	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Мира	Производственно-складское	1 283,0	н/д	23 000 000	17 926,73	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremennoe_mnogofunktsionalnoe_zdanie_810402160
12	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Строителей 95	Производственно-складское	1 200,0	5 000,0	8 900 000	7 416,67	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-torgovaya_baza_5000m2_782311664
	Максимальное значение						17 926,7	
	Минимальное значение						5 385,3	
	Среднее значение						8 758,8	

Анализ актуальных предложений об аренде производственно-складских помещений

Таблица 3.3.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Наличие отопления	Источник
1	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Строителей 95	300,0	1	1 152	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_stolyarnyy_tseh_873511975
2	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Чапаева, д. 73	300,0	1	1 000	производственно-складское	нет	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_300_m_848520967
3	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Складская, 22А	421,0	1	1 800	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_421_m_872528400
4	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Прохорова, 39	100,0	1	1 800	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_818417420
5	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Мира 30	160,0	1	1 320	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_160_m_728588577
6	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Ломоносова	377,0	1	1 440	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_ploschadey_377_m_620118732
7	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Кирова, д.46	658,0	1	1 800	производственно-складское	есть	http://www.beboss.ru/kn/yola/1236094
8	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Строителей, д.95	54,0	1	1 788	производственно-складское	есть	http://www.beboss.ru/kn/yola/1910564
Максимальное значение					1 800,0			
Минимальное значение					1 000,0			
Среднее значение					1 512,5			

Анализ актуальных предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения

Таблица 3.4.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Васильева, 8Б	Собственность	земельный участок для строительства автосервиса на 2 этажа	232,0	380В, газ подведен, разрешение на строительство до 2020г. проект согласован в архитектуре	1 500 000	6 465,5	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svbodnogo_naznacheniya_200_m_872405137
2	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Никиткино	Собственность	земельный участок под размещения строительства автомобильной	5 400,0	по границе	13 500 000	2 500,0	http://mari12.ru/commercial.html?action=view&id=485

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
				газовой станции со станцией технического обслуживания автотранспорта					
3	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Улица Медведево	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	1 450,0	по границе	7 500 000	5 172,4	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_699333093
4	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Пролетарская за домом №40	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	1 000,0	по границе	6 000 000	6 000,0	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_699333093
5	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Клары Цеткин дом №32"А"	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	1 570,0	по границе	4 500 000	2 866,2	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_699333093
6	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Заезд со стороны проходной "Кирзавода"	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	4 200,0	по границе	7 000 000	1 666,7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_699333093
7	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Улица Крылова	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	1 480,0	по границе	4 500 000	3 040,5	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_699333093
8	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Улица Соловьёва	Собственность	земельный участок под строительство гостиницы	600,0	по границе	2 500 000	4 166,7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_699333093
9	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Посёлок Медведево, Улица Железнодорожная	аренда 49 лет	земельный участок под строительство производственно складского многофункционального центра, под размещение административно-офисное здания, логистический центр.	7 000,0	по границе	3 200 000	457,1	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_696247485
10	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Улица Ломоносова	Собственность	земельный участок для размещения административно-бытового корпуса	740,0	по границе	1 200 000	1 621,6	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot_promnaznacheniya_610231287

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
				со встроенными гаражами					
11	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Крылова, 53б	Собственность	земельный участок под строительство производственно складской 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
12	Октябрь 2016	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
13	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Козьмодемьянский тракт д.141	Собственность	под строительство 3-х.эт здания многофункционального назначения	810,0	по границе	6 500 000	8 024,7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot_promnaznacheniya_674115424
14	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Строителей, после кольца "Мясокомбинат".	Собственность	под размещение административно-офисное здания, логистический центр	6 500,0	по границе	2 800 000	430,8	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_692697898
Максимальное значение								8 024,7	
Минимальное значение								430,8	
Среднее значение								3 168,5	

3.4 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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Йошкар-Ола.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Йошкар-Ола стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкции, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

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.

- Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время – нежилое (производственно-складское).
- Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.
- Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации зданий, как выполняющих производственно-складские функции.
- 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 его 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 здания и сооружения в текущем качестве (в качестве производственно- складского комплекса).

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 (производственно-складского назначения).

ВЫВОДЫ:

- Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемых объектов, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве объектов коммерческой недвижимости, а именно зданий производственно-складского назначения.

5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

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

Сравнительный подход (sales comparison approach or market approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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.

Согласно ФСО № 1, п. 20, Оценщик при проведении оценки имущества обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

При этом, необходимо отметить, что применение все трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этом случае достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного предприятия, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

5.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - 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.

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:

- на объект оценки отсутствует техническая документация не представляется возможным корректно определить долю строительных затрат, приходящихся на здания и строения входящих в состав оценки.
- 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 не применять затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) – 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.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, 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 рыночной стоимости Объекта оценки.

5.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) – 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.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

Учитывая вышеизложенное, 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 счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

ВЫВОДЫ:

Исходя из целей и задач настоящего Отчета, для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать:

- сравнительный подход (метод сопоставимых продаж (прямого сравнения));
- доходный подход (метод капитализации дохода);

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. 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 также 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 имущественных прав на имущественный комплекс. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению в качестве производственно-складских площадей.

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

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

Данные факторы predeterminedелили критерии подбора аналогов: ОСЗ производственного-складского назначения, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных имущественных комплексов производственно-складского назначения 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 6.1.

Таблица 6.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1690_7_m_783781221	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremennoe_mnogofunktsionalnoe_zdanie_810402160	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodau_bazu_svobodnogo_naznacheniya_2700_kv_805009091	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/leningrads_kaya_2_proizvodstvennaya_baza_800_m_734926141
Телефон		(836) 266-43-58	(937) 939-45-07	(927) 883-32-67	(967) 758-04-04
Контактное лицо		Специалист	Специалист	Специалист	Специалист
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
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	Производственно-складской комплекс	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	Йошкар-Ола, ул 8 Марта, 26	Йошкар-Ола, ул Мира	Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А	Йошкар-Ола, ул. Ленинградская
Коммуникации	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Наличие железнодорожного подъездного пути	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	8 029,6	1 690,7	1 283,0	2 700,0	800,0
Площадь земельного участка, кв.м.	19 075,00	4 256,0	н/д	12 000,0	3 000,0
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Цена предложения с НДС, рублей		17 600 000	23 000 000	30 000 000	7 990 000

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.	17 600 000	23 000 000	30 000 000	7 990 000
Цена предложения без НДС, руб.	14 915 254	19 491 525	25 423 729	6 771 186
Общая площадь зданий, кв.м.	1 691	1 283	2 700	800
Площадь земельного участка, кв.м.	4 256	3 054	12 000	3 000
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	2,52	2,38	4,44	3,75
Соотношение площади земельного участка и площади зданий по объекту оценки	2,38			
Недостаток (излишек) площади земельного участка по сравнению с объектом оценки, кв.м.	-236	0	-5 568	-1 096
Средняя стоимость земельного участка у аналогов, руб./кв.м.	709	709	709	709
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	-167 324	0	-3 947 712	-777 064
Скорректированная цена предложения, руб.	14 747 930	19 491 525	21 476 017	5 994 122
Цена предложения 1 кв.м. зданий, руб.	8 721	15 192	7 954	7 493
Корректировка на уторговывание, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Корректировка на дату продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на правовой статус, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на тип объекта, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Корректировка на техническое состояние здания, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Итоговая процентная корректировка	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена №1, руб.	7 500	13 065	6 840	6 444

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на техническое состояние, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена №2, руб.	7 500	13 065	6 840	6 444
Коэффициент вариации, %				36,62%
Количество корректировок	2	2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.				8 462
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.				8 462
Итоговая стоимость 1 кв.м. отапливаемых складских помещений, руб. без НДС				8 462
Корректировка на тип помещения				1,54
Итоговая стоимость 1 кв.м., административно-бытовых помещений, руб. без НДС				13 031

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 имущественного комплекса, 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 права по договору инвестирования. Учитывая 100% степень строительной готовности объекта и получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, корректировка не вводится.

Поправка на площадь земельного участка.

Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что соотношение между площадью зданий и площадью земельных участков у аналогов и у объекта оценки, как правило, различно. Поскольку земельный участок является такой же важной ценообразующей характеристикой производственно-складской базы, то данное различие должно быть учтено в расчетах стоимости. Корректировка на площадь земельного участка определяется по формуле:

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

$K_{зем}$ – корректировка на площадь земельного участка.

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

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

Sa – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$ – рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определяемая как средняя цена предложения земельных участков, с учетом корректировки на торг. Расчет рыночной стоимости земельных участков.

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.

Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 159.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

159

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 7,0%.

Дата продажи/выставления на торги

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

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает существенное влияние его местоположение. Объект оценки и аналоги расположены в г. Йошкар-Ола.

Общая площадь помещений

По данным риэлтерских агентств объекты с меньшей общей площадью имеют более высокое значение удельной арендной платы.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных сборника УПСС «Здания и сооружения». Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011., а также данных из раздела 3 Отчета.

Таблица 6.3

So/Sa	K
0,25-0,49	1,2
0,5-0,86	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Таблица 6.4 Корректировка на площадь

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м	8 029,60	1 690,70	1 283,00	2 700,00	800,00
Значение	1,000	4,749	6,258	2,974	10,037
Значение корректировки	0%	0,93	0,93	0,93	0,93
Значение корректировки		-7%	-7%	-7%	-7%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Объект оценки и объекты аналоги находятся в рабочем состоянии, введение корректировки не требуется.

Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 166.

Таблица 6.5

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Корректировка на состав площадей

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

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$C_{пр.ск.} = \frac{C_{копл.}}{d_{пр} + d_{оф} \times \kappa_{уд}}$$

где:

$C_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$C_{копл.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр}$ – доля производственно-складских помещений;

$d_{оф}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$\kappa_{уд}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Итоговая корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

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

где:

$K_{ош}$ – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта оценки;

$K_{ан}$ – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта-аналога.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена:			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Корректировка на наличие отопления

Согласно данным справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

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.

Таблица 6.6 Расчет рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Тип объекта	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	Административно-бытовое	960,1	13 031	12 511 063,10
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	Производственно-складское отапливаемое	617,4	8 462	5 224 438,80
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	Производственно-складское отапливаемое	594,8	8 462	5 033 197,60
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Производственно-складское отапливаемое	1 697,2	8 462	14 361 706,40
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Производственно-складское отапливаемое	354,0	8 462	2 995 548,00
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Производственно-складское отапливаемое	986,2	8 462	8 345 224,40
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	Производственно-складское отапливаемое	967,1	8 462	8 183 600,20
8	Столярный цех, назначение: нежилое,	Производственно-	1 409,0	8 462	11 922 958,00

№ п/п	Наименование	Тип объекта	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
	этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	складское отапливаемое			
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	Производственно-складское отапливаемое	443,8	8 462	3 755 435,60
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.					72 333 172

6.3. Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

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

Таблица 6.7

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода 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 оцениваемого земельного участка 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
Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)**

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже. Единица сравнения – 1 кв.м.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

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 сопоставимых 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 торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 279.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

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 земельных участков под индустриальную застройку в размере 9,8%.

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 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г. ст.177.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 6.9. Среднее значение масштабного фактора

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 6.10.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	19 075,0	7 000,0	4 600,0	6 500,0
Значение	10 000-25 000	<10 000	<10 000	<10 000
Корректировка,	1,00	0,95	0,95	0,95
Корректировка, %	*-	-5%	-5%	-5%

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Йошкар-Ола и имеют сопоставимое местоположение, таким образом, введение корректировки не требуется.

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%³.

Для расчетов были приняты минимальные значения для корректировок на наличие коммуникаций.

Данную корректировку Оценщик вводит экспертно, корректировка рассчитана в таблице ниже.

Таблица 6.11.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Наличие заведенных на участок коммуникаций		Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		38,86%	38,86%	38,86%

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

Таблица 6.12. Среднее значение корректировки на вид права

Таблица 43

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,34
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Данная корректировка вводится к объекту аналогу №1 в размере $1/0,85-1=17,65$

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:

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

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

Значение коэффициента вариации составило **0,2979**;

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,35, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

³ (<http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/124/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914>)

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:

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

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлены далее в табличном виде.

Таблица 6.13. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_6_96247485	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_7_29522040	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniy_a_692697898
Телефон		8 (836) 251-51-68	(917) 719-34-34	8 (836) 251-51-68
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016
Правовой статус	Право собственности	аренда 49 лет	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	земельный участок под строительство производственно складского многофункционального центра, под размещение административно-офисное здания, логистический центр.	земельный участок под строительство производственно складской недвижимости	под размещение административно-офисное здания, логистический центр
Площадь земельных участков, кв.м	19 075,00	7 000	4 600	6 500
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1; Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	Йошкар-Ола, Посёлок Медведево, Улица Железнодорожная	Йошкар-Ола, ул Крылова, 53А	Йошкар-Ола, ул. Строителей, после кольца "Мясокомбинат".
Удаленность от города, км.	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Наличие коммуникаций	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	по границе	по границе	по границе
Наличие железнодорожных подъездных путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	3 200 000	3 500 000	2 800 000

Таблица 6.14. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	3 200 000	3 500 000	2 800 000

Площадь участка, кв.м.	7 000	4 600	6 500
Стоимость 1 кв.м., руб.	457	761	431
Корректировка на уторговывание, %	-9,80%	-9,80%	-9,80%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	17,65%	0,00%	0,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на железнодорожную ветку, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	38,86%	38,86%	38,86%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	41,71%	24,06%	24,06%
Скорректированная цена, руб.	648	944	535
Коэффициент вариации, %			29,79%
Количество корректировок	4	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	30,00%	35,00%	35,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			712
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	41,79%	24,05%	24,13%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	26,78%	36,63%	36,59%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			715
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			714
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			19 075,00
Итого рыночная стоимость земельных участков с учетом округления, руб. без учета НДС			13 619 550
Общая площадь оцениваемого земельного участка №1, кв.м			8 159,00
Итого рыночная стоимость земельного участка №1 с учетом округления, руб. без учета НДС			5 825 526
Общая площадь оцениваемого земельного участка №2, кв.м			10 916,00
Итого рыночная стоимость земельного участка №2 с учетом округления, руб. без учета НДС			7 794 024

Таким образом, рыночная стоимость двух земельных участков согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет **13 619 550** руб.

7. 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.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

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 рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$ПВД = A_1 * S_1 + A_2 * S_2 + + A_i * S_i,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

A_i - ставка арендной платы с i -й площади;

S_i - размер i -й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$ДВД = ПВД * (1 - Kи)$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

$Kи$ - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

ЧОД = ДВД - ОПР,

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовой доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}},$$

где:

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;

$\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;

$\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;

$\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;

$\text{O}_{\text{к}}$ - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

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.

7.1. 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 неиспользования 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 таблице ниже № 7.1.

Таблица 7.1

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/skladskoe_pomeschenie_421_m_872528400	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_818417420	http://www.beboss.ru/kn/yola/1236094	http://www.beboss.ru/kn/yola/1910564
Телефон		(917) 717-93-71	(967) 758-04-04	по запросу	по запросу
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	1 800	1 800	1 800	1 788
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.	-	1 800	1 800	1 800	1 788
Корректировка на уторговывание, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	Производственно-складской комплекс	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на тип объекта	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	8 029,60	421	100	658	54
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%
Местоположение	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	Йошкар-Ола, ул Складская, 22А	Йошкар-Ола, ул Прохорова, 39	Йошкар-Ола, ул. Кирова, д.46	Йошкар-Ола, ул. Строителей, д.95
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%	0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на отопление	-	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	1 710	1 710	1 710	1 699
Коэффициент вариации, %					0,2%
Количество корректировок	-	1	1	1	1
Удельный вес аналога, %	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений 1-го этажа, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					1 707
Корректировка для административно-офисной части					1,59
Средневзвешенная арендная ставка для административных помещений, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					2 714

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.

Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 159.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

159

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 5,0%.

Дата продажи/выставления на торги

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

Корректировка на состав площадей

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

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$C_{пр.ск.} = \frac{C_{копл.}}{d_{пр} + d_{оф} \times \kappa_{уд}}$$

где:

$C_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$C_{копл.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр}$ - доля производственно-складских помещений;

$d_{оф}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$\kappa_{уд}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Итоговая корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

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

где:

Коц – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта оценки;

Кан – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта-аналога.

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

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Корректировка на наличие отопления

Согласно справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 178.

Таблица 7.2

Таблица 62

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовл.	хорошая
объект оценки	без отделки	1	0,82	0,71
	удовл.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

Таблица 7.3 Корректировка на площадь

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние
Средний физический износ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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 (effective gross income - EGI) – 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 арендатора⁴ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. 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 (K_z), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

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

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости» Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 8, процент недозагрузки для производственно-складских объектов составляет 7-18%.

⁴ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	8%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	8%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	12%	27%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	8%	19%

Для расчетов использовалось минимальное значение расширенного интервала равное 7%.

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 здания 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 «Справочник оценщика недвижимости» Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 8, для производственно-складских объектов уровень операционных расходов находится в диапазоне от 12,0% до 23,0% от потенциального валового дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	12%	23%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	18%	12%	23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	14%	26%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	12%	24%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12%	23%

Для расчетов использовалось округленное минимальное значение расширенного интервала 12,0%.

7.2. Расчет ставки капитализации

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:

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

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

П_р – 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.

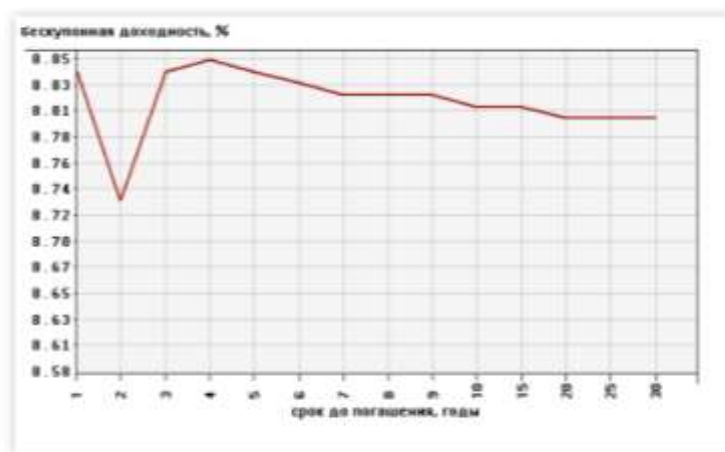
К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

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

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ. 8,84% - средняя эффективная доходность ОФЗ к (источник - http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?Prtid=gkoofz_mr&ch=/)

Кривая бескупонной доходности¹ на 18.11.2016



¹ Расчеты бескупонной доходности осуществляются МНЭБ 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 0.4

Вид риска	Уровень риска (%)				
	1	2	3	4	5
<i>Систематический риск</i>					
Ухудшение общей экономической ситуации (темпы экономического роста)		1			
Уровень и темпы изменения инфляции		1			
Изменение федерального или местного	1				

Вид риска	Уровень риска (%)				
	1	2	3	4	5
законодательств (введение в действие различных ограничений)					
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				
<i>Несистематический риск</i>					
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 (0). 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 осуществлялся 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 4 до 8 месяцев в зависимости от типа объекта.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ				
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.		
		2015 г.	2014 г.	2007 г.
Квартиры				
1 1-комнатные квартиры				
	Москва	1,5 - 3,0	1,0 - 2,2	0,3 - 1,1
	Санкт-Петербург	1,8 - 3,5	1,3 - 2,8	0,5 - 1,2
	Уфа	-	2,5 - 4,5	1,2 - 1,5
	Курган	-	1,5 - 3,8	-
2 2-комнатные квартиры				
	Москва	3,0 - 5,0	2,5 - 4,5	0,5 - 1,5
	Санкт-Петербург	2,8 - 4,3	1,8 - 5,0	-
	Уфа	-	3,0 - 6,0	-
3 3 и более-комнатные квартиры				
	Москва	4,0 - 7,5	4,0 - 6,9	-
	Санкт-Петербург	3,0 - 9,0	3,0 - 8,0	-
Дачные участки				
1 Под дачное строительство				
	Московская область	-	3 - 7	1,5 - 4,5
	Тульская область	-	5 - 9	-
2 Под офисные и торговые цели				
	Москва	2 - 4	1 - 3	-
	Московская область (торговые цели)	4 - 6	4 - 8	-
3 Под производственно-складские цели				
	Москва	3 - 6	2 - 5	-
	Московская область	-	6 - 10	-
Помещения (здания)				
1 Производственные				
	Иркутск	-	-	3,0 - 9,9
	Киров	-	-	6,1 - 10,8
	Москва	6 - 10	5 - 11	0,8 - 5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5 - 10	6 - 12	0,9 - 4,4
2 Торговые				
	Иркутск	2 - 3	-	0,7 - 1,7
	Киров	-	-	2,0 - 4,0
	Москва	3,5 - 8	2 - 7	0,3 - 4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	2 - 8	1 - 6	0,9 - 2,8
3 Офисные				
	Москва	5 - 12	5 - 10	-
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8 - 12	6 - 12	-
4 Гостиницы				
	Москва	-	9 - 14	-
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	Более 12	8 - 16	-

Таким образом, риск низкой ликвидности составит:

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 0.5

Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1.
Срок экспозиции, мес.	6
Риск низкой ликвидности, коэфф.	4,15

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 безрисковой 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 0.6

Адрес объекта	Год постройки	Фактический возраст, лет	Типичный срок, лет	Оставшийся срок службы, лет	Норма возврата капитала, %
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1.	1959-2002	-	100	43-85	0,0641%

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 7.14

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 0.7

Наименование	Значение
Риски вложения в недвижимость	2,20%
Безрисковая ставка	8,84%
Риск низкой ликвидности	4,15%
Ставка дисконтирования	15,190%
Норма возврата	0,0641%
Коэффициент капитализации	15,2541%

7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.8

Показатель	Значение									
	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:00015310 0:0800	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:00015310 0:0700	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:00015310:0301	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:00015310 0:0701	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:00015310:0005	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:00015310:0603	Блок сушильных камер котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер 12:05:0302006:496	
Назначение	Административно-бытовое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое
Общая площадь, кв.м.	960,1	617,4	594,8	1 697,2	354,0	986,2	967,1	1 409,0	443,8	
Арендная ставка с НДС, руб. за 1 кв.м.	2 714	1 707	1 707	1 707	1 707	1 707	1 707	1 707	1 707	1 707
Потенциальный валовый доход с НДС руб. в год	2 605 711	1 053 902	1 015 324	2 897 120	604 278	1 683 443	1 650 840	2 405 163	757 567	
Потери при сборе платежей, % в год	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Потери от недозагрузки, % в год	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Действительный валовый доход с НДС, руб. в год.	2 423 311	980 129	944 251	2 694 322	561 979	1 565 602	1 535 281	2 236 802	704 537	
Операционные расходы с НДС, руб. (12% от ДВД)	290 797	117 615	113 310	323 319	67 437	187 872	184 234	268 416	84 544	
Чистый операционный доход, руб. в год, с НДС	2 132 514	862 514	830 941	2 371 003	494 542	1 377 730	1 351 047	1 968 386	619 993	
Ставка капитализации, %	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	13 983 698	5 655 830	5 448 793	15 547 561	3 242 898	9 034 295	8 859 325	12 907 449	4 065 528	
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	11 850 592	4 793 076	4 617 621	13 175 899	2 748 219	7 656 182	7 507 903	10 938 516	3 445 363	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. 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 объекта оценки произведен двумя подходами: доходным и сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 8.1

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Доходный	66 733 371
Сравнительный	72 333 172
Затратный	не применялся

8.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- 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 не применялся.

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 0,6.

Доходный подход в отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости, поскольку арендные ставки более гибко реагирует на изменения, происходящие на рынке недвижимости, также следует отметить, что большинство сделок заключается именно по аренде недвижимого имущества.

С учетом вышеизложенного, доходному подходу присваивается коэффициент 0,4.

8.3. 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 8.2

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Полученная величина стоимости, рублей	66 733 371	72 333 172	не применялся
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	6	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	6	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	6	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	6	0
Итого суммы баллов	16	24	-
Подход применялся	Да	Да	нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	40,0%	60,0%	0,0%
Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.	70 093 252		

9. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 9.1

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	11 833 828,24	1 805 160,24	10 028 668,00
Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	4 786 295,94	730 112,94	4 056 183,00
Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	4 611 088,36	703 386,36	3 907 702,00
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	13 157 259,60	2 007 039,60	11 150 220,00
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	2 744 330,72	418 626,72	2 325 704,00
Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	7 645 350,98	1 166 239,98	6 479 111,00
Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	7 497 282,22	1 143 653,22	6 353 629,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:0102	5 825 526,00	-	5 825 526,00
Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	10 923 041,70	1 666 226,70	9 256 815,00
Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	3 440 490,60	524 820,60	2 915 670,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений, кадастровый номер 12:05:0302016:103	7 794 024,00	-	7 794 024,00
Итого:	80 258 518,36	10 165 266,36	70 093 252,00

Рыночная стоимость земельных участков определена в разделе 6 Настоящего отчета. Рыночная стоимость каждого здания (за вычетом стоимости земли) определяется пропорционально стоимости объектов оценки, определенной в рамках доходного подхода.

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 «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ± 10 (десять) 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 63 083 926 до 77 102 576 руб. без учёта НДС**

10. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было 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, были 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 саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»,
Специалист-оценщик:



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 закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- 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)»;
- 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)»;
- 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)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 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»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 «Оценка для целей залога»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.10-2015 «Оценка стоимости машин и оборудования»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.11-2015 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности».
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- 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. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- 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.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

**Перечень использованных при проведении оценки данных
с указанием источников их получения**

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylo и «Магазин магазинов».
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

- a. Юридическое описание оцениваемого имущества:
- b. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты-аналоги

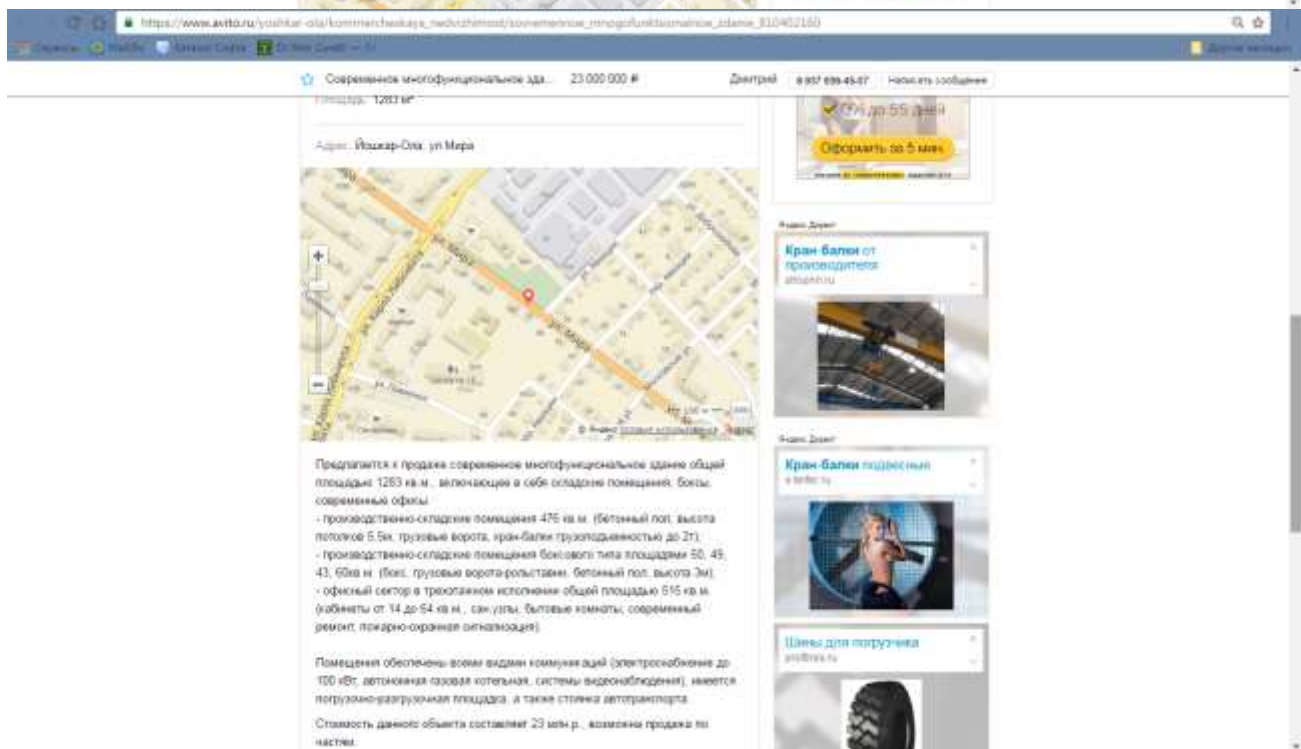
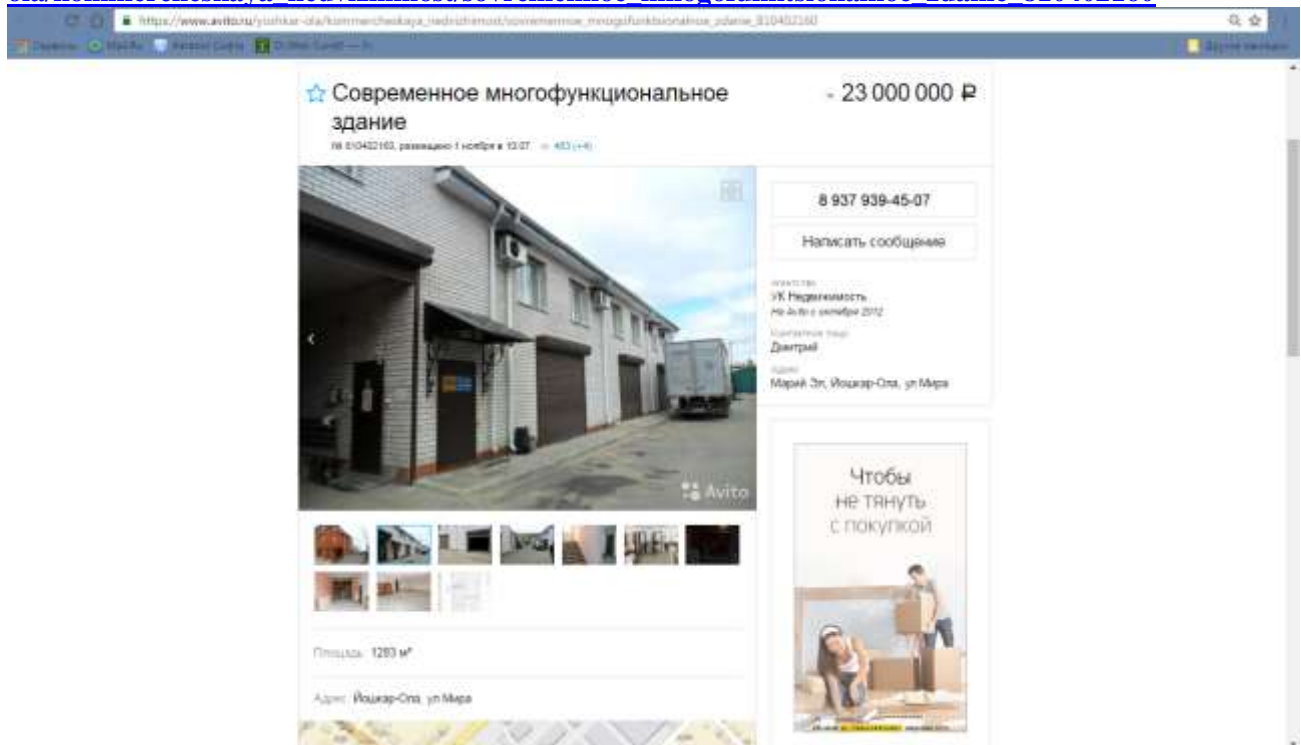
Сравнительный подход

1 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1690.7_m_783781221

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Помещение свободного назначения, 1690.7 м²" (Commercial premises, 1690.7 m²) with a price of "17 600 000 Р". The listing includes a large photograph of a multi-story brick building. To the right of the photo, there is a contact number "8 836 266-43-58" and a "Написать сообщение" (Write message) button. Below the photo, there are several smaller images showing different views of the building. The text below the images provides details: "Площадь: 1690.7 м²" and "Адрес: Йошкар-Ола, ул. В Марта, 25". A map snippet is visible at the bottom left of the listing. On the right side, there is a small advertisement for "ROYAL CANIN GRAND-PRINCE" cat food.

This screenshot shows the detailed description of the commercial building listing. At the top, it repeats the title "Помещение свободного назначения, 1690.7 м²" and price "17 600 000 Р". Below the title is a map showing the location at "ул. В Марта, 25". The main text describes the property: "ПАО «Роснефть» продает комплекс объектов недвижимости и прочего имущества, принадлежащего Обществу на праве собственности, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. В Марта, д. 25 (производственная база)". It lists the following objects: 1. Административное здание РСХ, литер А, общей площадью 583.5 кв. м.; 2. Здание производной, литер Б, общей площадью 22.9 кв. м.; 3. Склад РСХ, литер В, общей площадью 413.7 кв. м.; 4. Склад ОХС, литер Г, общей площадью 386.3 кв. м.; 5. Боксы, литер Д, общей площадью 294.3 кв. м. It also mentions a land plot of 4256 кв. м. and a building under construction. The text concludes with information about the property's condition and potential for renovation.

2 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremennoe_mnogofunktsionalnoe_zdanie_810402160



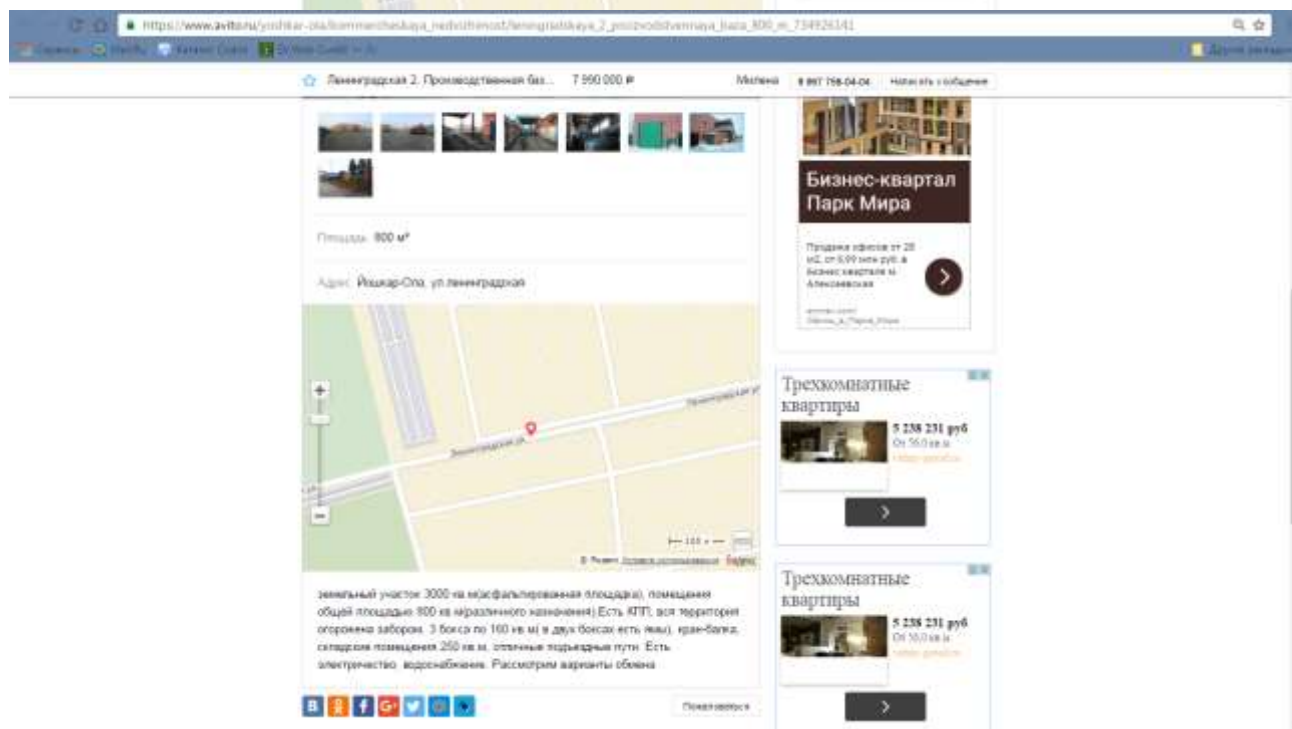
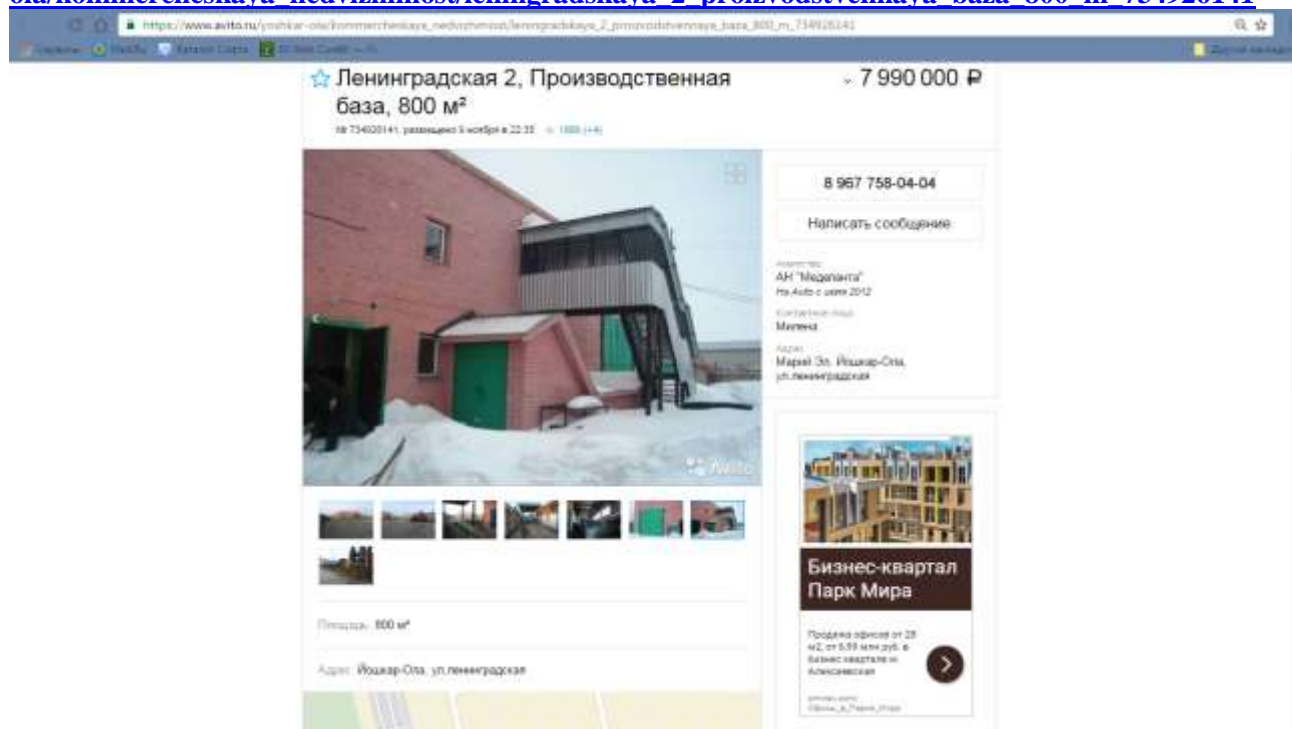
3 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodavu_bazu_svobodnogo_naznacheniya_2700_kv_805009091

The screenshot shows a listing on the Avito website. The title is "Продаю базу свободного назначения, 2700 кв" (Selling a commercial base for free assignment, 2700 sq m) with a price of 30,000,000 RUB. The listing includes a main photo of a large industrial building and a grid of smaller images showing interior spaces. To the right, there is a contact number (8 927 883-32-67) and a "Написать сообщение" (Write message) button. Below the main photo, the area is listed as "Площадь: 2700 м²" and the address as "Адрес: Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98А". A sidebar on the right features an advertisement for "Однокомнатные квартиры" (One-bedroom apartments) with a price of 2,291,472 RUB and an area of 27.3 sq m.

This screenshot shows the detailed description of the commercial base. The text provides the following information:

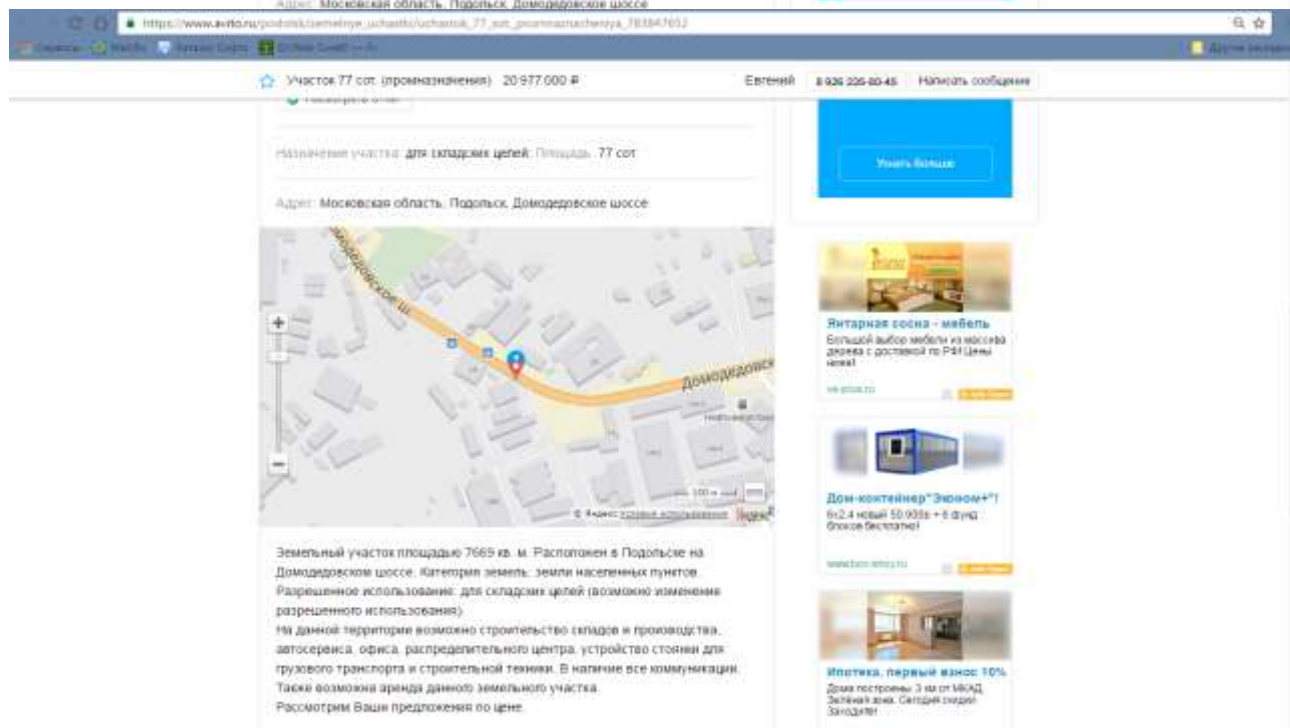
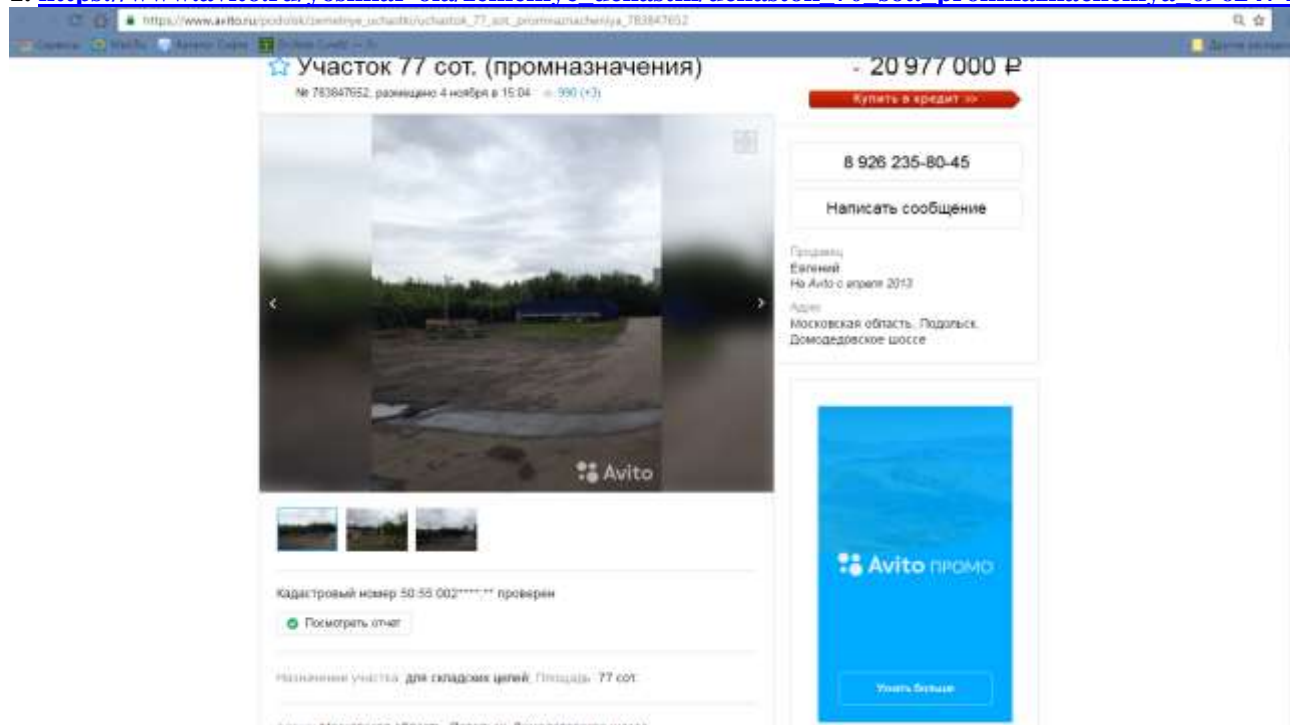
- Address:** Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98А
- Area:** 2700 кв. м, 1.2 га земли
- Building:** Административное здание
- 1 этаж:** 4 кабинета, душ/ванна, 2 раздевалки, тепловая узел, подробные помещения 198.5 кв. м, соединено с производственным помещением 1022 кв. м | 2 ворот, высота помещения примерно 5.5 м, отопление, вода, лифт 300 В, копрессорная.)
- 3 этаж:** 7 кабинетов, туалет, 162 кв. м, документы в собственности
- Склад:** 430 кв. м, высота помещений около 5 м, 2 ворот, есть офисное помещение на 2 этаже 50 кв. м, нужно доработать, нет лифта, можно подвести, есть отопление, есть возможность сделать канализацию. Документы в собственности
- Производственное помещение:** арочного типа (новая) документы в работе, есть разрешение на строительство
- 450 кв. м, 2 ворот, высота до фермы около 5.5 м., полностью с отделкой, отопление разводено и подведено, но не подключено, лифт подключено 300 В.**
- Трансформаторная подстанция:** 630 кВт: около 60 кв. м на 2 трансформатора, стоит один, можно ещё один установить (Собственность).
- Кольцевая:** около 60 кв. м, отопление дровяное, документы в собственности
- Общие:** Полы: везде бетонные, перекрытия: ж/б плиты
- оборудование:** сушильная камера-2.5 млн. р., кран баша 5 т.-300 т. р. Целом - 100 т. р., не входит в стоимость базы.
- Есть много свободной земли для расширения и развития бизнеса и производства.**
- Варианты продажи обсуждаются!!!**
- Продажа 30 млн. р. под реальным покупателем, рассмотрим предложения!**

4. https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/leningradskaya_2_proizvodstvennaya_baza_800_m_734926141

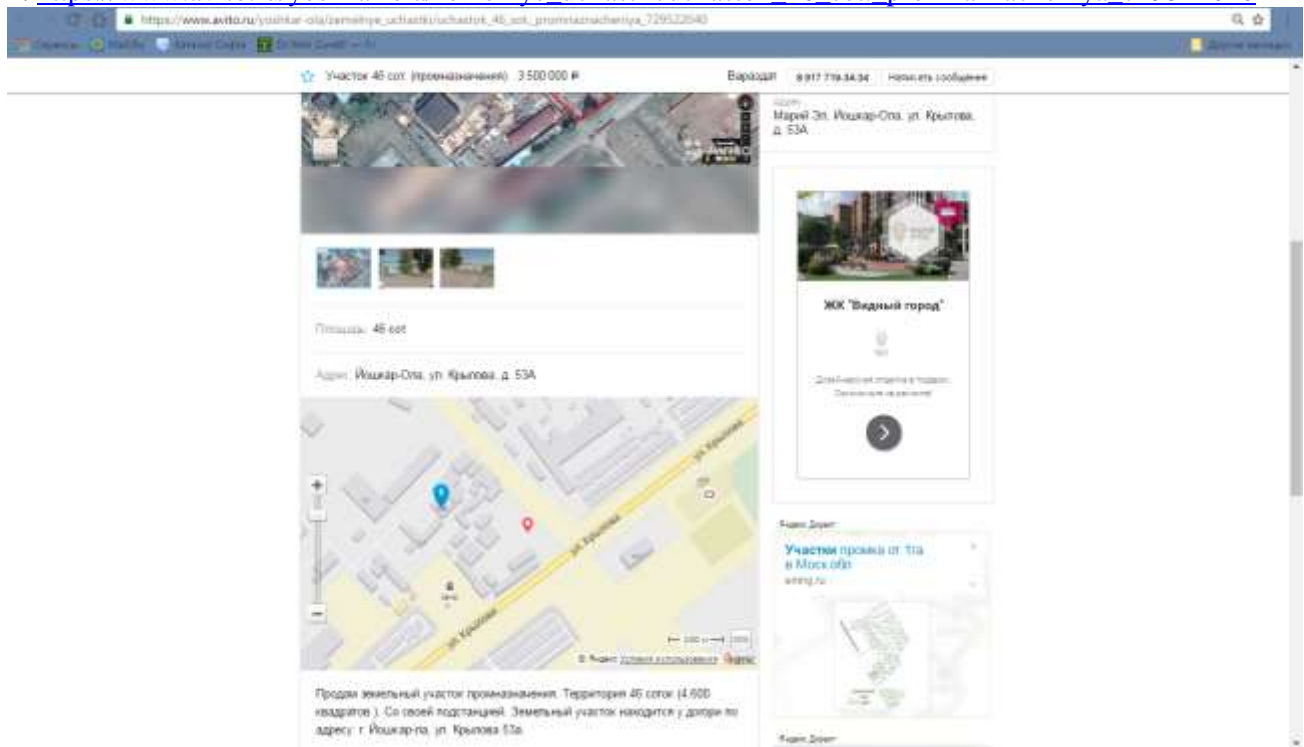


Аналоги, используемые для оценки земельного участка

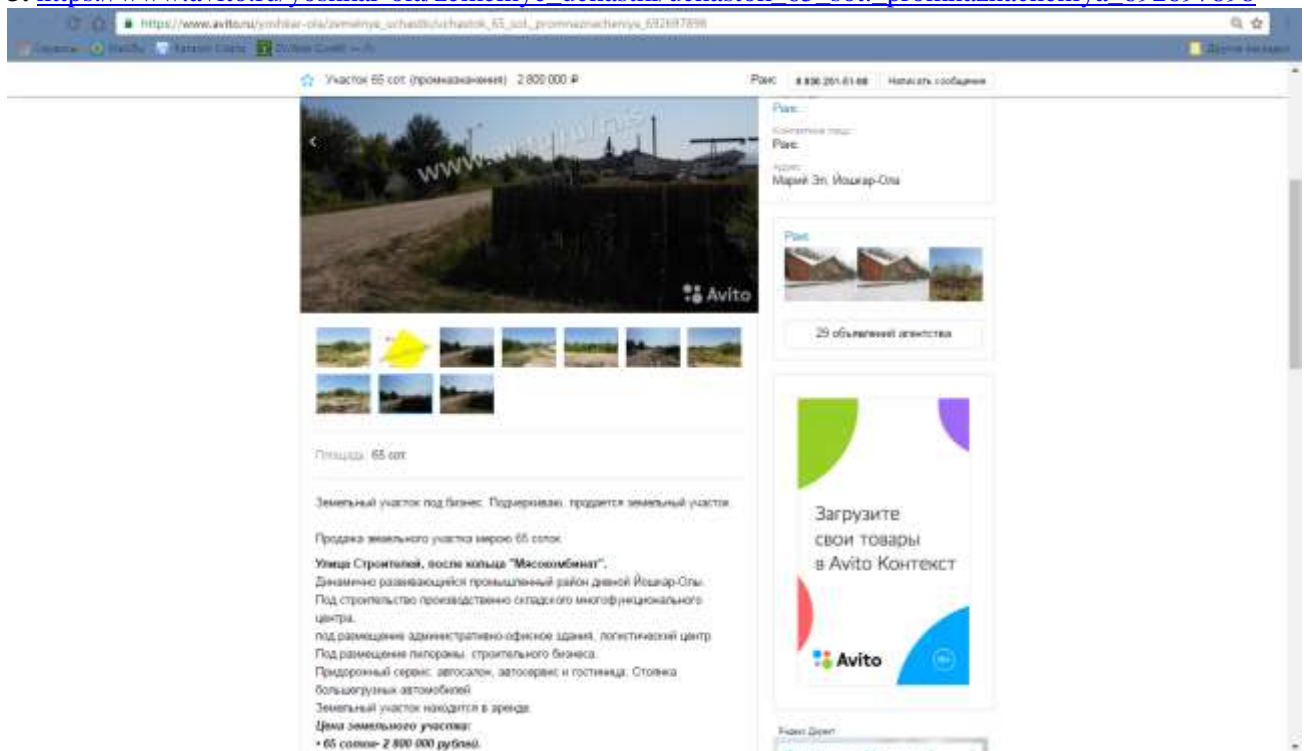
1. https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_696247485



2. https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_729522040



3. https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_692697898



Доходный подход

1. https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_421_m_872528400

Складское помещение, 421 м²
№ 872528400, размещено 16 ноября в 14:26 · 84 (+)

63 150 ₽/мес.

8 917 717-93-71

Написать сообщение

ООО "Компания "Глобусстрой"
16.11.2013

Создатель объявления
Андрей

Адрес:
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Складская, 22А

Идентификационный номер: 88-401-001110013840-0400-2011* проверен

Посмотреть отчет

Площадь: 421 м² · Класс здания: 0

Адрес: Йошкар-Ола, ул. Складская, 22А

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

Складское помещение, 421 м² · 63 150 ₽/мес. · Андрей · 8 917 717-93-71 · написать сообщение

Посмотреть отчет

Площадь: 421 м² · Класс здания: 0

Адрес: Йошкар-Ола, ул. Складская, 22А

Сдаем склад, оплачиваемый 421,3 кв. м. - 150 руб/ за кв. м.
Сдаем стеллажный склад 200 кв. м. - 150 руб/ за кв. м.
Сдаем склад типовой, оплачиваемый, - парковочный

- Офисные помещения
- удобные подъездные пути
- Крупнопоселочная ограда
- Рядом федеральная трасса
- Высота потолков 6,5 метров
- Телефон

Также сдается в аренду холодный склад 53,4 кв. м. - 76,3 кв. м.
Прерывистый склад 300 кв. м.
Офисные помещения по 20 кв. м.

Узнать больше

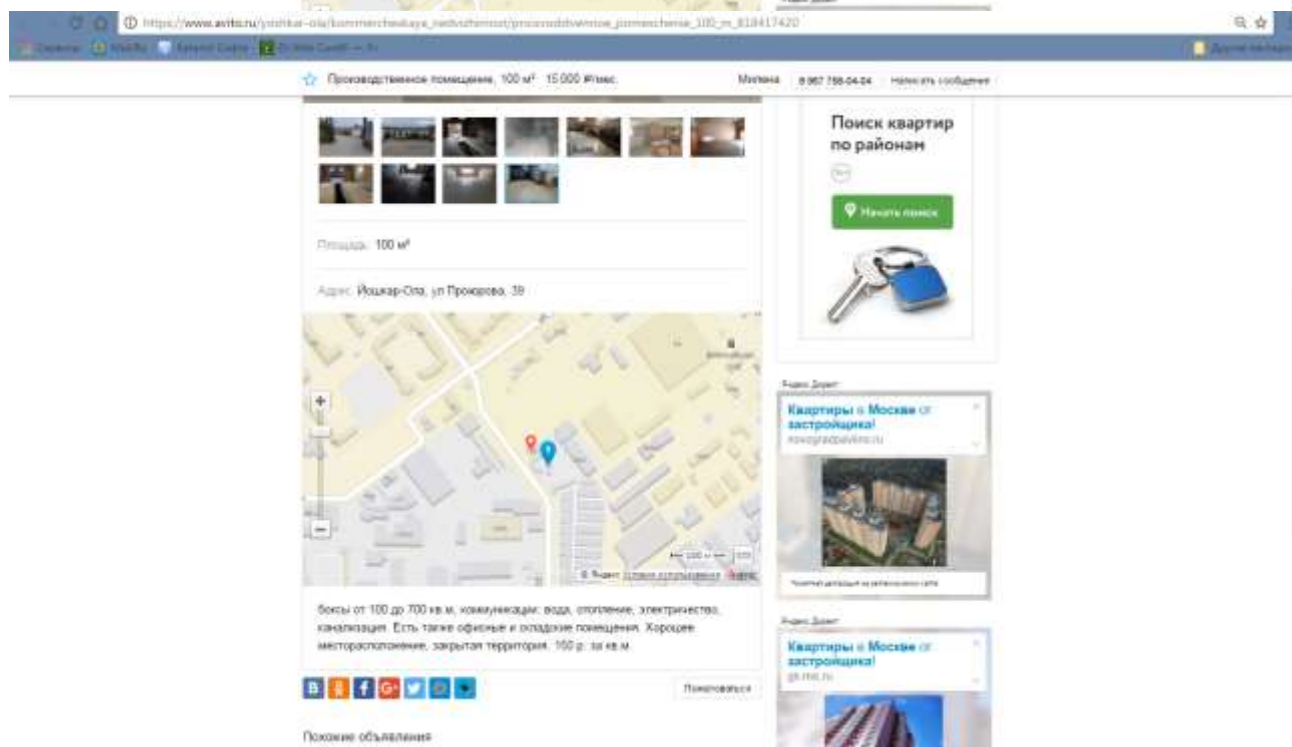
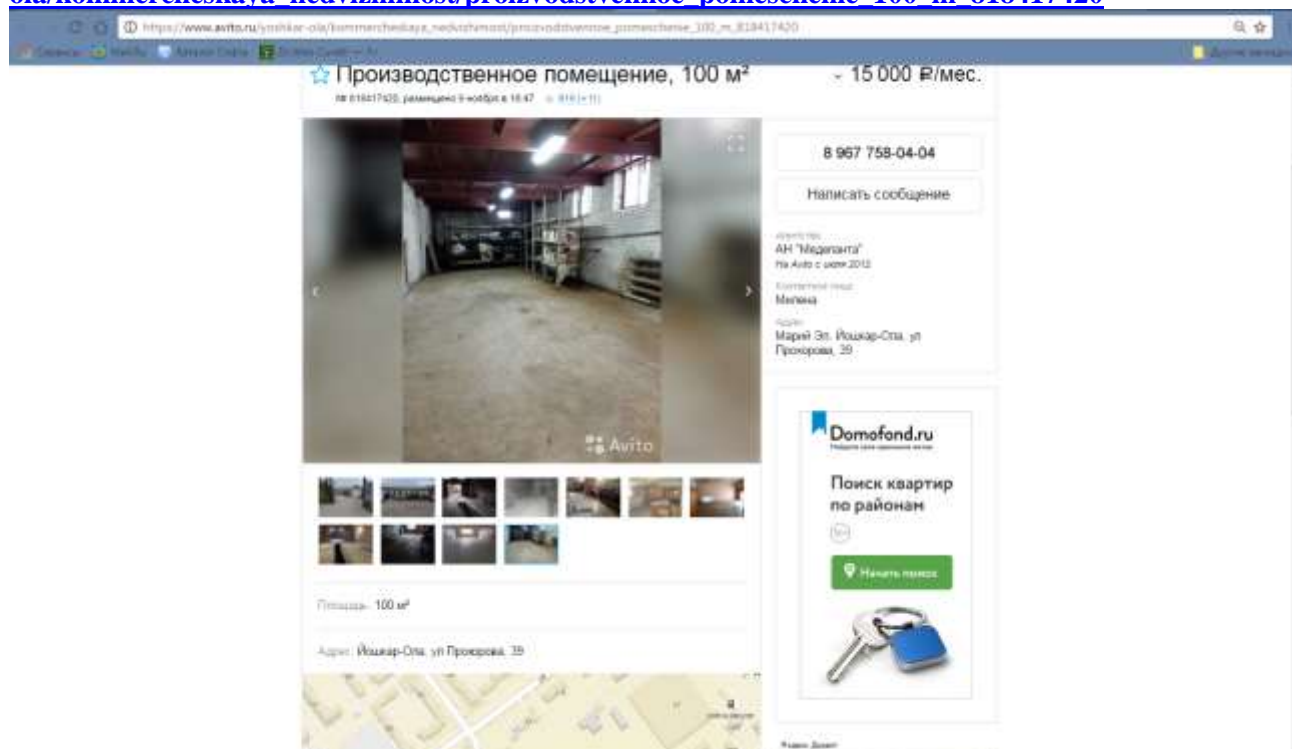
Аренда производственных помещений
www.domofond.ru

СВОЙСТВЕННИК
TUT.RU

Новые квартиры без посредников!
www.domofond.ru

Ангары арочные - быстро возводимые

2 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_818417420



3 <http://www.beboss.ru/kn/yola/1236094>

The screenshot shows a real estate listing on the BEBOSS website. The listing is for a production-warehouse complex located at Krylova St, 46, Yoshkar-Ola, Russia. The listing includes a title, location, area (655 m²), and rental rate (150 rub/m²/mo). It features several photos of the interior and exterior of the facility. A map shows the location. Contact information is provided, including a phone number (+7 (917) 71X-XX-XX) and a button to show the phone number. The description mentions that the facility is suitable for production and has a roundabout access.

АРЕНДА ID: 1236094

Производственно-складской комплекс, Крылова 46

Арендная площадь: 655 м²
Арендная ставка: 150 руб./м²/мес.

Крылова, 46, Йошкар-Ола, Россия

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Сдан производственно-складское отапливаемое помещение 655 кв метров - 285 кв метров антресоли.
аренды - 150 рублей кв
Чистое, светлое помещение, отапливаемое газом.
Возможно использование под производство.
Круглосуточный доступ, видеонаблюдение на территории, охраняемая стоянка, от коьды «Яндекс» 1 минута автотранспортом, 5 мин. пешком.

НАПИСАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЮ

Аренда *
контактное лицо
Написать сообщение

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (917) 71X-XX-XX
Показать телефон

4 <http://www.beboss.ru/kn/yola/1910564>

The screenshot shows a real estate listing on the BEBOSS website. The listing is for a production facility located at Stroiteley St, 95, Yoshkar-Ola, Russia. The listing includes a title, location, area (54 m²), and rental rate (145 rub/m²/mo). It features several photos of the facility. A map shows the location. Contact information is provided, including a phone number (+7 (917) 71X-XX-XX) and a button to show the phone number. The description mentions that the facility has a height of 5m and is suitable for production.

АРЕНДА ID: 1910564

Аренда производственного помещения, 54 м², Строителей 95

Площадь: 54 м²
Цена аренды: 6 000 руб./мес.
Цена: 145 руб./м²/мес.

Строителей, 95, Йошкар-Ола, Россия

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Бокс 6*9 высота потолка 5 м. Большие ворота. Имеется отопление. Нагреватели 300. Страна.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (917) 71X-XX-XX
Показать телефон

Тинькофф Банк Подберём лучшие условия

- ✓ Ставка от 10,45%
- ✓ Решение за 2 минуты
- ✓ Первый взнос от 15%

Оставить заявку

Документы объекта оценки

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Колгунова И.Г.
(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(подпись, печать)



Lightshot

Скриншот скопирован в буфер обмена

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Колупова И.Г.
(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(подпись, печать)



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

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Конурова И.Г.

(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0701008:1601
Объект недвижимости:		Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 425, 9 кв.м., этаж: 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-896/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:		4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:		Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, кад.№ 12:05:0701008:1601, Помещение, 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 установлено ограничение (обременение) права:		с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор

Ковурова И.Г.



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	12:05:0701008:1599
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94, 1 кв.м., этаж: технический, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, пом 6, 7, 9, 10 технического этажа
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-894/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, пом 6, 7, 9, 10 технического этажа, кал.№ 12:05:0701008:1599, Помещение, назначение: нежилое, площадь 94, 1 кв.м., этаж: технический
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-894/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Ковурова И.Г.
(подпись, инициалы)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.

(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.

(Подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта: (или условный)	12:05:0701008:1606
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 237, 7 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, позиции 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
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность. № 12-12/001-12/001/016/2016-897/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение права: (обременение)	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, позиции 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, код.№ 12:05:0701008:1606, Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 237, 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
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор



Конгурова И.Г.

(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта: (или условный)	12-05:0701008:2954
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944, 3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-899/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, кад.№ 12-05:0701008:2954, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944, 3 кв.м, этаж: подвал, 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
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.
(подпись)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0701008:1935
Объект недвижимости:	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5 440 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-901/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, кад.№ 12:05:0701008:1935, Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5 440 кв.м., количество этажей: 1	
дата государственной регистрации:	20.07.2016	
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-901/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016	

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

Государственный регистратор



Конгурова И.Г.
(подпись, печать)

412284
 2/21413
 Мусиб

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12-05-0302006-517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местонахождение):

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

1.3. Основные характеристики: **Общая площадь** 254 кв.м
(кв.м) (полностью) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: —

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нурмауоло
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

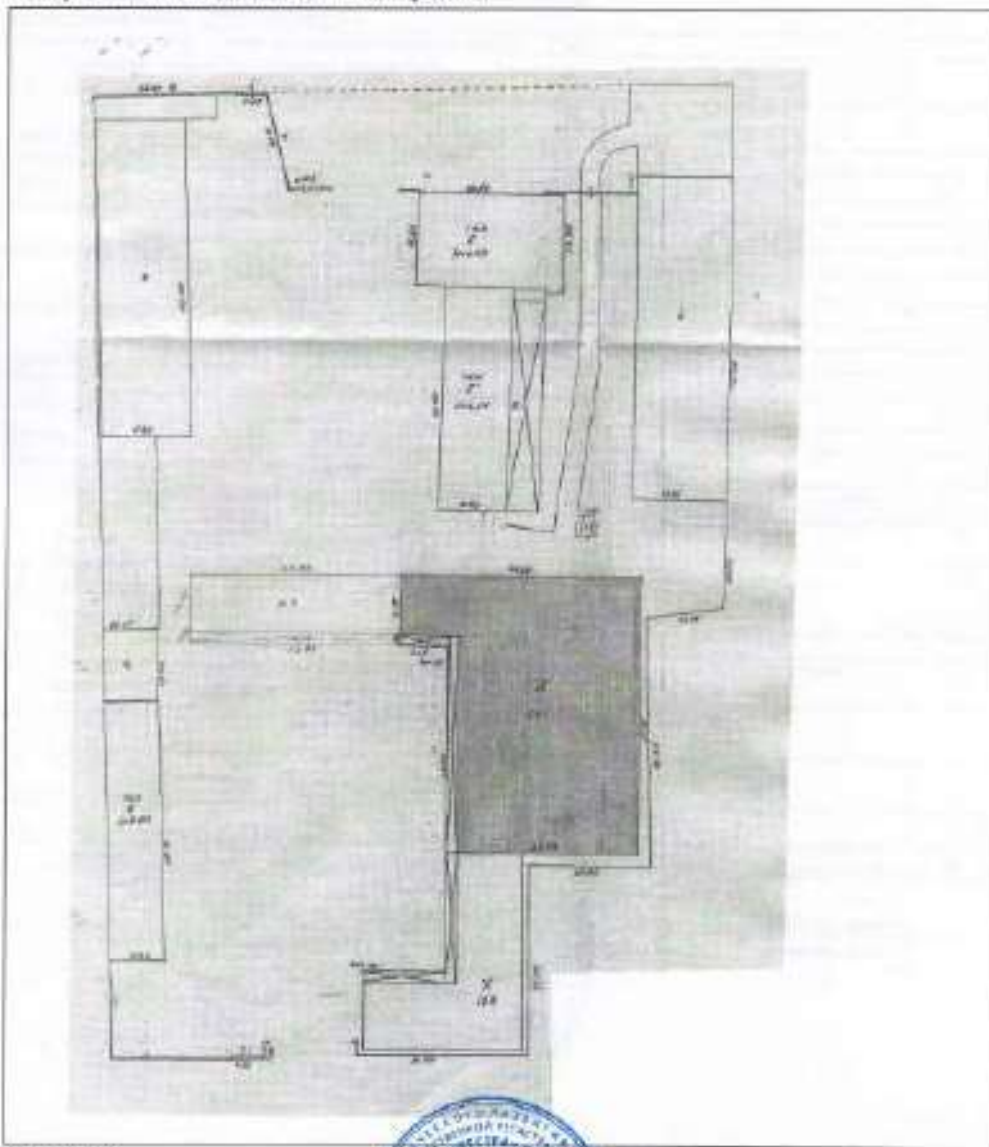
(наз. объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0060306-517

Инвентарный номер (для государственного учета) 7483

2. Ситуационный план объекта недвижимости воурастак



Масштаб 1:

Начальник отдела
(подпись и наименование должности)



И. В. Нурмаева
(подпись, фамилия)

5/99 206
4/9325
Laywell

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 09 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12-05-0702006-515

Инвентарный номер (ранее инвентарный учетный номер) 7343

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2. _____

Адрес (местоположение):

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

1.3. Основные характеристики: Общая площадь 480,2 кв.м.

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: _____, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____

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

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

1.9. Примечание: _____

1.10. _____

1.10. Фонд Федеральное государственное учреждение Управления «Федеральная кадастровая палата

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл

(полное наименование)

Начальник отдела _____

(полное наименование должности)

Н. В. Нураева

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Земли

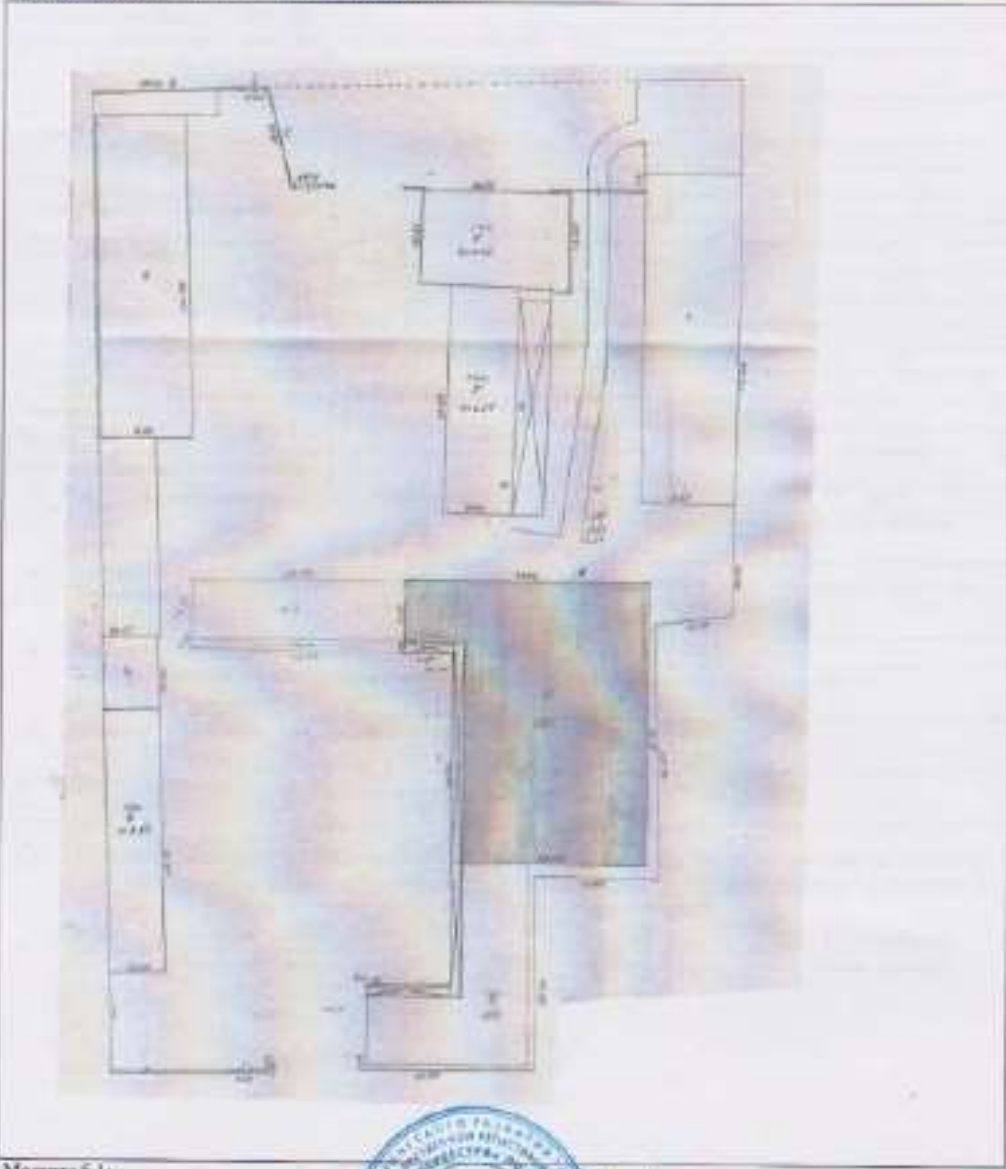
(вид объекта недвижимости - земельный участок)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 11:05/010/003/003

Инвентарный номер (для присвоенных учетных номеров) 2009

I. Ситуационный план объекта недвижимости в натуре



Масштаб 1:

Начальник участка

(полное наименование должности)



[Handwritten signature]

И. В. Бурагунов

(подпись, фамилия)

4/2014
31 P2553
ЧКУ-м.б

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Земли

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12-05/0702006-099

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) ЭЗ:401:002:000153:00:0701

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование:** Складской корпус

1.2.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ. Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	тип	с
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	тип	—
	Наименование	—
	Улица (проспект, переулок и т.п.)	тип ул.
Домер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Ж1	
Иные обозначения местоположения	—	

1.3. Основные характеристики: **Общая площадь** 1697,2 кв.м
(кв.м) (тысяч кв.м) (площадь в квадратных)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. **Назначение:** Нежилое здание

1.5. **Этажность:**

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):** 2001

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

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

1.9. **Примечание:**

1.10. Физлиц: **Федеральный Государственный бюджетный Унитарный кадастровый (плата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл)**

Начальник отдела

(подпись, наименование должности)



Н. В. Нуржидова

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Земельный

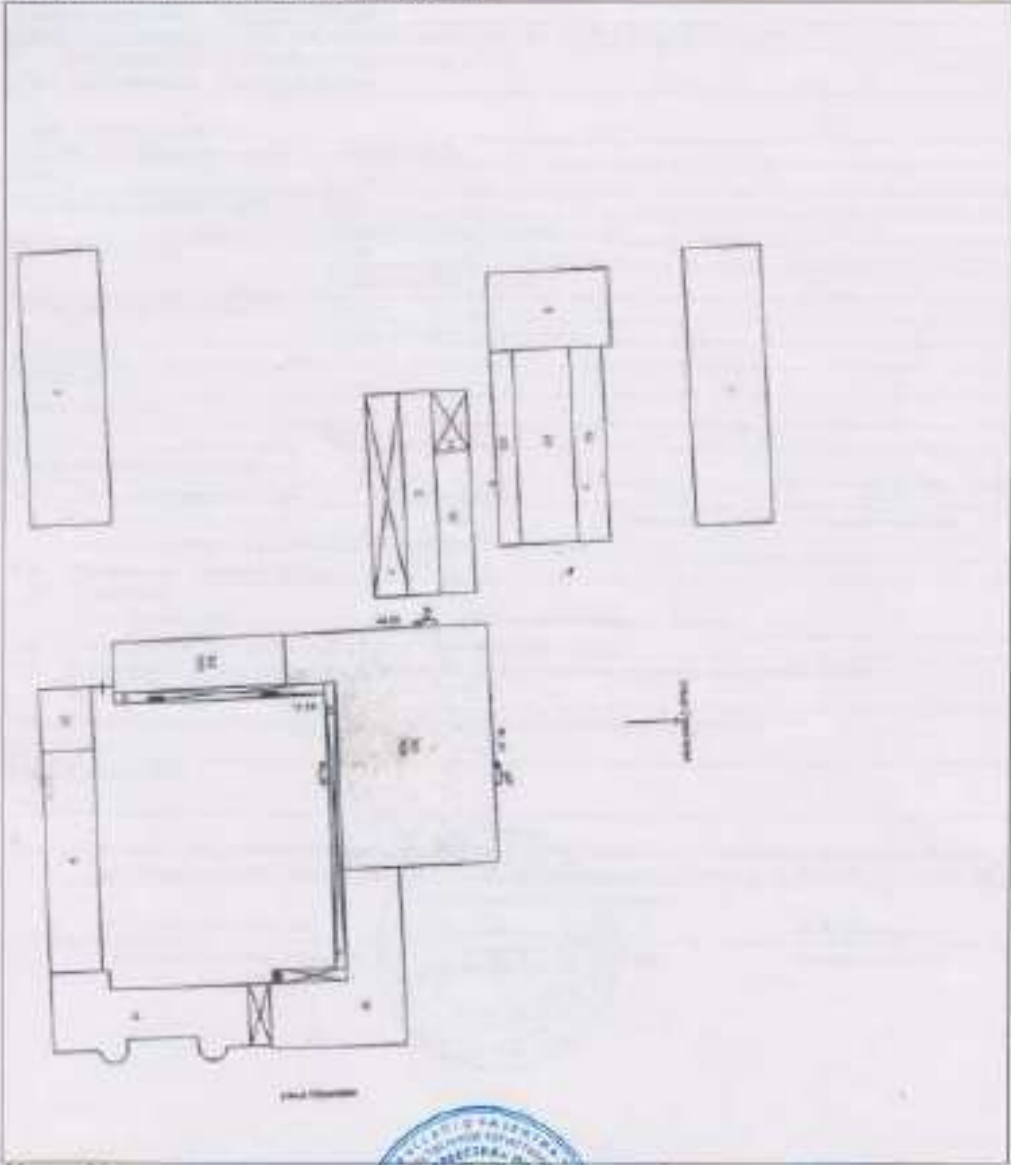
Сведения об объекте недвижимого имущества

Лист № 2 из всего листов 2

Кадастровый номер 12-07-18/000-499

Идентификационный номер (для кадастрового учета) 58-401-102-000-1/00-0/001

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела
Специальный представитель должности



И. В. Нурасова
(подпись, фамилия)



федеральное
бюро технической
инвентаризации

Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

ЗДАНИЯ

(или объект недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88-901-002-000-053/00-0260

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Административно-торговый корпус

1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Город Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Йошкар-Ола
Улица (перекресток, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Шумелева
Номер дома	I	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	II	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 960,1 кв. м (тыс.) (кв. м) (площадь помещений)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: 2 количество подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2002

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

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

КОПИЯ ВЕРНА

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

1.10. Йошкар-Олинское отделение ФБТИ, Федеральное бюро технической инвентаризации (ФБТИ) по Республике Марий Эл. Свидетельство о государственной регистрации от 01.12.2007 г. РН-1 № 001385

Начальник отделения _____ (подпись)
 Е. В. Шомонова (подпись)
 88-901-002-000-053/00-0260 * * *

Кадастровый паспорт здания

(на объект недвижимого имущества)

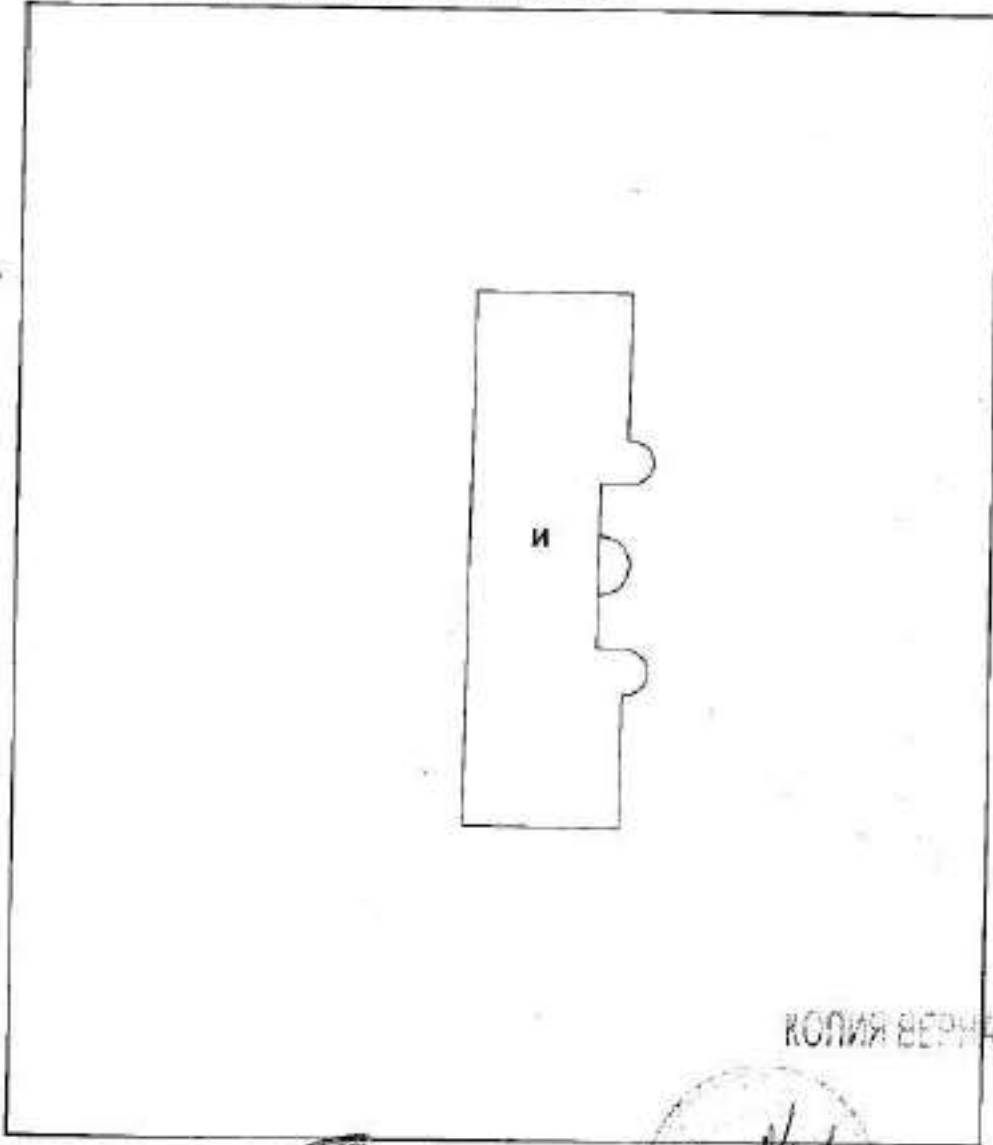
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

01:401:004:000153100:0800

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



КОПИЯ ВЕРНА

Масштаб 1: 500

Исполнитель

(подпись, наименование должности)

[Handwritten signature]

(подпись)

А.Е. Бакланов

(подпись, фамилия)

Начальник отдела

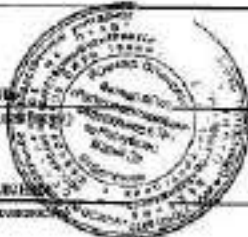
(подпись, наименование должности)

[Handwritten signature]

(подпись)

Е.В. Шемский

(подпись, фамилия)



М.П.



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

424000 Йошкар-Ола, Советская урем.173
тел. 55-63-64

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

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

24.03.2014 № 028/331

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

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 28
по выполненным ремонтно-строительным работам**

Управлению архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», рассмотрев представленные Вами документы по выполненным ремонтно-строительным работам в административно-торговом корпусе, Литер И, расположенном по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, 1 сообщает следующее.

На основании акта обследования объекта капитального строительства № 28 от 15.03.2014г. установлено, что проведённые ремонтно-строительные работы не затрагивают конструктивные и другие технические характеристики надёжности и безопасности объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное и в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на выполненные виды ремонтно-строительных работ указанных в акте обследования № 28 от 15.03.2014г. не требуется.

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

Иск. Денисов А.Н.
тел. 41-46-09

Жен А. Н.
КОПИЯ ВЕРНА

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

**А К Т
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ 28

«15» марта 2011 года

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

Комиссия в составе представителей:

- Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля
Лысенко А.Н. - ведущий специалист инспекции Градостроительного контроля
Гайнуллин А.Р. - юрист-консульт ООО «Одис»

установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы:
Возведение перегородок с устройством дверных проемов, закладка дверных проемов, про-
блемка дверного проема

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

(инициативное и решение подрядной организации)

3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «АРТЕЛЬ»

4. В результате обследования установлено: В административно-торговом корпусе,
Литер И, проведены работы по возведению перегородок с устройством дверных проемов, за-
кладке дверных проемов, пробемке дверного проема с проведением отделочных работ.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

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

Члены комиссии:



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



Федеральное
бюро технической
инвентаризации

Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(код объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) ИИ: 901: 052: 000153-00: 0603

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование:** _____ **Столярный цех**

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

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

1.3. **Основные характеристики** общая площадь 1409,0 кв. м
(этаж.) (кв.м) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. **Назначение:** жилищное

1.5. **Этажность:**
Количество этажей 1 количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 12:05:0302006:0350

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. **Примечание:** переиздирован акт №29 от 22.03.2011 г., заключении №29 от 24.03.2011 г.

1.10. Йошкар-Олинское отделение ФГБУ УИ "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл. Свидетельство об аккредитации от 09.11.2007 г. РИ-1 № 000385
(полное наименование организации)

Насильник Татьяна Владимировна
(полное наименование должности)



(подпись)

Е. В. Шеманова
(подпись, фамилия)

040753

Кадастровый паспорт здания

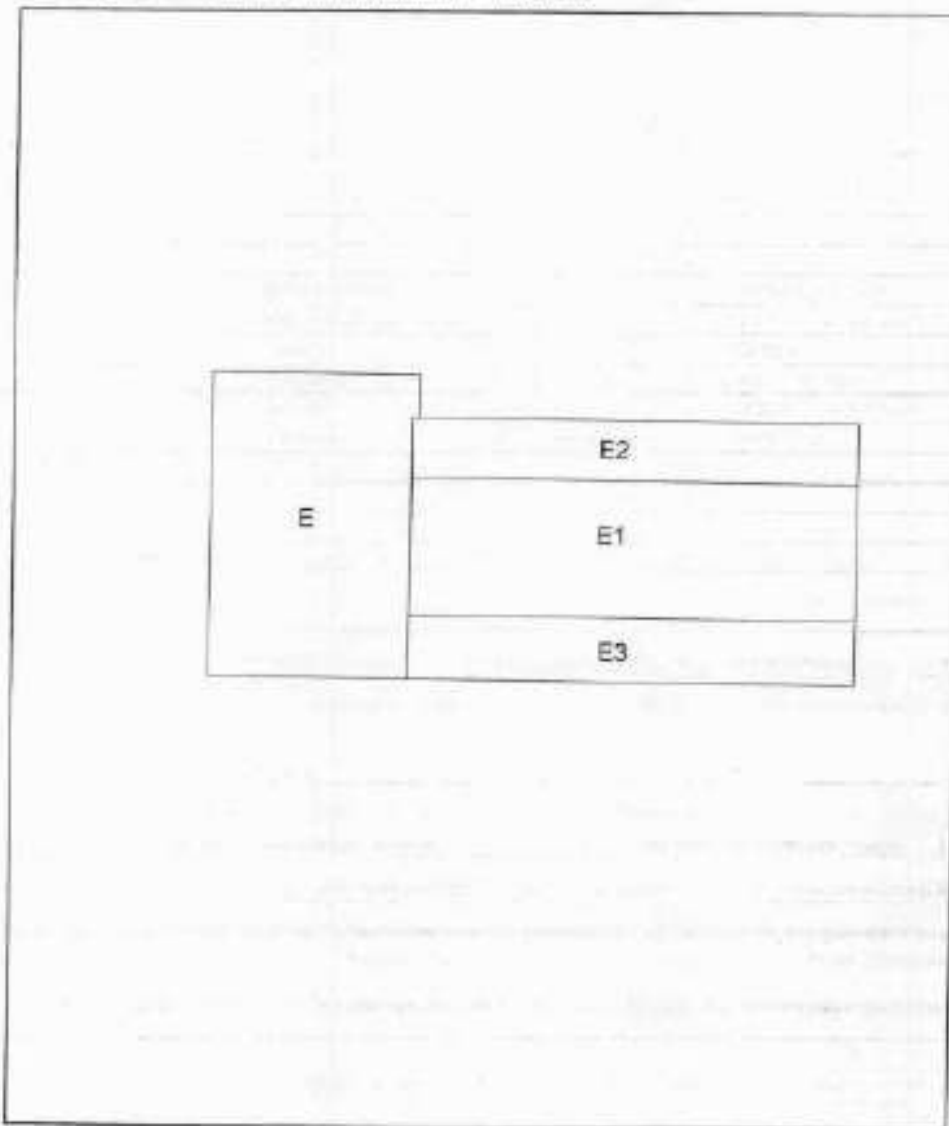
(или объект недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08-491-002-000-153/00-0603

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1: 500

Исполнитель _____ А. Е. Баженин
(подпись) (инициалы, фамилия)

Начальник отдела _____ Е. В. Шомкина
(подпись) (инициалы, фамилия)



федеральное
бюро технической
инвентаризации

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

зданий, сооружений, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание

(или объект незавершенного строительства)

Дата 04.06.2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 01-001/2011/001-001/001-001

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОЕ ЗДАНИЕ (ГАРАЖИ)

1.2. Адрес(местоположение)

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Йошкар-Ола"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица(проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В.В1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 594,8 кв.м (этаж) (площадь) (площадь помещений)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)

1.5. Этажность: количество этажей 1 количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершение строительства): 11.59

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

1.8. Предыдущие кадастровые(условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: перепланировка: акт № 28 от 14.04.2011, заключение № 28 от 25.04.2011 г.

1.10. филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл Йошкар-Олинское отделение

реквизиты свидетельства об аккредитации: (наименование органа государственного контроля) ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" № 000181 от 09.11.2007

Руководитель (уполномоченное лицо) (полное наименование должности) Шемкина Е.В. (подпись) (подпись)



12 00 043692

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ЭДЛП/ТО
(для объектов недвижимого имущества)

Лист № 2 из 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер _____ (для объектов недвижимого имущества) *01/501/001/000-001/001/001/001*

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб: М 1:2000

Руководитель (уполномоченное лицо) <i>(подпись)</i> <i>(полное наименование должности)</i>	<i>(подпись)</i> Передова Е.В. <i>(инициал фамилия)</i>
Выполнил Техник <i>(полное наименование должности)</i>	<i>(подпись)</i> Евдокимов А.Е. <i>(инициал, фамилия)</i>

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

А К Т
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ 28

«14» апреля 2011 года

Объект капитального строительства: производственное здание (гараж), литер – В, VI,

расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, улица Шумелева, д. 1

Комиссия в составе представителей:

Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Адианкова Г.А. - ведущий инженер отдела подготовки ИРД МУП «Архитектор»

Заявитель: - зам. директора по административно-хозяйственной части

Гайнуллин А.Р. - по доверенности 12АА 0050063 от 25.11.2010г.

установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы: монтаж и демонтаж некапитальных перегородок, закладка дверных проемов, устройство оконных проемов в дверных проемах, установка сантехнического оборудования

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

(использование в редакции городской организации)

3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «Артель»

4. В результате обследования установлено: в производственном здании (гараж) литер – В, VI, произведены работы по монтажу и демонтажу некапитальных перегородок, закладке дверных проемов, устройству оконных проемов в дверных проемах, установке сантехнического оборудования

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные к приёмке ремонтно-строительные работы объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1, производственное здание (гараж), литер – В, VI, заключившиеся в монтаже и демонтаже некапитальных перегородок, закладке дверных проемов, устройстве оконных проемов в дверных проемах, установке сантехнического оборудования, не затрагивающими конструктивные и другие технические характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

Члены комиссии:

 (Овчинников И.С.)
 (Адианкова Г.А.)
 (Гайнуллин А.Р.)



федеральное
бюро технической
инвентаризации

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание

(над объектом недвижимого имущества)

Дата 4 июля 2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) № 401/001/000/153415/0300

1 Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОРПУС

1.2. Адрес(местоположение):

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

1.3. Основная характеристика:

общая площадь 617,4 м²
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение:

Нежилое
(жилое, нежилое)

1.5. Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства): 2001

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

1.8. Предыдущие кадастровые(условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: перепланировка: акт № 27 от 14.04.2011, заключение № 27 от 25.04.2011 г.

1.10. филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл Йошкар-Олинское отделение

реквизиты свидетельства об аккредитации (номер свидетельства об аккредитации) серия РИ-1 № 000185 от 09.11.2007

Руководитель (уполномоченное лицо)
(полное наименование должности)

Шемакина Е.В.
(инициалы, фамилия)



М.П.



043690

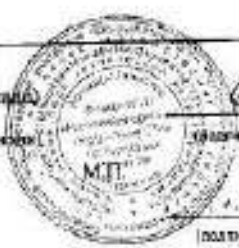
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ЗДАНИЕ
(на объект с единственным имуществом)
Лист № 2 из 2 листов

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (данные государственного учета) 17:401:008:000-000/00-0700

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб: М 1:2000

Руководитель (уполномоченное лицо) <small>(полное наименование должности)</small>		Шарикова Е.В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
Выполнил Техник <small>(полное наименование должности)</small>		Белозер А.Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>





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

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

2505 2414 № 028/033

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

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

Общество с ограниченной
ответственностью «Каскад»

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 27
по выполненным ремонтно-строительным работам**

Управление архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», рассмотрев представленные Вами документы по выполненным ремонтно-строительным работам в производственно-складском корпусе, литер – Ж, расположенном по адресу: РМЭ, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1, сообщает следующее.

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

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

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

Жен А.Н.

Исп. Овчинников И.С.



УТВЕРЖДАЮ:

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

А К Т
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ 27

«14» апреля 2011 года

Объект капитального строительства: производственно-складской корпус, литер - Ж,
расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, улица Шумелева, д. 1

Комиссия в составе представителей:

Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Адянкова Г.А. - ведущий инженер отдела подготовки ИРД МУП «Архитектор»

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




установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы: монтаж и демонтаж некапитальных перегородок, пробивка дверного проема
2. Ремонтно-строительные работы выполнены: комплексом за счет собственных средств
(опишемые и реквизиты подрядной организации)
3. Наличие проектной документации: ООО АИМ «Артель»
4. В результате обследования установлено: в производственно-складском корпусе литер - Ж произведены работы по монтажу и демонтажу некапитальных перегородок, пробивке дверного проема

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

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

Члены комиссии:

 (Овчинников И.С.)
 (Адянкова Г.А.)
 (Гайнуллин А.Р.)





Федеральное
Бюро технической
инвентаризации

Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(для объекта незавершенного строительства)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:0005/001/0005

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение: Склад

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основные характеристики: общая площадь 907,1 кв. м
(кв. м) (кв. м) (без учета помещений)

степень готовности объекта незавершенного строительства

4. Назначение: склад

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

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

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: переиздировка: лист №16 от 15.02.2011 г., выточечные №16 от 10.03.2011 г.

1.10. Итого: Описание отапливаемого помещения: ...

**Кадастровый паспорт
здания**

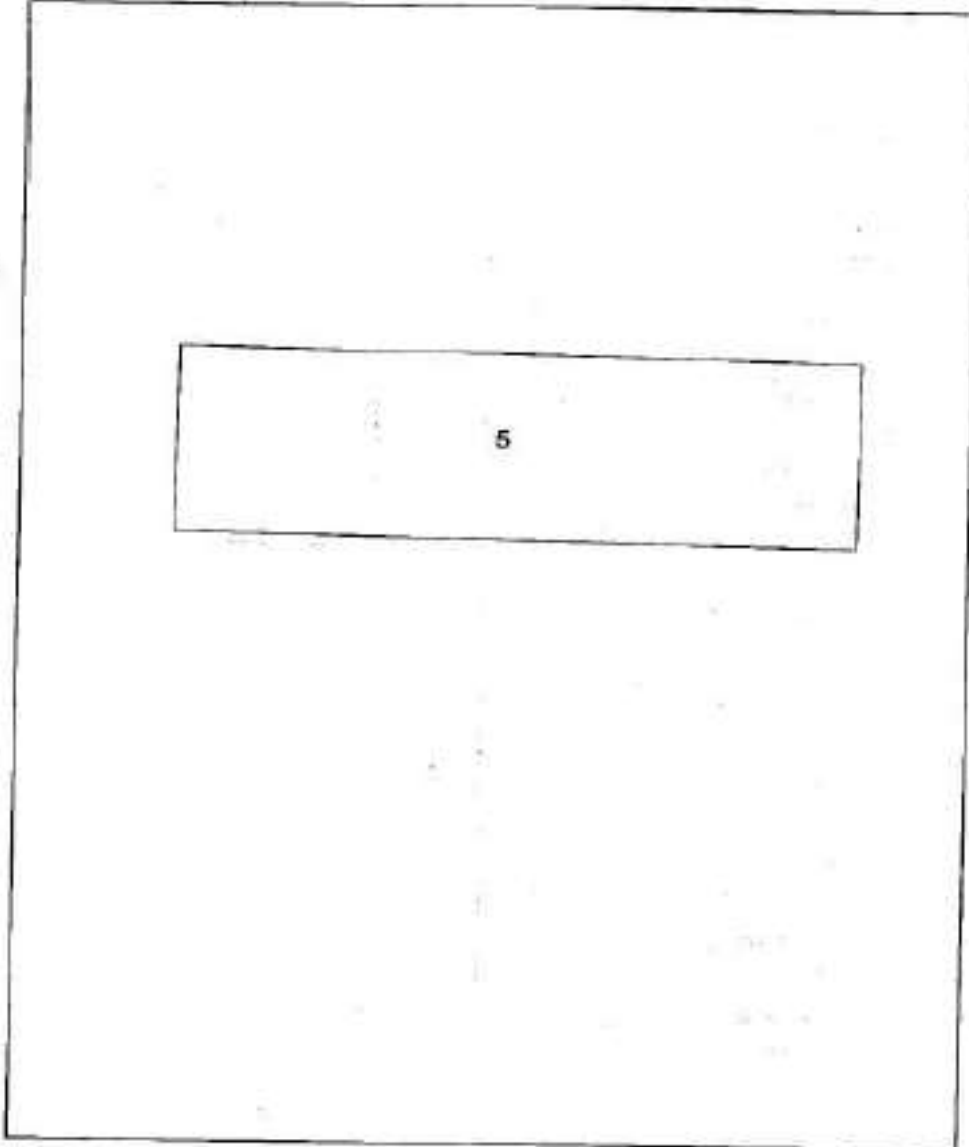
(как объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000453100:0005

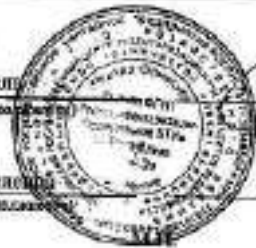
2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1: 500

Исполнитель А.Е. Балганга
(полное наименование организации) (подпись) (инициалы, фамилия)

Начальник отделения Е.В. Шемухина
(полное наименование отделения) (подпись) (инициалы, фамилия)





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

424000 Йошкар-Ола, Советский урем, 173
тел. 55-63-64

10.03.2011 № 026/229

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

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

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

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 16
по выполненным ремонтно-строительным работам**

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

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

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

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

Иск. Давыдов А.Н.
тел. 41-45-49

Жен А. Н.


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

**АКТ
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ 16

«15» февраля 2011 года

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

Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Льсенко А.Н. - ведущий специалист инспекции Градостроительного контроля

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

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы:

Возведение перегородок, устройство дверных и оконных проемов.

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

(индивидуально и/или силами подрядной организации)




3. Наличие проектной документации: ООО АИМ «АРТЕЛЬ»

4. В результате обследования установлено: в здании склада проведены работы по возведению перегородки с устройством дверного проема, возведены перегородки с оконными и оконными проемами для устройства бытовых помещений.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

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

Члены комиссии:

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл

Генеральный офис кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ВЛИСНКА ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ)

12 июля 2010 г. № 12:05/0302006-1653

ВЛ

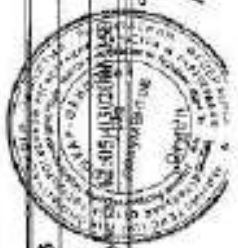
1	Кадастровый номер	12:05/0302016-103	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предельное значение	12:05/0302006-359	Дата вписания номера в государственный кадастр недвижимости					
5			6	04.09.2007				
7	Местоположение: Участок находится примерно в 15 м по направлению на авто-дорожку от ориентира шланге, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, дом 1							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенного фонда	Земли государственного фонда	Земли категории не зарегистрированы	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений							
10	Фактическое использование (характеристика деятельности):							
11	Площадь:	10916,00 кв. м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	4653163,32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв. м.):	426,27
14	Сведения о правах:		14		Местная			
15	Вид права		Права собственности		Субъект ответственности			
16	Инициализация собственности		ООО "Профиль-Прог"		Документ купли-продажи от 01.10.2007 № 0/м			
16	Общие отметки: Кадастровый номер 12:05/0302016-103 заменен кадастровому номеру 12:05/03 02 016-103. Присвоенный кадастровый номер 12:05/0302016-359 присвоен кадастровому номеру 12:05/03 02 006-359. Кадастровый номер земельного участка 12:05/0302006-350 изменен на кадастровый номер 12:05/0302016-103, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2008 года (об утверждении интернационального кадастрового плана).							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации права на обрабатываемые земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	12:05/0302016-103				
		18.2	Номер участка, предоставленного в аренду:					
		18.3	Номера участков, входящих в состав с кадастрового участка					

Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела

М.П.

Семеник В. Н.

10 июля 2010 г.



Handwritten signature of V. N. Semeniuk.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 12 июля 2016 г. № 1205/210/19-1653

В.2

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



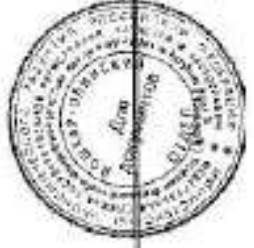
Смирнов П. Н.
 (подпись)

М.П.

Земельный кадастровый инженер-Олонецкого отдела
 (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 12 июля 2010 г. № 12/05/10/010-1653

1		2		3		4		5	
Кадастровый номер 12:05:03/02016:103		Лист № 3		Всего листов 3		Лист, в пользу которого установлены обременения			
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика						
1	2	3	4						
1	1	1025	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:001 Часть земельного участка занята под жилищным жильем строениям.						
2	2	684	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:002 Часть земельного участка занята под жилищным жильем строениям.						
3	3	479	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:003 Часть земельного участка занята под жилищным жильем строениям.						
4	4	1004	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:004 Часть земельного участка занята под жилищным жильем строениям.						
5	5	988	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:005 Часть земельного участка занята под жилищным жильем строениям.						
6	6	82	Область земель использования в рекреационной деятельности в пределах охранной зоны территории						



Семенов П. Н.
 (подпись - фото)

Заместитель начальника Вышеслав-Овинского отдела
 (подпись)

М.П.

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.1
1 октября 2010 г. № 12/05/2010-06-349

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:102	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общая сведения								
4	Предельный номер	12:05:0302016:349	Дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости:					
5			6	04.09.2007				
7	Местоположение:	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, дом 1						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2		иное						
9	Учрежденное использование:	различные производственные помещений						
10	Фактическое использование (характеристики деятельности):							
11	Площадь:	13	Кадастровая стоимость (руб.):	3477936,93	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²):	426,27	14
12		8159,00±32,00 кв. м.	Местная					
Сведения о правах:								
Вид права		Праваобладатель						
Идентификация собственности		ООО "Каскад"						
Общие отметки:		Кадастровый номер земельного участка 12:05:0302016:349 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:102, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2001 года (об утверждении материалов кадастрового зонирования). Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302016:349 районирован кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0349.						
Особые отметки:		Договор купли-продажи от 03.03.2006 № 1						
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, образованного в результате раздела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					



Семешко П. Н.
(подпись, фото)

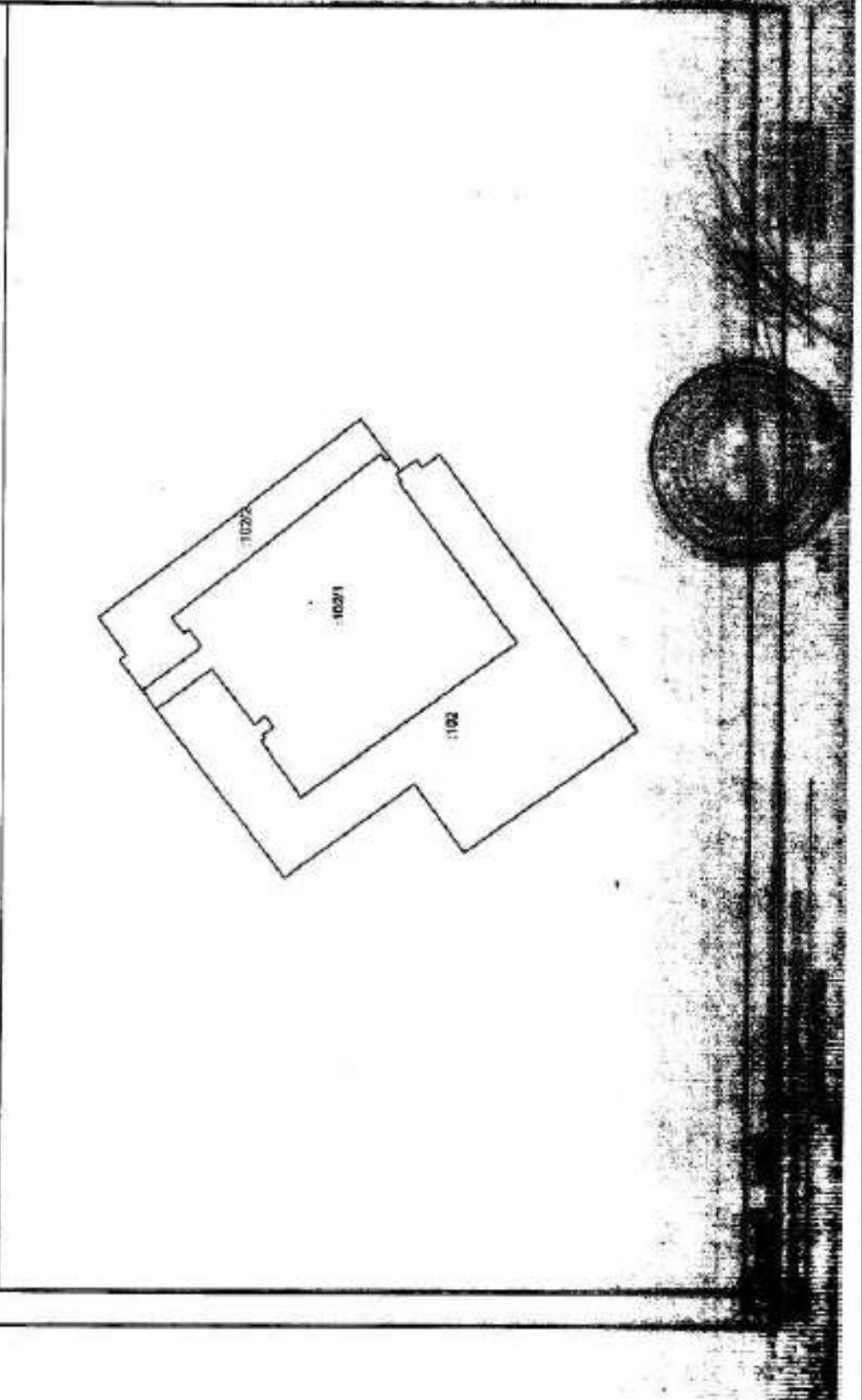
М.П.

Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела
(полное наименование государственного органа)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
1 октября 2010 г. № 12:05/12/10-1766 В.2

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:102	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
---	-------------------	-------------------	---	--------	---	---	--------------	---

4 План (чурган, схема) земельного участка



В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 1 октября 2010 г. № 1205/21 0-1766

1		2		3		3	
Квартальный номер 12:05:0302016:102		Лист № 3		Всего листов 3			
4 Следствия о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Участки номер части	Площадь (м ²)	Характеристики	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	1	3659	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:01:02:001 Часть земельного участка званна по колхозным земельным занятием.				
2	2	993	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:01:02:002 Часть земельного участка званна по колхозным земельным занятием.				



Семшов П. Н.
(подпись, фото)

Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела
(подпись, должность)

М.П.

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.







ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемых организаций «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное организационно-наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Мясной Ордынки, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единственный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Максим Талыпа Викторович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

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



И.Г. Ашнин

г.Б. Москва
190111-0000, каб. 1140
телефон + 8 (495) 790-51-18
факс + 8 (495) 790-51-18



ООО СК «ВТБ Страхование» — филиал на территории Республики Марий Эл

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № У51277-000084

Настоящий Договор является обязательным страховым договором, заключенным в соответствии с Законом «Об обязательном страховании гражданской ответственности оценщиков» и дополняется с «Правилами страхования (техническим условием)» Страхования от 10.07.2010 (далее - Правила страхования) и Приложением №2 к настоящему Договору.

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Числовой филиал в г. Йошкар-Ола
СТРАХОВАТЕЛЬ	Сидоренко Михаил Сергеевич ИНН 77070726
ОЦЕНЩИК, ответственность которого страхуется	Сидоренко Михаил Сергеевич Дата по месту выдачи Договора по Страхованию: 04.08.2013
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не профессиональная ответственность Российской Федерации юридических лиц (Сторонние Сделки), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователь по обязательствам, возникающим вследствие проведения работ (услуг/услуге) в соответствии с действующим законодательством, а также в том числе, при осуществлении: - оценочной стоимости объекта сделки; - индивидуальной / инвестиционной стоимости объекта сделки; - любой другой рыночной стоимости объекта сделки
СТРАХОВОЙ СЛУЖБЫ	Клиентский отдел филиала в Йошкар-Оле филиала юридического лица или филиалный Страхованием более подробные условия страхования (включительной оценки и результатов аудита) в соответствии с федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь. Ветвь страхования (страховой объект) - профессиональная ответственность оценщика, связанная с осуществлением работ (услуг/услуге) в соответствии с 4.4 г. Правила страхования.
ВЫГОДПРИОБИРАТЕЛИ	Лица, указанные в настоящем Договоре на территории России и за рубежом, и лица, права на которые могут быть признаны судами (исключительный вред или наступление страхового случая). В числе выгодоприобретателей, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правила страхования, указаны / перечислены выгодоприобретатели на момент заключения Договора.
СТРАХОВАЯ СУММА	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей) 00 копеек.
Лимит ответственности по одному страховому случаю	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей) 00 копеек.
Франшиза	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 000,00 (Три тысячи рублей) 00 копеек. Страховая премия рассчитывается исходя из тарифной ставки в размере 0,03% на период 2014г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «04» сентября 2014г. по «04» сентября 2015г. Страхователь, оформивший настоящий Договор, гарантирует, что на момент заключения Договора он не имеет в отношении Страхователя и/или Страхового случая.
ГРЕЙС-Период в Договору	Приложение №1 Заключено на срок с даты вступления в силу «04» августа 2014г.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«04» августа 2014г. Йошкар-Ола

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Сидоренко Михаил Сергеевич
Адрес исполнения	101500, г. Москва, Мясницкий бульвар, д. 8, стр. 7	Адрес исполнения	143700, г. Йошкар-Ола и Йошкар-Ола
Почтовый адрес	101500, г. Москва, Мясницкий бульвар, д. 8, стр. 7	Почтовый адрес	143700, г. Йошкар-Ола, с. Вокзальная, 3
ИНН	77070726	ИНН	77070726
ОИП	77070726	ОИП	77070726
Банковский счет	4070281033805010000000000000000000	Банковский счет	4070281033805010000000000000000000
Идентификационный номер налогоплательщика	7707072633	Идентификационный номер налогоплательщика	7707072633
Подпись и печать Страховщика	Представитель Страховщика	Подпись и печать Страхователя	Сидоренко М.С.

Не исполнено: 04.08.2014

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
155(сто пятьдесят пять) листов

Печать/подпись

