

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3
Тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

ОТЧЕТ
№ 0160-ОЦ/2021

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «Марий Эл-Моторс» (ИНН 1215106231),
и расположенного по адресу:**

Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27

г. Москва, 2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

Исх. №0160-ОЦ/2021 от 18.11.2021г

*Конкурсному управляющему у
ООО «Марий Эл-Моторс»
Лагода Максиму Сергеевичу*

СОПРОВОДИТЕЛЬННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора № 0160-ОЦ/2021 от 26.10.2021 и Задания на оценку №1 от 26.10.2021г. нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки.

Объект оценки:

Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН: ООО «Марий Эл-Моторс» « (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231, адрес местонахождения: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 103).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН: ООО «Марий Эл-Моторс» « (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231, адрес местонахождения: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 103).

Местонахождение имущества: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

Цели и задачи: Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.).

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Оцениваемые права (имущественные права): Право собственности на Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148, и право аренды на Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509..

Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке: Настоящая оценка проводится без учета обременения.

Основание для проведения оценки: Договор № 0160-ОЦ/2021 от 26.10.2021 г., Задание на оценку №1 от 26.10.2021г.

Дата оценки: 01.10.2021г.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 26.10.2021-18.11.2021г.

Оценка проведена в соответствии со следующими документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный закон №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью».

➤ Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297-299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года, Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 01.06.2015 г. N 328, Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327, Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721.

Сведения о Заказчике: Конкурсный управляющий ООО «Марий Эл-Моторс» (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231) Лагода Максим Сергеевич (ИНН 774385020975 действующий на основании Решения Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу №А38-12819/2018 от 17.05.2021 г. (резольютивная часть от 11.05.2021 г.).

Сведения об Исполнителе: ООО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назарова М.Ю. Юридический и фактический адрес: Адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. ИНН 7715245033, КПП 772701001, Банк ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" Г. МОСКВА Р/С 40702810800060000244, К/С 30101810745250000659, БИК 044525659. Полис обязательного страхования №022-073-005930/20, срок действия страхования: с 07.11.2020 по 06.11.2021. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование». Полис обязательного страхования №022-073-007702/21, срок действия страхования: с 07.11.2021 по 06.11.2022. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике, выполнившем отчет об оценке:

При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал:

Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Ландо Олег Семенович. Членство в СРО – член саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (Адрес: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж.); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 964. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом ПП № 341467 от 24 июня 2002 г. Московского государственного университета экономики, статистики и информатики о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Свидетельство о повышении квалификации в Московском государственном институте геодезии и картографии по программе «Оценочная деятельность» № 0333-2012 от 10.02.2012 г.; Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 028500-1 от 18.08.2021г. сроком действия до 18.08.2024 г. Гражданская ответственность, связанная с осуществлением оценочной деятельности, застрахована в ООО «Абсолют Страхование», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-005707/20 от 21 августа 2020 г., срок действия от 21 ноября 2020 г. до 20 ноября 2021 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж в оценочной деятельности: более 20 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

Сведения о независимости Исполнителя (ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):

Исполнитель не имеет имущественный интерес в объектах оценки, не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о независимости Оценщика (ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):

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

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

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

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

Сведения о дополнительной ответственности (ст. 24.6 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):

Возмещение имущественного вреда, причиненного Оценщиком заказчику оценки и (или) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком, производится:

- за счет имущества оценщика, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- за счет страховых выплат по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор,
- из компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей, а также в полном объеме за счет имущества оценщика.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки составляет, без учёта НДС (20%) составляет:

108 222 866,00 (Сто восемь миллионов двести двадцать две тысячи восемьсот шестьдесят шесть) рублей.

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0160-ОЦ/2021 от 26.10.2021 и Задания на оценку №1 от 26.10.2021 составлен Отчет №0160-ОЦ/2021, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Мегаполис Траст»



М. Ю. Назаров

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «Мегаполис Траст»

М. Ю. Назаров
18.11.2021 г.



СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Объект оценки:

Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей

- Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27. Наименование: автосалон. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 3 894,1 кв. м. Основные характеристики: количество этажей (в том числе подземных): 3, материал стен: Кирпичные, завершение строительства: 2011
- Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона.

Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики Объекта оценки:

Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 02.03.2021 КУВИ-002/2021-18382632.

Кадастровый паспорт ЗУ от 06.10.2010 года.

Технический паспорт на здание по состоянию на 22.07.2010 года.

Прочие сведения.

Права, учитываемые при оценке: Право собственности на Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148, и право аренды на Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509.

Существующие ограничения (обременения) права на Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509 ограничен целевым назначением. На Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 и Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509 имеются обременения - ипотека.

Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке: настоящая оценка проводится без учета обременений.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «Марий Эл-Моторс» « (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231, адрес местонахождения: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 103).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «Марий Эл-Моторс» « (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231, адрес местонахождения: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 103).

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.) оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.).

Основание для проведения оценки: Договор №0160-ОЦ/2021 от 26.10.2021, Задание на оценку №1 от 26.10.2021.

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Марий Эл-Моторс» (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231) Лагода Максим Сергеевич (ИНН 774385020975 действующий на основании Решения Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу №А38-12819/2018 от 17.05.2021 г. (резольютивная часть от 11.05.2021 г.).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 01.10.2021г.

Особенности проведения осмотра Объекта оценки: Рыночная стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих или возможных обременений (ограничений) права.

Период проведения оценки: с 26.10.2021 по 18.11.2021гг.

Место проведения оценки: г. Москва.

Материалы, представленные исполнителю: Копии свидетельств о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости, копии технических паспортов, прочие сведения.

Форма Отчета и объем исследования: Отчет на русском языке в двух экземплярах в бумажной форме. Отчет об оценке включает в себя следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

Сведения об Исполнителе: ООО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назарова М.Ю. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; ИНН 7715245033, КПП 772701001, ОГРН 1027739671740, дата присвоения 02.12.2002, Банк ПАО "Московский кредитный банк" г. Москва, р/с 40702810800060000244, к/с 30101810745250000659, БИК 044525659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ООО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-005930/20, срок действия страхования: с 07.11.2020 по 06.11.2021. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование». Полис обязательного страхования №022-073-007702/21, срок действия страхования: с 07.11.2021 по 06.11.2022. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике: Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Ландо Олег Семенович. Членство в СРО – член саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (Адрес: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж.); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 964. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом ПП № 341467 от 24 июня 2002 г. Московского государственного университета экономики, статистики и информатики о профессиональной переподготовке по

программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Свидетельство о повышении квалификации в Московском государственном институте геодезии и картографии по программе «Оценочная деятельность» № 0333-2012 от 10.02.2012 г.; Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 028500-1 от 18.08.2021г. сроком действия до 18.08.2024 г. Гражданская ответственность, связанная с осуществлением оценочной деятельности, застрахована в ООО «Абсолют Страхование», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-005707/20 от 21 августа 2020 г., срок действия от 21 ноября 2020 г. до 20 ноября 2021 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж в оценочной деятельности: более 18 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки составляет, без учёта НДС (20%) составляет:

108 222 866,00 (Сто восемь миллионов двести двадцать две тысячи восемьсот шестьдесят шесть) рублей

В том числе пообъектно:

№ п.п.	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС, руб.
1	Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27 (право собственности)	99 411 570,0
2	Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона (право аренды).	8 811 296,0
	Итого	108 222 866,0

**Ландо Олег Семенович,
Оценщик ООО «Мегаполис Траст»**

СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	5
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	10
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	16
1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
1.6. ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ	18
1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ	18
1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	20
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	21
1.10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	22
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ	26
2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	28
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	32
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НА РЫНОК, К КОТОРОМУ ОН ОТНОСИТСЯ	32
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКЕ МАРИИ ЭЛ за январь-август 2021 ГОДА	37
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
4.4. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ	40
4.5. АНАЛИЗ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	43
4.6. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ	45
4.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, СОПОСТАВИМЫХ С ОЦЕНИВАЕМЫМИ ОБЪЕКТАМИ	46
4.8. ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ	49
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	51
5.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ	51
5.2. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	51
5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
5.3.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
5.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	52
5.3.3. ОБОСНОВАНИЕ НЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	53
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	54
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	61
7.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	61
7.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	62
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	70
8.1. ВЫБОР МЕТОДА ДОХОДНОГО ПОДХОДА	70
8.2. АНАЛИЗ ДОХОДОВ	70
8.3. АНАЛИЗ РАСХОДОВ	75
8.4. ОБОСНОВАНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	76
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	83
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	83
3. ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	118

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<ul style="list-style-type: none"> • Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27. Наименование: автосалон. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 3 894,1 кв. м. Основные характеристики: количество этажей (в том числе подземных): 3, материал стен: Кирпичные, завершение строительства: 2011 • Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки приведены в соответствии с кадастровыми, техническими паспортами, свидетельствами, а также в результате осмотра (обследования Объекта оценки).
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики Объекта оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 02.03.2021 КУВИ-002/2021-18382632. 2. Кадастровый паспорт ЗУ от 06.10.2010 года. 3. Технический паспорт на здание по состоянию на 22.07.2010 года. 4. Прочие сведения.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности на Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148, и право аренды на Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509..
Собственник Объекта оценки	ООО «Марий Эл-Моторс» « (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231, адрес местонахождения: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 103).
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость ¹
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.)
Дата оценки	01.10.2021
Период проведения оценки	с 26.10.2021 по 18.11.2021
Дата осмотра Объекта оценки	26.10.2021 года
Особенности проведения визуального осмотра Объекта оценки:	Визуальный осмотр и обследование Объекта оценки проводится в период оценки представителем оценщика.

¹ Не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

Номер отчета	0160-ОЦ/2021	
Дата составления отчета об оценке	18.11.2021	
Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)	Договор №0160-ОЦ/2021 от 26.10.2021, Задание на оценку №1 от 26.10.2021	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях; • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 	
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки. (ФСО-3 п.83)		
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Не применялся. Обоснованные причины не использования данного подхода содержатся в соответствующих разделах настоящего Отчета	
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся при оценке недвижимого имущества. Обоснованные причины использования данного подхода содержатся в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Применялся при оценке недвижимого имущества. Обоснованные причины использования данного подхода содержатся в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, с НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	Не применялся	0,0
Сравнительный подход	152 226 210	0,5
Доходный подход	103 984 150	0,5
Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с НДС.	128 105 180	
Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества без НДС	108 222 866,00 (Сто восемь миллионов двести двадцать две тысячи восемьсот шестьдесят шесть) рублей	
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)		
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)		
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)		
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).		
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.		

<i>Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.</i>	
<i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</i>	
Приложение Копии документов	
<i>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>правоустанавливающие документы</i>	Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>заключения специальных экспертиз</i>	Не проводилась (не прилагаются)

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0160-ОЦ/2021 от 26.10.2021.

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<ul style="list-style-type: none"> • Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27. Наименование: автосалон. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 3 894,1 кв. м. Основные характеристики: количество этажей (в том числе подземных): 3, материал стен: Кирпичные, завершение строительства: 2011 • Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки приведены в соответствии с кадастровыми, техническими паспортами, свидетельствами, а также в результате осмотра (обследования Объекта оценки). Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в Приложении к Заданию на оценку
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики Объекта оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 02.03.2021 КУВИ-002/2021-18382632. 2. Кадастровый паспорт ЗУ от 06.10.2010 года. 3. Технический паспорт на здание по состоянию на 22.07.2010 года. 4. Прочие сведения.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>Право собственности на Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148, и право аренды на Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509.</p> <p>Право аренды на Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509 площадью 6135 кв.м. принадлежит заказчику на основании договора аренды №134/06 от 14.09.2006 заключенному с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района, выступающего от имени муниципального образования «Медведевский муниципальный район» сроком на 49 лет с 14 сентября 2006 года (право аренды передано в залог (ипотеку) с согласия собственника ЗУ что подтверждается Договором залога и письмом №12-3534 от 19.12.2007 года. Собственником ЗУ является Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола».</p>

Существующие ограничения (обременения) права	Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509 ограничен целевым назначением. На Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 и Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509 имеются обременения - ипотека.
Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке:	Настоящая оценка проводится без учета обременения
Собственник Объекта оценки	ООО «Марий Эл-Моторс» « (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231, адрес местонахождения: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 103).
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость ²
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.)
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.)
Дата оценки	01.10.2021
Период проведения оценки	с 26.10.2021 по 18.11.2021
Особенности проведения визуального осмотра Объекта оценки:	26.10.2021 года
Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка:	<p>В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования). 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

² Не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

	<p>7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т. д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки.</p> <p>8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может использоваться только для указанных в настоящем задании на оценку целей; • может использоваться для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. <p>17. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.</p> <p>18. Земельный участок, являющийся объектом оценки принадлежит заказчику на праве аренды по договору аренды №134/06 заключенному с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района, выступающего от имени муниципального образования «Медведевский муниципальный район» сроком на 49 лет с 14 сентября 2006 года (право аренды передано в залог (ипотеку) с согласия собственника ЗУ что подтверждается Договором залога и письмом №12-3534 от 19.12.2007 года. Собственником ЗУ является Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола. Копия договора аренды №134/06 у Заказчика отсутствует, данные по аренды</p>
--	---

	<p>земельного участка берутся из положений Договора об ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года, заключенному с ОАО «Банк ЗЕНИТ» ИНН 7729405872.</p> <p>19. Земельный участок с кадастровым номером: 12:04:0210102:59 (равнозначен кадастровому номеру 12:04:0210102:0059) на кадастровой карте отсутствует. Объект недвижимости – здание являющееся объектом оценки согласно кадастровой карте расположен на земельном участке кадастровый номер 12:04:0210102:509 площадью 6136 кв.м.</p> <p>20. Соседний земельный участок согласно кадастровой карте имеет кадастровый номер 12:04:0210102:508 и площадь 6136 кв.м., что в совокупности с земельным участком с кадастровым номером 12:04:0210102:509 составляет площадь, указанную в договоре об ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года. Оценке по настоящему заданию на оценку подлежит не предмет залога, указанный в Договоре об ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года, а земельный участок с кадастровым номером 12:04:0210102:509 площадью 6136 кв.м., который образован из кадастрового номера 12:04:0210102:59.</p> <p>21. На земельном участке кадастровый номер 12:04:0210102:508 (также является предметом ипотеки по Договору ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года согласно кадастровой карте расположено Здание, Кадастровый номер: 12:04:0210102:1801 .Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли, д 25 Наименование: Торгово-развлекательное здание по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, восточнее д. 27. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 13 969,6 кв. м. Земельный участок, кадастровый номер 12:04:0210102:508 и Здание, Кадастровый номер: 12:04:0210102:1801 объектом оценки по настоящему заданию на оценку не являются.</p> <p>22. Право аренды на Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509 принадлежит заказчику на основании договора аренды №134/06 заключенному с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района, выступающего от имени муниципального образования «Медведевский муниципальный район» сроком на 49 лет с 14 сентября 2006 года (право аренды передано в залог (ипотеку) с согласия собственника ЗУ что подтверждается Договором залога и письмом №12-3534 от 19.12.2007 года. Собственником ЗУ является Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола».</p>
<p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может использоваться только для указанных в настоящем задании на оценку целей; • может использоваться для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
<p>Документы, представленные для оценки и содержащие характеристики Объекта оценки и его составных частей:</p>	<p>Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 02.03.2021 КУВИ-002/2021-18382632.</p> <p>Кадастровый паспорт ЗУ от 06.10.2010 года.</p> <p>Технический паспорт на здание по состоянию на 22.07.2010 года.</p> <p>Прочие сведения.</p>
<p>Особые условия</p>	<p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя.</p>

	Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Конкурсный управляющий ООО «Марий Эл-Моторс» (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231) Лагода Максим Сергеевич (ИНН 774385020975 действующий на основании Решения Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу №А38-12819/2018 от 17.05.2021 г. (резолютивная часть от 11.05.2021 г.)
Сведения об Исполнителе	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис Траст»</p> <p>Сокращенное наименование: ООО «Мегаполис Траст»</p> <p>Юридический и фактический адрес: Адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; ИНН 7715245033, КПП 772701001, ОГРН 1027739671740, дата присвоения 02.12.2002, Банк ПАО "Московский кредитный банк" г. Москва, р/с 40702810800060000244, к/с 30101810745250000659, БИК 044525659.</p> <p>Страхование профессиональной оценочной деятельности ООО «Мегаполис Траст»:</p> <p>Полис обязательного страхования №022-073-005930/20, срок действия страхования: с 07.11.2020 по 06.11.2021. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование». Полис обязательного страхования №022-073-007702/21, срок действия страхования: с 07.11.2021 по 06.11.2022. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».</p>
Сведения об Оценщике	<p>Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем:</p> <p>Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Ландо Олег Семенович. Членство в СРО – член саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (Адрес: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж.); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 964. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом ПП № 341467 от 24 июня 2002 г. Московского государственного университета экономики, статистики и информатики о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Свидетельство о повышении квалификации в Московском государственном институте геодезии и картографии по программе «Оценочная деятельность» № 0333-2012 от 10.02.2012 г.;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 028500-1 от 18.08.2021г. сроком действия до 18.08.2024 г.</p> <p>Гражданская ответственность, связанная с осуществлением оценочной деятельности, застрахована в ООО «Абсолют Страхование», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-005707/20 от 21 августа 2020 г., срок действия от 21 ноября 2020 г. до 20 ноября 2021 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж в оценочной деятельности: более 20 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует. Иные специалисты не привлекались

1.4. Перечень источников информации для проведения оценки

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались следующие источники информации:

- Документы, устанавливающие основные количественные и качественные характеристики объекта, полученные от Заказчика в заверенном виде:
 1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 02.03.2021 КУВИ-002/2021-18382632.
 2. Кадастровый паспорт ЗУ от 06.10.2010 года.
 3. Технический паспорт на здание по состоянию на 22.07.2010 года.
 4. Инвентаризационная опись №2 от 11.08.2021 года,
 5. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 05.07.2021, №99/2021/402659903
 6. Договор об ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года, заключенный с ОАО «Банк ЗЕНИТ» ИНН 7729405872
 7. Прочие сведения.
- Справочная литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета). Копии страниц справочников, данные которых были использованы оценщиком для расчета стоимости оцениваемого объекта, представлены в Приложении 3 настоящего отчета.
- Методическая литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета).
- Internet – ресурсы (перечень см. в разделе «Источники информации» и ссылки на сайты по тексту Отчета).

1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 №297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 №298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 №299 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.10.2014 №611 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО N 7)".
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 01.06.2015 г. N 328

11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 №327 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» .
12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.11.2016 №721» Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».

1.6. Используемое определение стоимости

Цель настоящей оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. Понятие рыночной стоимости установлено в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

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

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме³.

Рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам оценки (МСО, International Valuation Standards).

Ликвидационная стоимость. Определение ликвидационной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

«Для целей настоящего Федерального закона под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества»

В Федеральных стандартах оценки дано определение иных видов стоимости:

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

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Исходя из условий договора, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении настоящей оценки

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного

³ Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.

2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования).
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки.
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации.
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
 - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;
 - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
 - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
16. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.
17. Земельный участок, являющийся объектом оценки принадлежит заказчику на праве аренды

по договору аренды №134/06 заключенному с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района, выступающего от имени муниципального образования «Медведевский муниципальный район» сроком на 49 лет с 14 сентября 2006 года (право аренды передано в залог (ипотеку) с согласия собственника ЗУ что подтверждается Договором залога и письмом №12-3534 от 19.12.2007 года. Собственником ЗУ является Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола. Копия договора аренды №134/06 у Заказчика отсутствует, данные по аренды земельного участка берутся из положений Договора об ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года, заключенному с ОАО «Банк ЗЕНИТ» ИНН 7729405872.

18. Земельный участок с кадастровым номером: 12:04:0210102:59 (равнозначен кадастровому номеру 12:04:0210102:0059) на кадастровой карте отсутствует. Объект недвижимости – здание являющееся объектом оценки согласно кадастровой карте расположен на земельном участке кадастровый номер 12:04:0210102:509 площадью 6136 кв.м.
19. Соседний земельный участок согласно кадастровой карте имеет кадастровый номер 12:04:0210102:508 и площадь 6136 кв.м., что в совокупности с земельным участком с кадастровым номером 12:04:0210102:509 составляет площадь, указанную в договоре об ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года. Оценке по настоящему заданию на оценку подлежит не предмет залога, указанный в Договоре об ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года, а земельный участок с кадастровым номером 12:04:0210102:509 площадью 6136 кв.м., который образован из кадастрового номера 12:04:0210102:59.
20. На земельном участке кадастровый номер 12:04:0210102:508 (также является предметом ипотеки по Договору ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года согласно кадастровой карте расположено Здание, Кадастровый номер: 12:04:0210102:1801 .Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли, д 25 Наименование: Торгово-развлекательное здание по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, восточнее д. 27. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 13 969,6 кв. м. Земельный участок, кадастровый номер 12:04:0210102:508 и Здание, Кадастровый номер: 12:04:0210102:1801 объектом оценки по настоящему заданию на оценку не являются.
21. Право аренды на Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509 принадлежит заказчику на основании договора аренды №134/06 заключенному с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района, выступающего от имени муниципального образования «Медведевский муниципальный район» сроком на 49 лет с 14 сентября 2006 года (право аренды передано в залог (ипотеку) с согласия собственника ЗУ что подтверждается Договором залога и письмом №12-3534 от 19.12.2007 года. Собственником ЗУ является Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола».
22. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

1.8. Термины и определения

Применяемые в настоящем отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1 разд. II, ФСО-2 пп. 7-10).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки⁴.

Итоговая величина стоимости объектов оценки - величина стоимости объектов оценки, определенная путем расчета стоимости объектов оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке⁵.

⁴Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

⁵Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке⁶.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте⁷.

Объект-аналог объектов оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях⁸.

Оценка имущества - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости⁹.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией¹⁰.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости¹¹.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах¹².

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

1.9. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Визуальное освидетельствование объекта оценки*: визуальный осмотр оцениваемого имущества оценщиком выполнен представителем оценщика. Идентификация Объекта оценки проведена также на основании представленных Заказчиком документов, сведений и фотоматериалов.
2. *Сбор общих данных и их анализ*: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор специальных данных и их анализ*: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.

⁶Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

⁷Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

⁸Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

⁹Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹⁰Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

¹¹Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость как база оценки».

¹²Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость как база оценки».

4. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
5. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

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

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Оценка Объекта оценки проведена оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общая характеристика Объекта оценки


В составе объекта оценки имеются объекты недвижимого имущества в составе:

- Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27. Наименование: автосалон. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 3 894,1 кв. м. Основные характеристики: количество этажей (в том числе подземных): 3, материал стен: Кирпичные, завершение строительства: 2011
- Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона.

Таблица 2.1-1. Сведения о первоначальной и остаточной балансовой стоимости

Наименование объектов недвижимости	Текущее использование	Площадь, кв.м.	Первонач. стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.	автосалон	3 894,1	163 550 000	0

Таблица 2.1-2. Конструктивные характеристики здания

Нежилое отдельно стоящее здание автосалона	
Адрес (идентификация объекта)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27
Характеристика расположения	
Ближайшая станция общ. транспорта	Стадион "Монолит"
Расстояние до метро	5 мин. пешком
Общая характеристика здания	
Функциональное назначение здания	автосалон
Год постройки	2011
Количество этажей в здании	1,2, мансарда
Подземная часть (подвал), кв. м	-
Общая площадь здания, кв. м	3 894,10
Площадь застройки, кв. м	2 960,70
Средняя высота потолков оцениваемых помещений, м	10,05 (3,05)
Объем, куб.м.	27 611,00
Кадастровая стоимость, руб.	74 903 160,34
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	19 235
Материал наружных ограждений (стен)	Кирпич
Материал перекрытий	металлические балки
Кадастровый номер	12:05:0202004:148
Инженерные системы и коммуникации	

	Все коммуникации
<i>Описание внутренней отделки</i>	
Пол	Керамогранит
Настенное покрытие	окраска, штукатурка
Потолочное покрытие	окраска, штукатурка
Выводы:	на основании визуального осмотра оценщики пришли к выводу, что здание используется как автосалон, расположено на огороженной территории, помещения находятся в хорошем состоянии

Сведения об объекте оценки - Здание Кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27. Наименование: автосалон. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 3 894,1 кв. м. Основные характеристики: количество этажей (в том числе подземных): 3, материал стен: Кирпичные, завершение строительства: 2011 согласно данным кадастровой карты¹³

Публичная кадастровая карта

ОКС 12:05:0202004:148

Здание 12:05:0202004:148 *без координат границ*

Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27
автосалон

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	12:05:0202004:148
Кадастровый квартал:	12:05:0202004
Адрес:	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27
Наименование:	автосалон
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	3 894,1 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.642322350885095.47.83678265293821/15/@5w3tqxcn7?text=12%3A05%3A0202004%3A148&type=5&opened=12%3A5%3A0202004%3A148>

В составе недвижимого имущества ООО «Марий Эл-Моторс» имеется земельный участок общей площадью 6 136,00 кв. м, по адресу: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли.

Таблица 2.1-3. Основные характеристики земельного участка

Показатель	Параметры
Площадь земельного участка, кв.м	6 136,00
Адресные ориентиры	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли
Права на земельный участок	право аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Категория земель по свидетельству	для строительства автосалона
Кадастровый номер	12:04:0210102:509
Кадастровая стоимость, руб.	3 490 893,12
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	568,92

Источник информации: Договор №0160-ОЦ/2021 от 26.10.2021, Задание на оценку №1 от 26.10.2021, документы, представленные Заказчиком

¹³ Границы объекта согласно кадастровой карте не определены.

Официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) о земельном участке.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	12:04:0210102:509
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	15.04.2014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для строительства автосалона
Площадь:	6136
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3490893,12
Дата внесения стоимости:	15.04.2014
Дата утверждения стоимости:	15.04.2014
Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли
Дата обновления информации:	15.06.2021
Форма собственности:	Муниципальная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 12:04:0210102:509-12/008/2017-2 от 14.11.2017 (Собственность)	№ 12-12/001-12/001/002/2015-4727/1 от 04.08.2015 (Ипотека) № 12-12-01/111/2007-068 от 27.05.2014 (Аренда (в том числе, субаренда))

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc8lgEIZ_Sw89s2Cs1RtVx3ZstX61Jh eG1KM4CckQ0k7_fYFktBf1UIYDyz7v7ruLErRFieZfas-tKjTPXBwnD2yuiMZ4GOHpZIF7QF_oFHfwBGDDrZ9XgTIGyX_0DvB6uHAoOH1ytcWQ3AC8xVtNYmeyxwA_U0wjMp2P1n2gyw58vM4IacBo5WuIQltTZJk0KL6HleRGHKjwi_TZQ1FX0IVyzyLbMV3nqQd9XFkjpT29a2Fr06K85MbmUrdZwYMSxZgMIBoAwYCBDLrQP9dh9qd0ahdA8-kqsLkoVHASdwNq1P5gmZH7tmudHqVom6S1ynZKtynHBF3ApLWZPNupwoyMN0PGzroM86XHxuUfpjE1pCM227w9jZc-JbVwWzBcC9laKfPNFIR7nj92Ltzvu1-HrTFh/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController!/?object_data_id=12:4:210102:509&dbName=firLite®ion_key=112

Земельный участок 12:04:0210102:509
 Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли
 для строительства автосалона
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация Услуги

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 Кадастровый номер: 12:04:0210102:509
 кадастровый квартал: 12:04:0210102
 Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли
 Площадь уточненная: 6 136 кв. м
 Статус: Учтенный
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
 по документу: для строительства автосалона
 форма собственности: Собственность публично-правовых образований
 кадастровая стоимость: 3 490 893,12 руб.
 дата определения: -
 дата утверждения: 15.04.2014
 дата внесения сведений: 15.04.2014

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.64186964810175,47.83105721496557/17/@5w3tqxnc7?text=12%3A04%3A0210102%3A509&type=1&opened=12%3A4%3A210102%3A509>

Земельный участок являющийся объектом оценки принадлежит заказчику на праве аренды по договору аренды №134/06 заключенному с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района, выступающего от имени муниципального образования «Медведевский муниципальный район» сроком на 49 лет с 14 сентября 2006 года (право аренды передано в залог (ипотеку) с согласия собственника ЗУ что подтверждается Договором залога и письмом №12-3534 от 19.12.2007 года. Собственником ЗУ является Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола. Копия договора аренды №134/06 у Заказчика отсутствует, данные по аренды земельного участка берутся из положений Договора об ипотеки №001/21/МЭМ-И от 20.03.2008 года, заключенному с ОАО «Банк ЗЕНИТ» ИНН 7729405872

2.2. Описание юридических прав

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Существующие обременения оцениваемых объектов представлено в ниже следующей таблице:

Таблица 2.2-1. Описание юридических прав объекта оценки

Объект оценки	Права	Обременения
Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27. Наименование: автосалон. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 3 894,1 кв. м. Кадастровая стоимость: 74 903 160,34 руб. Основные характеристики: количество этажей (в том числе подземных): 3, материал стен: Кирпичные, завершение строительства: 2011	№ 12-12-01/013/2011-474 от 10.05.2011 (Собственность)	№ 12:05:0202004:148-12/053/2019-3 от 24.10.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-4 от 24.10.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-5 от 31.10.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-6 от 31.10.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-7 от 01.11.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-8 от 01.11.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-9 от 01.11.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-10 от 01.11.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-11 от 05.11.2019 (Запрещение регистрации) № 12:05:0202004:148-12/053/2019-14 от 03.12.2019 (Запрещение регистрации) № 12-12/001-12/001/002/2015-4726/1 от 04.08.2015 (Ипотека)
Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли. Площадь: 6 136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона. Кадастровая стоимость: 3 490 893,12 руб.	Аренда	№ 12-12/001-12/001/002/2015-4727/1 от 04.08.2015 (Ипотека) № 12-12-01/111/2007-068 от 27.05.2014 (Аренда (в том числе, субаренда))

Настоящая оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Собственность на здание ООО «Марий Эл-Моторс» (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231, адрес местонахождения: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 103). Собственником Земельного участка является Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола». Право аренды на земельный участок кадастровый номер: 12:04:0210102:509 принадлежит заказчику на основании договора аренды №134/06 заключенному с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района, выступающего от имени муниципального образования «Медведевский муниципальный район» сроком на 49 лет с 14 сентября 2006 года (право аренды передано в залог (ипотеку) с согласия собственника ЗУ что подтверждается Договором залога и письмом №12-3534 от 19.12.2007 года. Собственником ЗУ является Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола».
2. Существующие обременения оцениваемых объектов: Ипотека, оценка проводится без учета обременений.
3. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

2.3. Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимого имущества расположены по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Иывана Кырли, д. 27.

Республика Марий Эл — субъект Российской Федерации, республика в составе Российской Федерации. Наименования Республика Марий Эл и Марий Эл равнозначны. Входит в состав Приволжского федерального округа, является частью Волго-Вятского экономического района.

Столица — город Йошкар-Ола.

Йошкар-Ола столица Республики Марий Эл. Административный центр городского округа «Город Йошкар-Ола».

Население — 274 715 человек (2020), городского округа «Город Йошкар-Ола» — 285 508 человек (2020).

Является одним из центров культуры финно-угорских народов.

Город Йошкар-Ола находится на равнинной территории в центре Марийской низменности, в 50 км к северу от Волги, на южной границе таёжной зоны в районе смешанных лесов, на берегах реки Малой Кокшаги, разделяющей город на две части. Площадь города составляет 101,8 км².

Город находится в центре Республики Марий Эл и в 645 км к востоку от Москвы (по прямой).

Город со всех сторон окружён землями Медведевского района Республики Марий Эл. С севера к городу подступают заливные луга в пойме реки Большая Ошла и частично сельхозугодья и леса, с запада и северо-запада — сельхозугодья, а на юго-востоке, юге, юго-западе города расположены крупные лесные массивы.

Высота города над уровнем моря около 100 метров, рельеф характеризуется как равнинный, с общим уклоном в сторону поймы реки Малая Кокшага, в пределах города перепады высот небольшие (порядка 5 метров).

Экологическая ситуация в различных районах города неоднородна и зависит от двух основных факторов: выбросов от стационарных источников загрязнения и автотранспорта. Основной проблемой, связанной с загрязнением атмосферного воздуха промышленными предприятиями, является неблагоприятное размещение селитебной зоны по отношению к основному промышленному району. Так, например, южная и центральная части города, где расположены основные предприятия города и наблюдается высокая концентрация автотранспорта, характеризуются повышенным уровнем загрязнения атмосферы

Рис. 2.1. Расположение Объекта оценки на карте

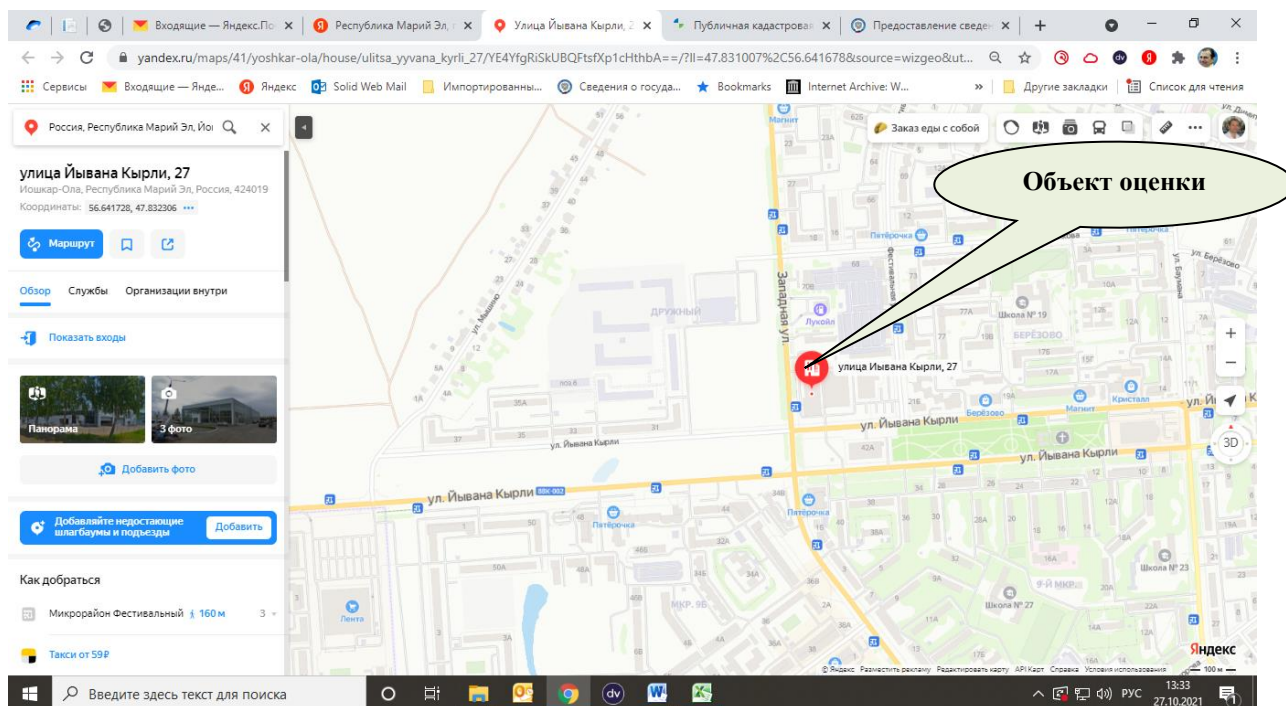
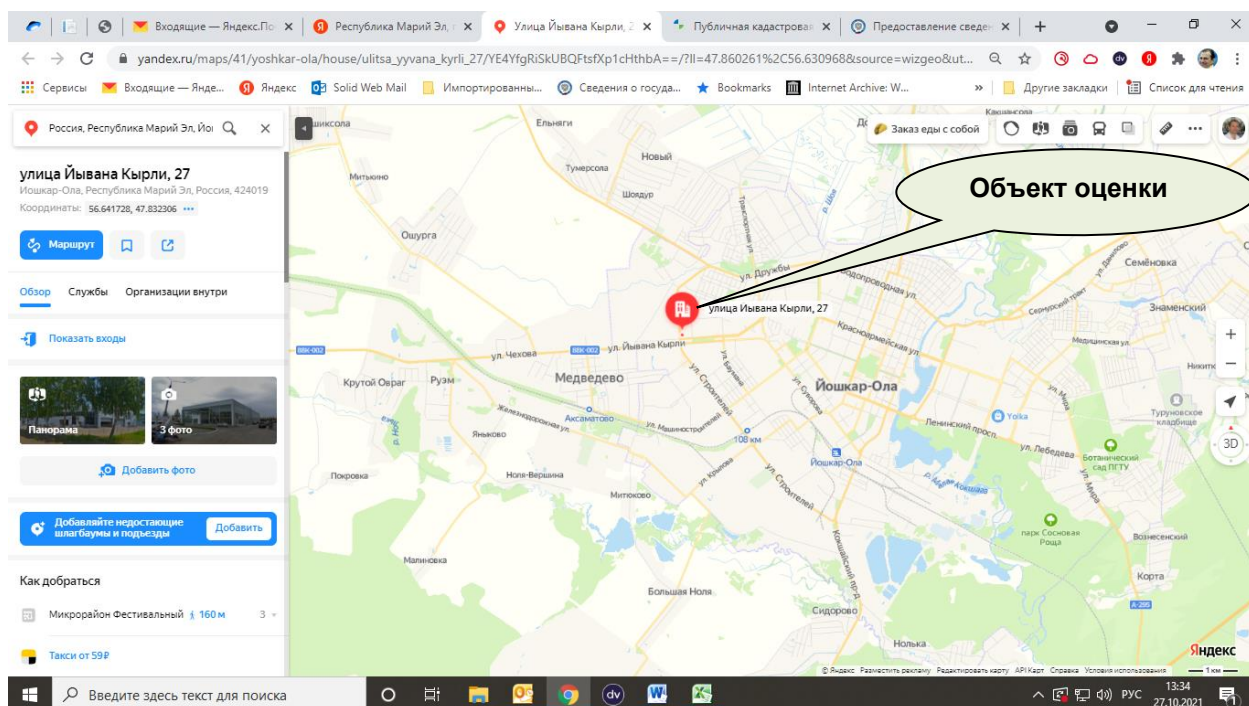


Рис. 2.2. Расположение Объекта оценки на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при его при условии его текущего использования.

2.4. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объекта оценки.

Материалы, представленные исполнителю:

1. Копии свидетельств о правах собственности на объекты капитального строительства и земельного участка.
2. Технические паспорта на объекты капитального строительства здания, сооружения.
3. Справка об остаточной балансовой стоимости объектов оценки.
4. Прочие документы и сведения,

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, местоположение, и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден визуальным осмотром Объекта оценки.

Допущение: В настоящем отчете оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) – достоверна.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

В настоящем отчете Объектом оценки являются: Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

В соответствии с ФСО №7 при определении вариантов наилучшего и оптимального использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
2. Физическая возможность — физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
3. Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Максимальная продуктивность владения оцениваемым объектом недвижимости будет достигнута при наиболее прибыльном варианте его использования в соответствии с разрешенным видом использования, с учетом физической возможности и финансовой оправданности. То есть необходимо определить, какой из финансово оправданных (экономически приемлемых) вариантов использования из юридически разрешенных и физически возможных, будет приносить максимальный чистый доход.

Законодательная разрешенность заключается в рассмотрении тех способов использования Объекта оценки, которые установлены видом разрешенного использования земельного участка. Данный критерий является наиболее важным и определяющим для выбора наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости. В соответствии с пунктом 20 ФСО №7 рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из его фактического использования.

Вид разрешенного использования земельного участка в составе Объекта оценки – разрешенное использование: Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона.

По состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости с учетом законодательной разрешенности использования земельного участка является его использование для строительства автосалона.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования оцениваемого объекта недвижимости. Анализ технических, конструктивных и объемно-планировочных характеристик оцениваемых объектов свидетельствует о том, что здания соответствуют стандартам по эксплуатации и функциональности производственно-складской недвижимости. Физически возможным является использование оцениваемого здания в качестве здания с автосалоном.

Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

По состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости с учетом финансовой целесообразности является его использование в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка.

Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

По мнению оценщика, поскольку существует установленное законодательно разрешенное использование земельного участка, исследование максимальной продуктивности при альтернативных вариантах использования оцениваемого объекта рассматривать некорректно.

Вывод:

Исходя из физической возможности использования, юридической разрешенности, финансовой целесообразности и максимальной продуктивности, с учетом проведенного анализа данного сегмента рынка недвижимости, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет его использование в качестве здания с автосалоном.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому он относится

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации, соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающие влияние на развитие рынка недвижимости.

Основные выводы и тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам сентября 2021 года¹⁴

1. В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января-августа - 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).
2. В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).
3. В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.
4. На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям,

¹⁴ Источник информации: https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

характеризующим потребительский спрос¹⁵ 16. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября - до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе-сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

5. В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина - более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост.

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе-августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г¹⁷ (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе-августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь-август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые - на 21,2% (+4,3 трлн рублей).

¹⁵ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее - допандемический уровень).

¹⁶ Данные уточнены Росстатом по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные оперативные данные.

¹⁷ Все показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

Таблица 4.1-1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл.19	Икв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,6	10,5	8,9*	11,6*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-6,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	6,5	9,3	8,9	5,8	15,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	18,2	-3,3	31,1	-5,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,8	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	7,7	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,5	-	75,3	75,3	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-16,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,9	4,8	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 4.1-2. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	авг.21 / авг.19	июл.21	Iкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,6	0,3	4,8*	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	11,0*	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1*	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,5*	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	16,7*	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	6,6	9,6	5,9*	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	5,7*	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,1	25,7	10,1*	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9*	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	1,8	3,5	-3,4*	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	2,4*	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-11,5*	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	8,6*	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,5	10,0	9,7*	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,2*	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	9,5*	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8*	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1*	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	авг.21 / авг.19	июл.21	Iкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
химический комплекс	7,7	18,0	5,0*	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,0*	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,2*	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	3,9*	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	7,1*	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	-2,1	-3,5	2,0*	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1*	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	4,6*	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-0,3	6,7	-1,8*	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-10,9*	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	3,6*	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-15,6	13,5*	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,7*	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-10,6*	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-2,1	7,1	-5,7*	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	8,0*	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,8	4,8	-8,9*	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-8,2*	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 октября.

Таблица 4.1-3 Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)												
Кредит экономике	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

Выводы по разделу:

- В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января-августа - 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).
- В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле.
- В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г.
- На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня.
- В августе продолжилось снижение уровня безработицы.
- Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования.
- Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе-августе 2021 года).

Источник информации: МЭР РФ, <http://www.economy.gov.ru>.

4.2. Социально-экономическое положение Республики Марии Эл за январь-август 2021 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ Республики Марии Эл

	Август 2021	В % к		Январь- август 2021	Январь- август 2021 в % к январю- августу 2020	Справочно в %		
		августу 2020	июлю 2021			август 2020 к августу 2019	июлю 2020	январь- август 2020 в % к январю- августу 2019
Оборот организаций ¹⁾ , млн. рублей	37333,2	119,6	100,9	287397,3	117,5	89,1	98,0	92,1
Индекс промышленно- го производства ²⁾ , %	х	93,1	96,7	х	103,8	62,1	100,4	83,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выпол- ненных работ и услуг собственными силами по видам деятельно- сти ¹⁾ , млн. рублей: «Добыча полезных ископаемых»	41,7	49,4	96,3	337,2	74,9	164,6	97,9	127,6
«Обрабатывающие производства»	14348,3	130,6	104,7	107876,2	124,3	68,6	91,6	77,0
«Обеспечение элек- трической энергией, газом и паром; конди- ционирование возду- ха»	599,9	105,8	102,5	8363,6	115,7	96,5	101,1	97,7
«Водоснабжение, во- доотведение, органи- зация сбора и утили- зации отходов, дея- тельность по ликвида- ции загрязнений»	629,9	128,2	112,0	5201,4	128,2	98,9	135,0	148,6
Продукция сельского хозяйства ³⁾ , млн. руб.	7088,8	92,3	187,0	32333,4	100,1	105,8	2,2 р.	104,3
Объем работ, выпол- ненных по виду дея- тельности «Строи- тельство», млн. руб.	х	х	х	16289,8	114,1	103,0	106,2	130,3
Ввод в действие жи- лых домов, тыс. м ² общей площади жи- лых помещений	42,7	169,4	2,9 р.	212,9	118,5	87,6	2,3 р.	х
Перевезено грузов автомобильным транспортом органи- заций всех видов дея- тельности ⁵⁾ , тыс. т	694,1	94,4	113,5	3958,5	102,6	112,7	117,8	106,7

	Август 2021	В % к		Январь- август 2021	Январь- август 2021 в % к январю- августу 2020	Справочно в %		
		августу 2020	июлю 2021			август 2020 к		январь- август 2020 в % к январю- августу 2019
						августу 2019	июлю 2020	
Грузооборот автомо- бильного транспорта организаций всех ви- дов деятельности ⁵⁾ , млн. т-км	26,9	100,8	114,8	191,5	99,3	98,8	105,5	99,3
Перевезено пассажи- ров автобусами орга- низаций автомобиль- ного транспорта обще- го пользования, тыс. чел.	994,7	130,3	102,0	7428,8	129,8	71,7	111,4	68,8
Пассажирооборот ав- тобусов организаций автомобильного тран- спорта общего поль- зования, млн. пасс.-км	11,4	119,4	102,2	86,3	124,6	82,2	97,7	80,4
Оборот торговли, млн. рублей: розничной торговли	9373,2	110,0	100,6	69917,9	115,4	97,7	105,7	92,3
оптовой торговли	12640,7	87,6	97,5	88477,4	100,6	102,1	111,1	99,6
Оборот общественно- го питания, млн. рублей	477,9	138,3	105,3	3403,0	123,5	72,1	105,8	77,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	1802,6	99,3	98,7	16714,3	110,6	92,6	105,3	87,3
Внешнеторговый обо- рот, млн. долл. США:	31,3 ⁶⁾	135,7 ⁷⁾	125,5 ⁸⁾	299,6 ⁹⁾	2,2 р. ¹⁰⁾	57,4 ⁷⁾	108,3 ⁸⁾	51,2 ¹⁰⁾
экспорт	18,1	126,8	115,5	217,6	2,6 р.	46,4	104,9	40,6
импорт	13,2	150,3	142,6	82,0	1,6 р.	93,7	114,4	92,7
Индекс потребитель- ских цен ¹¹⁾ , %	x	105,8	100,0	x	105,8	103,7	100,0	102,6
Индекс цен произво- дителей промышлен- ных товаров ¹¹⁾ , %	x	119,4	100,2	x	115,3	101,0	99,8	99,7
Среднемесячная на- численная заработная плата работников ор- ганизаций: номиналь- ная, рублей	33919,9 ⁶⁾	105,2 ⁷⁾	90,4 ⁸⁾	33627,8 ⁹⁾	107,9 ¹⁰⁾	106,0 ⁷⁾	92,5 ⁸⁾	104,7 ¹⁰⁾
реальная, %	x	99,4 ⁷⁾	90,0 ⁸⁾	x	102,0 ¹⁰⁾	102,6 ⁷⁾	92,0 ⁸⁾	102,2 ¹⁰⁾
Среднесписочная численность работни- ков, тыс. чел.	172,0 ⁶⁾	99,2 ⁷⁾	99,7 ⁸⁾	173,6 ⁹⁾	99,0 ¹⁰⁾	98,5 ⁷⁾	99,5 ⁸⁾	99,2 ¹⁰⁾

	Август 2021	В % к		Январь- август 2021	Январь- август 2021 в % к январю- августу 2020	Справочно в %		
		августу 2020	июлю 2021			август 2020 к		январь- август 2020 в % к январю- августу 2019
						августу 2019	июлю 2020	
Численность официально зарегистрированных безработных, чел.	616	40,2	87,6	3474 ¹¹⁾	31,5 ¹¹⁾	3,4 р.	80,3	4,1 р. ¹¹⁾

¹⁾ В действующих ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

²⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 №7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

³⁾ Предварительная оценка.

⁴⁾ В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

⁶⁾ Данные за июль 2021 г.

⁷⁾ Июль 2021 г. и июль 2020 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

⁸⁾ Июль 2021 г. и июль 2020 г. в % к предыдущему месяцу.

⁹⁾ Данные за январь-июль 2021 г.

¹⁰⁾ Январь-июль 2021 г. и январь-июль 2020 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

¹¹⁾ На конец периода.

Источник информации: <https://maristat.gks.ru/folder/38837?print=1>

4.3. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельного участка.

Рынок земельного участка в городах подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по видам разрешенного использования:

- земельные участки под жилую застройку (ИЖС, многоквартирную жилую застройку и т. д.);
- земельные участки под с/х использование (личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество и т. п.);
- земельные участки под промышленное использование (производственные объекты/базы/ комплексы, складские объекты и т. п.);
- земельные участки под коммерческое использование (торговое, административно-офисное, социально-бытовое и т. п.).

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных) помещений;
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).

Вывод: В настоящей работе Объектом оценки являются: Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

В этой связи далее в настоящем отчете приводится обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России и обзор рынка индустриальной недвижимости России.

4.4. Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. Согласно исследованию, объем инвестиций достиг 52 млрд рублей, что на 16% ниже аналогичного показателя 2020 года. Снижение оказалось сдержанным – показатель хоть и не достиг уровня, зафиксированного в аналогичный период в 2018-2020 гг., но все еще остается выше результатов первых кварталов 2015-2017 гг. Сделок с участием иностранных инвесторов в I квартале 2021 года зафиксировано не было. В целом в текущем году ожидается стабильная и позитивная динамика основных показателей рынка инвестиций.

Как отмечает Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia, большую часть инвестиционного объема по-прежнему занимают сделки с земельными участками под девелопмент (55%). Однако в I квартале этого года отмечалась позитивная динамика в гостиничной и торговой недвижимости, наиболее пострадавших от кризиса: доля инвестиций в эти сегменты увеличилась за год до 6% (+5 п.п.) и 16% (+9 п.п.) соответственно.

Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России



Источник: Knight Frank Research

С точки зрения доли инвестированных средств первое место в I квартале 2021 года снова заняли площадки под девелопмент – 55% против 60% годом ранее. Несмотря на практически одинаковый показатель, поменялась география инвестиций в этот сегмент: за первые три месяца 2021 года 69% всех купленных земельных участка были реализованы в Санкт-Петербурге и только 31% в Москве. В I квартале прошлого года распределение между Санкт-

Петербургом и Москвой составляло 6% и 94% соответственно. Стоит отметить, что в 2020 году на рынке Санкт-Петербурга был зафиксирован дефицит предложения первичной жилой недвижимости, поэтому застройщики активизировались в аспекте приобретения площадок под девелопмент, что привело к серьезному росту объемов инвестиций в данный продукт и росту доли города в общем объеме вложений.

Из-за большого объема сделок с участками под девелопмент в Санкт-Петербурге доля вложений в этот регион оказалась выше, чем в объекты Москвы: 48% и 45% соответственно. Однако стоит отметить, что такое явление носит временный характер и нивелируется уже во II-III кварталах 2021 года, когда доля Санкт-Петербурга снизится до привычных значений. В целом площадки под девелопмент все еще привлекают крупные инвестиции в силу неокончательного устранения неопределенности в экономике и «выжидательного» подхода, которого придерживаются инвесторы относительно покупки готовых объектов.

Складская недвижимость продолжает привлекать внимание инвесторов после роста активности в прошлом году – в I квартале 2021 года доля вложений достигла 9% от общего объема и составила порядка 4,6 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте стала покупка структурой компании «Элма Групп» складского комплекса на Курьяновской набережной в Печатниках. Благодаря сохраняющемуся интересу инвесторов к концу года доля инвестиций в этот сектор может увеличиться до 15-20%. Несмотря на снижение доли на 4 п.п. по сравнению с I кварталом 2020 года, в течение текущего года ожидается крупный объем сделок со складскими и логистическими активами.

В I квартале 2021 года 16% инвестиций пришлось на торговые объекты – показатель уже достиг более половины от совокупного прошлогоднего объема инвестиций в данный сегмент. Основную роль здесь сыграли сделки с торговыми активами ТЦ «Гименей» и «Якиманка, 26» в центре Москвы. Тем не менее, говорить о полноценном восстановлении спроса инвесторов к сегменту преждевременно.

Доля сделок с офисными активами снизилась за год с 19% до 13%. Крупнейшими сделками в I квартале 2021 года стали покупка холдингом «Империя» двух объектов на Миллионной улице в Санкт-Петербурге, а также приобретение московского бизнес-центра «Авиатор». Поскольку сегмент продемонстрировал свою устойчивость в период нестабильности, по итогам 2021 года доля вложений в него может достигнуть порядка 20-25% общего объема сделок с офисной недвижимостью.

Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: Knight Frank Research

В I квартале 2021 года сделок с участием иностранных инвесторов зафиксировано не было. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 10% от общего объема инвестиций.

Крупнейшие инвестиционные сделки в I квартале 2021 г.

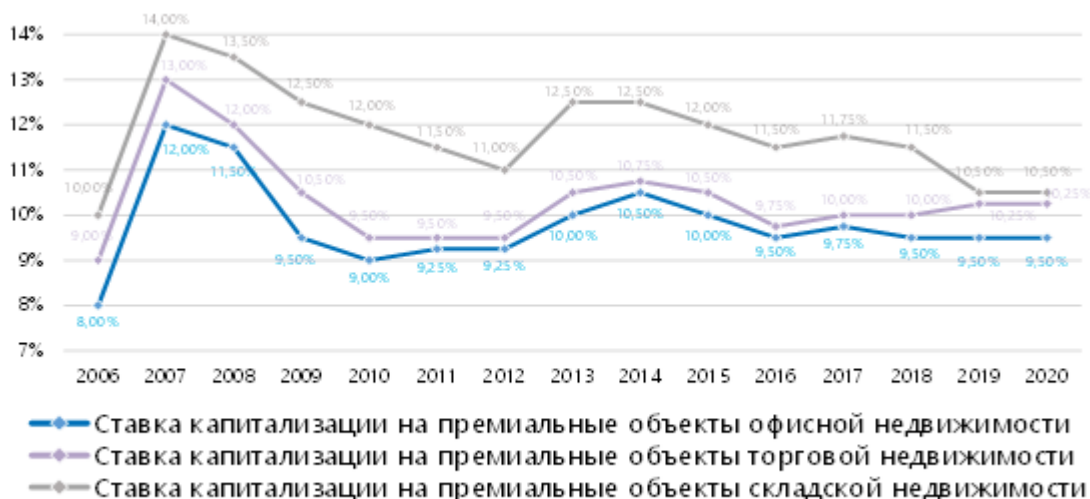
Сегмент	Объект	Регион	Покупатель	Цена, диапазон
Торговая недвижимость	ТЦ Гименей и Якиманка	Москва	Михаил Арустамов	6,0-6,5 млрд руб.
Площадки под девелопмент	Участок на Васильевском острове	Санкт-Петербург	ЛСР Групп	4,7-4,9 млрд руб.
Площадки под девелопмент	Участок на Стрельне	Санкт-Петербург	Setl Group	3,0-4,0 млрд руб.
Офисная недвижимость	Здания на Миллионной ул., 5 и 6	Санкт-Петербург	Холдинг «Империя»	2,6-3,7 млрд руб.
Площадки под девелопмент	Участок на углу Обводного канала и Лермонтовского пр-та	Санкт-Петербург	РБИ Групп	2,5-2,7 млрд руб.

Источник: Knight Frank Research

В I квартале 2021 года изменения ставок капитализации во всех трех сегментах недвижимости не зафиксировано. На текущий момент они находятся в диапазоне 10-11% для премиальных складских активов Москвы и Московского региона, для премиальных офисных объектов показатель равен 9-10%, для торговых объектов держится на уровне 9,5-11%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее, в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research

«Несмотря на прогнозируемое 30-процентное падение рынка в 2020 году, результаты прошлого года оказались более позитивными для рынка инвестиций России. Системные изменения отдельных сегментов уже привели к трансформации привычной структуры инвестирования, смещая интерес игроков в сторону складских и логистических объектов. В 2021 году на фоне общего восстановления экономики мы ожидаем постепенного роста инвестиционной активности в целом. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель может составить порядка 270-290 млрд руб., таким образом, мы прогнозируем рост на уровне 5-12%. К концу первого полугодия со снятием ограничений не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в регионах России, сформируется более четкий вектор поведения инвесторов, что позволит

прозрачнее оценить потенциальные итоги текущего года», – прогнозирует Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia.

Основные выводы:

- Согласно исследованию, объем инвестиций достиг 52 млрд рублей, что на 16% ниже аналогичного показателя 2020 года. □
- большую часть инвестиционного объема по-прежнему занимают сделки с земельными участками под девелопмент (55%). □
- Складская недвижимость продолжает привлекать внимание инвесторов после роста активности в прошлом году – в I квартале 2021 года доля вложений достигла 9% от общего объема и составила порядка 4,6 млрд руб.
- В I квартале 2021 года сделок с участием иностранных инвесторов зафиксировано не было.

Источник информации: компания Knight Frank, «Рынок инвестиций РФ, итоги 1 квартала 2021 г.», <https://zdanie.info/2393/2467/news/14723>

4.5. Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости

В настоящем отчете оценивается: Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

В составе Объекта оценки имеется земельный участок, на котором расположено здание автосалона.

Оценщиком был проанализирован рынок продажи земельных участков и выявлена информация о ценах предложения к продаже земли промышленного назначения на дату оценки в районе расположения оцениваемого имущества.

Таблица 4.5-1. Анализ цен предложения по продаже земельных участков промышленного назначения в Республике Марии Эл

Местоположение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб	Стоимость, руб./кв.м	Источник
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский пр-т	1 400	1 700 000	1214	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2217995699
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Кирпичная ул., 1	4 140	15 950 000	3853	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_414_sot._promnaznacheniya_2262940232
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 45В	2 470	8 000 000	3239	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1913796062
Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. городского типа Медведево	9 800	10 000 000	1020	https://www.avito.ru/medvedevo/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._promnaznacheniya_2255491172
Йошкар-Ола ул Строителей 98 на территории завода наватора	5000	5 000 000	1000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1483393580
Республика Марий Эл, Параньгинский р-н, пос. городского типа Параньга, Советская ул., 45	1800	2 500 000	1389	https://www.avito.ru/paranga/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_2253523595
Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Руэм, Ипподромная ул.	32000	6 000 000	188	https://www.avito.ru/ruem/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_promnaznacheniya_2246955399
Республика Марий Эл, Волжск, жилой район Центральный	15300	14 000 000	915	https://www.avito.ru/mariy_el/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUcmCBTqVQ?cd=1&f=ASgBAQECAUSWA9oQAUcmCBTqVQFFIAkYeyJmcm9tjoxNDM4NiwidG8iOm51bGx9
Республика Марий Эл, Медведевский р-н, д. Ошурга, Строительная ул., 13	2000	2 000 000	1000	https://www.avito.ru/ruem/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_2229551333
Республика Марий Эл, Волжск, жилой район Центральный	9000	2 500 000	278	https://www.avito.ru/volzhs/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_1355911410
Минимальное значение			188	
Максимальное значение			3 853	
Среднее значение			1 410	

Согласно проведенному на дату оценки анализу цен предложения к продаже земельного участка, сопоставимых с оцениваемыми объектами, можно сделать вывод, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне от 188 до 3 853 руб. за 1 кв. м.

Оценщиком был проанализирован рынок продажи зданий свободного назначения и автосалонов и выявлена информация о ценах предложения к продаже на дату оценки в районе расположения оцениваемого имущества, однако они многие из них не сопоставимы с оцениваемым зданием по основным ценообразующим факторам, поэтому были подобраны объекты аналоги (автосалоны) из других регионов.

Исходя из проведенного анализа можно сделать вывод, что цены предложения к продаже отдельно стоящих зданий свободного назначения зависят от площади зданий, а также от площади земельного участка, на котором расположено здание, от функционального назначения здания и вида разрешенного использования участка, вида прав на землю, местоположения объекта и состояния зданий и т.д.. На цены объекта также оказывает влияние условия предполагаемой сделки.

Таблица 4.5-2. Анализ цен предложения по продаже отдельно стоящих зданий свободного назначения в Республике Марии Эл

Местоположение	Площадь, кв.м	Назначение	Площадь ЗУ, кв.м.	Стоимость, руб	Стоимость, руб./кв.м	Источник
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Дружбы, 94В	1 144,60	Свободное	2 000,00	48 073 200	42 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1144.6_m_2183678990
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Дружбы, 94Б	1 485,20	Свободное	2 068,00	81 686 000	55 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_1485.2_m_2247407434
г. Новочебоксарск, ул. Восточная 1Б.	1 300,00	Автосалон	2 900,00	61 500 000	47 308	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1300_m_2151189503
Алтайский край, Барнаул, ул. Попова, 5Г р-н Ленинский	2 764,00	Автосалон	4 513,00	150 000 000	54 269	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1495.9_m_1054114441
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, 71А	1 265	Производство	5 320	30 000 000	23 715	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1265_m_2271341070
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27	1 186	Производство	2 068	26 000 000	21 922	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1185.6_m_2183530821
Республика Марий Эл, г.о. Йошкар-Ола, пос. Нолька, ул. Нолька, 2В	1 095	Производство	2 150	21 900 000	20 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1095_m_2114529370
Курганская область, Половинский р-н, с. Половинное, Элеваторная ул., 5	1 496	Производство	3 270	29 000 000	19 385	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1495.9_m_1054114441
Липецкая область, Липецк, ул. М.И. Неделина, 2Г, р-н Советский	2 764	Автосалон	10 000	140 000 000	50 651	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2764_m_2205013125
Минимальное значение					19 385	
Максимальное значение					55 000	
Среднее значение					37 139	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Согласно проведенному на дату оценки анализу цен предложения к продаже зданий свободного назначения и автосалонов, можно сделать вывод, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне от 19 385 до 55 000 руб. за 1 кв. м.

4.6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- социальные:
 - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
 - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
 - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
 - стиль и уровень жизни.
- экономические:
 - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
 - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
 - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.
- физические:
 - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
 - экология;
 - сейсмические факторы.
- политические (административные):
 - политическая стабильность, безопасность;
 - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
 - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
 - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
 - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
 - наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

- местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
 - наличие и состояние коммуникаций;
 - наличие объектов социально-культурного назначения;
 - размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.
- условия продаж:
 - особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
 - условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- физические характеристики:
 - физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
 - качество строительства и эксплуатации;
 - наличие коммунальных услуг;
 - функциональная пригодность;
 - привлекательность, комфорт.
- архитектурно-строительные:
 - стиль, планировка, конструкции и т. д.;
 - объемно-планировочные показатели и др.
- финансово-эксплуатационные:
 - эксплуатационные расходы;
 - стоимость строительства;
 - доходы, генерируемые объектом недвижимости.

4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми объектами

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке недвижимости, как правило, являются:

- состав имущественных прав на компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объекты капитального строительства;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
- площадь объекта капитального строительства;

- площадь земельного участка;
- объемно-планировочные и конструктивные параметры и особенности (строительный объем здания, наличие подвальных и технических этажей в здании и т.д);
- состояние ОКС: физическое состояние объекта капитального строительства, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений в здании;
- параметры рынка строительных работ, услуг и материалов в регионе расположения оцениваемого объекта, прибыль предпринимателя.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А. основными ценообразующими факторами для объектов производственно-складской недвижимости относятся:

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

1. Качество прав (передаваемые имущественные права).

Ценообразующий фактор «Передаваемые имущественные права» характеризует полноту прав на объект недвижимости, в том числе, права на объект капитального строительства и земельный участок, входящие в единый объект недвижимости (ЕОН).

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

На открытом рынке недвижимости к продаже предлагаются здания и имущественные комплексы как единые объекты недвижимости (ЕОН), в составе которых объекты капитального строительства (ОКС) и земельный участок. При этом, как правило, ОКС находится в собственности и на балансовом учете у юридического лица, а земельный участок может при этом находиться как в собственности, так и на праве аренды у юр. лица. Разница в стоимости земельного участка, находящегося в собственности и находящегося в аренде, определяется разницей между рыночной стоимостью земли и стоимостью выкупленного права аренды с учетом текущих платежей, а также рисками уменьшения доходов арендатора вследствие неких действий собственника по изменению ставок арендной платы и незаключения договора аренды в будущем.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

2. Условия финансирования.

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

3. Условия продажи.

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

4. Условия рынка (торг).

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

Снижение рыночной стоимости в соответствии с возможным торгом, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка. Кроме того, возможно использование справочной информации, полученной на основании оценочной практики. В данном случае корректировка на торг определяется согласно данным «Справочников оценщика недвижимости -2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А.

5. Местоположение и окружение объекта недвижимости.

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта недвижимости в зависимости от транспортной доступности, развитости района расположения, а также экологической обстановки района.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок на основании данных сборников: «Справочника оценщика недвижимости-2020», под ред. Лейфера.

6. Физические характеристики объекта недвижимости.

Данная группа ценообразующих факторов включает площадь земельного участка, площадь объекта капитального строительства объемно-планировочные и конструктивные решения и особенности здания, соотношение основных (полезных) и технических помещений в здании.

Как правило, объекты с большей площадью стоят за 1 кв.м дешевле при прочих равных условиях. Площадь земельного участка также оказывает влияние на стоимость ЕОН, чем больше площадь участка, входящего в ЕОН, тем выше стоимость здания и тем выше стоимость за 1 кв.м объекта.

Чем больше полезная площадь здания и чем меньше приходится площади на вспомогательные помещения (технические помещения в подвальных и технических этажах и проч.), тем выше стоимость за 1 кв.м здания.

Влияние различий данной группы факторов на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок на основании данных «Справочников оценщика недвижимости-2020», под ред. Лейфера.

7. Функциональное назначение и фактическое использование здания.

Данный ценообразующий фактор характеризует влияние функционального назначения и вида фактического использования объекта капитального строительства на его стоимость.

Влияние данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации, например, «Справочников оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.

8. Состояние здания.

Данная группа ценообразующих факторов характеризует физический износ здания в целом и его отдельных конструктивных элементов, моральное и функциональное устаревание здания, а также уровень отделки помещений, обеспечение здания современными инженерными коммуникациями.

Влияние различий данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок справочной информации «Справочников оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.

Представленные ценообразующие факторы используются при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта капитально строительства в части применения сравнительного подхода к оценке.

При использовании затратного подхода к оценке основными ценообразующими факторами, влияющими на рыночную стоимость объекта капитального строительства, являются:

1. Затраты на строительство.

Данная группа ценообразующих факторов включает параметры рынка строительных работ/услуг/ материалов, которые определяют стоимость строительства объекта капитального строительства (затраты на замещение или воспроизводство объектов-аналогов).

Источниками информации о параметрах рынка строительно-монтажных работ/ услуг/ материалов для определения стоимости затрат на строительство (затраты на замещение или воспроизводство) аналогичных объектов могут являться Справочники оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» издания Ко-Инвест.

Затраты на строительство зависят от объемно-планировочных и конструктивных решений объекта капитального строительства (строительный объем, материал основных несущих конструкций и т.д.)

2. Величина прибыли предпринимателя.

Величина прибыли предпринимателя определяется как результат сравнительных исследований на данный период для рассматриваемого региона. Например, для определения прибыли предпринимателя может быть использованы данные Справочников расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД под ред. Е.Е. Яскевича или «Справочников оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.

3. Состояние здания в целом и его отдельных конструктивных элементов, физический износ, моральное и функциональное устаревание здания.

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway» и другие открытые источники

4.8. Выводы по разделу

В настоящем отчете Объектом оценки является: Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

В процессе проведенного анализа цен предложений зданий свободного назначения и автосалонов в регионе расположения оцениваемого объекта, было установлено, что данный сектор недвижимости в Республике Марии Эл на дату оценки является не развитым.

Оцениваемый комплекс является специализированным объектом - автосалон. Продажи автосалонов в Республике Марии Эл отсутствуют, поэтому были проанализированы продажи автосалонов в сопоставимых населённых пунктах на территории Российской Федерации.

- Согласно проведенному на дату оценки анализу цен предложения к продаже зданий свободного назначения и автосалонов, можно сделать вывод, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне от 19 385 до 55 000 руб. за 1 кв. м.
- Согласно проведенному на дату оценки анализу цен предложения к продаже земельного участка, сопоставимых с оцениваемыми объектами, можно сделать вывод, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне от 188 до 3 853 руб. за 1 кв. м.
- Исходя из проведенного анализа, можно сказать, что основными факторами, влияющими на стоимость имущественных комплексов, как правило, являются:
 - состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объект капитального строительства;
 - условия финансирования сделки;
 - условия продажи;
 - условия рынка;
 - местоположение и окружение объекта недвижимости;
 - функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
 - класса недвижимости;
 - площадь зданий и строений;
 - площадь земельного участка;
 - объемно-планировочные и конструктивные параметры и особенности зданий;
 - физическое состояние зданий, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений в здании.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание процедуры оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение рыночной стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

5.2. Подходы и методы оценки

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и

недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

5.3. Выбор подходов и методов к оценке

Объектом оценки в настоящем отчете является: Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

В данном отчете для определения рыночной стоимости недвижимого имущества использован сравнительный и доходный подходы, которые являются лучшими индикаторами недвижимости.

5.3.1. Обоснование использования сравнительного подхода

Согласно ФСО №7: «...сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах сделок/предложений и характеристиках объектов-аналогов. При применении этого подхода стоимость для объекта оценки определяется по сравнению с ценами сделок или с ценами предложения к продаже аналогичных объектов.

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

Сравнительный подход применяется при условии развитого рынка недвижимости данного сектора в рассматриваемом районе. При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Применение сравнительного подхода при наличии исходной информации, основанной на минимуме допущений, дает объективную оценку объекта недвижимого имущества.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектами оценки.

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.

5.3.2. Обоснование использования доходного подхода

Согласно ФСО №7: «...доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожиданий инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования, и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т. е. аналогичен доходу, полученному от

сдачи в аренду помещения.

Доходный подход с точки зрения доходности базируется на предположении о сдаче объекта оценки в аренду. В основе расчета рыночной стоимости этим подходом лежит анализ гипотетических денежных потоков. Доходный подход к оценке недвижимости основан на информации с рынка (при определении арендных ставок и нормы загрузки).

Здания в составе Объекта оценки на момент оценки используются в производственно-складских целях, находится в состоянии удовлетворительном состоянии, инженерные системы подключены.

Оценщиком были выявлены предложения к аренде аналогичных объектов недвижимости (помещений свободного назначения) расположенных на территории имущественного комплекса, сопоставимых с Объектом оценки по составу, местоположению, площади здания и земельного участка и прочим характеристикам. В этой связи в настоящем отчете доходный подход применялся с использованием метода капитализации дохода.

5.3.3. Обоснование не использования затратного подхода

Согласно ФСО №7: «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов капитального строительства, но не их частей...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства».

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет заплатить за приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Затратный подход лучше всего он подходит для определения обоснованности нового строительства, варианта наиболее эффективного использования земли, в реновационном анализе, при оценке страхования рисков. Сферу применения затратного подхода можно обозначить следующими случаями:

- при оценке, когда для применения сравнительного или доходного подходов на рынке недвижимости отсутствует достаточная и достоверная информация;
- при оценке специализированных зданий (школ, больниц, вокзалов, инженерной инфраструктуры и т. п.). Такие объекты, как правило, не приносят доход, а информация об их продажах отсутствует.
- при оценке страховых рисков, когда страховая сумма, страховой взнос, страховое возмещение определяются, исходя из затрат;
- при исчислении установленных законодательством налогов, переоценке основных фондов и в некоторых других случаях.

В данном случае применение затратного подхода не целесообразно.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При определении стоимости права пользования земельным участком в рамках настоящего отчета применялся метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Методика расчета

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet (www.roszem.ru, <http://www.avito.ru>, <http://cian.ru> и др.).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права на объект недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи (чистота сделки);
- Время продажи;
- Местоположение;
- Функциональное назначение;
- Площадь;
- Наличие коммуникаций на земельном участке.

В качестве аналогичных объектов для земельного участка подбирались участки, с категорией «земли промышленности», с разрешенным использованием аналогичным оцениваемого земельного участка. Аналогичные объекты, так же как и оцениваемые участки представляют собой земельные участки свободные от построек.

В составе недвижимого имущества ООО «Марий Эл-Моторс» имеется земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона.

Результаты расчёта рыночной стоимости приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 6-1. Объекты аналоги

Параметры корректировок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации и контакты		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_2217995699	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_414_sot_promnaznacheniya_2262940232	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1913796062	https://www.avito.ru/medvedevo/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_promnaznacheniya_2255491172
Стоимость всего земельного участка, руб.		1 700 000	15 950 000	8 000 000	10 000 000
Застроенный/незастроенный	незастроенный	незастроенный	незастроенный	незастроенный	незастроенный
Площадь участка, кв.м	6 136,00	1 400	4 140	2 470	9 800
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м		1 214,3р.	3 852,7р.	3 238,9р.	1 020,4р.
Вид передаваемых прав	право пользования (аренда)	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансовых расчетов	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
Особые условия	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Условия продажи	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Рыночные условия (дата получения информации)	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Иывана Кырли	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский пр-т	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Кирпичная ул., 1	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 45В	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. городского типа Медведево
Функциональное назначение, в том числе:					
Назначение земельного участка	для строительства автосалона	Под размещение производственной базы	Под размещение производственной базы	Под размещение коммерческой недвижимости	Под размещение производственной базы
Удаленность от основных магистралей и характер подъездных путей, доступность	Удобные подъезды, асфальт	Удобные подъезды, асфальт	Удобные подъезды, асфальт	Удобные подъезды, асфальт	Удобные подъезды, асфальт
Характер земельного участка, рельеф и форма земельного участка	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной
Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке	Все коммуникации	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка

Таблица 6-2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Параметры корректировок		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость всего земельного участка, руб.		1 700 000,0р.	15 950 000,0р.	8 000 000,0р.	10 000 000,0р.
Застроенный/незастроенный	Корректировка на имеющиеся на участке строения, руб.	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная цена, руб.	1 700 000,0р.	15 950 000,0р.	8 000 000,0р.	10 000 000,0р.
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м		1 214,3р.	3 852,7р.	3 238,9р.	1 020,4р.
Вид передаваемых прав	Корректировка на вид передаваемых прав	0,85	0,85	0,85	0,85
	Скорректированная цена, руб.	1 032,2р.	3 274,8р.	2 753,1р.	867,3р.
Условия продажи (уторговывание)	Корректировка на уторговывание	-19,1%	-19,1%	-19,1%	-19,1%
	Скорректированная цена, руб.	835,0р.	2 649,3р.	2 227,3р.	701,6р.
Разрешенное использование земель	Коэффициент корректировки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.	835,0р.	2 649,3р.	2 227,3р.	701,6р.
Местоположение	Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,1467
	Скорректированная цена, руб.	835,0р.	2 649,3р.	2 227,3р.	804,5р.
Площадь участка, кв.м	Корректировка на площадь участка	0,74	0,93	0,83	1,10
	Скорректированная цена, руб.	617,9р.	2 463,8р.	1 848,7р.	885,0р.
Функциональное назначение участка	Корректировка на удаленность от основных магистралей и характер подъездных путей, доступность	24,0%	-19,4%	0,0%	24,0%
	Скорректированная цена, руб.	766,2р.	1 985,8р.	1 848,7р.	1 097,4р.
	Корректировка на наличие ж/д путей	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.	766,2р.	1 985,8р.	1 848,7р.	1 097,4р.
	Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	766,2р.	1 985,8р.	1 848,7р.	1 097,4р.	
СТОИМОСТЬ ПОСЛЕ ВСЕХ КОРРЕКТИРОВОК, руб./кв.м		766,2р.	1 985,8р.	1 848,7р.	1 097,4р.
Удельный вес корректировки		302%	317%	287%	353%
Взвешенное значение		33%	32%	35%	28%
Итоговое валовое весовое значение		26%	25%	27%	22%
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м					1 436р.
Стоимость всего земельного участка, руб.					8 811 296,0р.

При расчете рыночной стоимости земельного участка применялись следующие корректировки:

Корректировка на передаваемое право. Сравнение можно проводить только при передаче не одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при отяжелении прав покупателя. В настоящем отчете сопоставимые объекты имеют право собственности, а права на объект оценки не оформлены, поэтому применяем корректировку на право пользования. В связи с этим фактом применялась корректировка на долгосрочную аренду в размере 0,85 на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020», «Земельные участки часть 1», под ред. Лейфера Л.А в соответствии с нижеследующей таблицей.

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Корректировка на цену предложения

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторговывание». Величина «скидки на уторговывание» для земельного участка была получена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020», «Земельные участки часть 2», под ред. Лейфера Л.А. в соответствии в нижеследующей таблицей №117. Принимаем для объекта оценки среднее значение -19,1% для неактивного рынка.

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Корректировка на разрешенное использование земель не применялась в данных расчетах, потому, что Объект оценки и Объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на местоположение в данных расчетах применялась для объекта аналога №4, так как он расположен на окраине города, а объект оценки расположен в центре деловой активности. Величина корректировки для земельного участка была получена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020», «Земельные участки часть 2», под ред. Лейфера Л.А. в соответствии в нижеследующей таблицей 62. Принимаем для объекта аналога №4 повышающую корректировку $=0,86/0,75=1,1467$.

Таблица 62			
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Скrajны города, промзоны	0,75	0,73	0,77

Корректировка на площадь. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельного участка при прочих равных условиях цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением корректировки на площадь.

Корректировка на площадь определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020», «Земельные участки часть 2», под ред. Лейфера Л.А., рис.18 «Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку».

Данная статистическая зависимость может быть принята и к оцениваемому земельному участку. Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже:



Рис. 18

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 3,989 \times X^{-0,199}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

X – площадь объекта, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_p = (C_{00} / C_{00} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_p – размер корректировки на общую площадь;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости на размер его площади для объекта оценки;

COA – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 6.-3. Расчет корректировки на площадь объекта оценки

Наименование показателя	Оценив. объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта оценки, сот	61,36	14,00	41,40	24,70	98,00
K_s	0,703	0,944	0,760	0,843	0,641
Корректировка на площадь		0,74	0,93	0,83	1,10

Корректировка на удаленность от основных магистралей применялась для объектов аналогов №1, №4 в связи с тем, что данные объекты имеет удобную транспортную доступность (вблизи крупной магистрали), а объект аналог №2, наоборот расположен в отдалении от магистрали.

Величина корректировки была получена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020», «Земельные участки часть 1», под ред. Лейфера Л.А. в соответствии в нижеследующей таблицей 82.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Таблица 82 Доверительный интервал	
		1	2
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1.24	1.20	1.28

Принимаем для объекта аналога №2 значение $1/1,24-1=-19,4\%$, а для объектов аналогов №1 и №4 значение $1,24-1=24\%$.

По остальным параметрам объект оценки и объекты аналоги сопоставимы.

Таким образом, средняя стоимость 1 кв.м земельного участка общей площадью: 6 136 кв. м., по состоянию на дату оценки составляет: **1 436 рублей/ кв.м.**

Рыночная стоимость всего земельного участка составляет **8 811 296,0** рублей. Аналоги используемые в расчетах находятся у правообладателей на праве собственности. Согласно пункту 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС. Учитывая вышеизложенное, и учитывая что целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости без учета НДС, в дальнейших расчетах сумма НДС при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости по земельному участку не корректируется (не вычитается).

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

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

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 к оценке основывается на принципе замещения, т.е. предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за выставленную на продажу недвижимость большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При применении этого подхода, стоимость для объекта оценки определяется по сравнению с ценами сделок или с ценами предложения к продаже аналогичных объектов.

7.1. Описание метода сравнения продаж

В части применения сравнительного подхода к расчету рыночной стоимости здания используется метод сравнения продаж. Для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого сегмента рынка в рассматриваемом регионе, к которому относится оцениваемый объект.

При применении сравнительного подхода, стоимость объекта недвижимости определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных (сопоставимых) объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж.

- Изучение данного сегмента рынка недвижимости.
- Выбор объектов – аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок/предложений, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок купли-продажи недвижимости.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Поскольку на сегодняшний день сделки носят закрытый характер, т.е. информация о

заключенных сделках является конфиденциальной, для расчета используются данные предложений к продаже аналогичной недвижимости.

Корректировки проводятся по основным характеристикам, которые могут оказать влияние на стоимость продажи: время (дату) продажи; условия продажи; местоположение; физические характеристики и состояние объекта.

7.2. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Оцениваемый объект недвижимости является специализированным объектом - автосалон.

Оценщиком был проанализирован рынок продажи зданий свободного назначения и автосалонов и выявлена информация о ценах предложения к продаже на дату оценки в районе расположения оцениваемого имущества, однако они многие из них не сопоставимы с оцениваемым зданием по основным ценообразующим факторам, поэтому были подобраны объекты аналоги (автосалоны) из других регионов..

Согласно проведенному на дату оценки анализу цен предложения к продаже зданий свободного назначения и автосалонов, можно сделать вывод, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне от 19 385 до 55 000 руб. за 1 кв. м.

В процессе изучения рынка продажи зданий свободного назначения и автосалонов на территории РФ на дату оценки оценщиком были отобраны объекты сравнения (см. принтскринты аналогов, Приложение №3 Копии страниц интернет-сайтов).

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

Наиболее важными факторами стоимости при оценке производственной недвижимости, как правило, являются:

- состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объект капитального строительства;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
- площадь объекта капитального строительства;
- площадь земельного участка;
- объемно-планировочные и конструктивные параметры и особенности (строительный объем здания, наличие подвальных и технических этажей в здании и т.д.);
- состояние ОКС: физическое состояние объекта капитального строительства, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений в здании.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость в рублях за 1 кв. м здания.

Описание характеристик объектов – аналогов, которые существенно влияют на стоимость, представлены в таблице ниже. Внесенные корректировки и определение рыночной стоимости объекта представлены в таблице ниже.

Таблица 7.2-1. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Дружбы, 94В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Дружбы, 94Б	г. Новочебоксарск, ул. Восточная 1Б.	Алтайский край, Барнаул, ул. Попова, 5Г р-н Ленинский
Тип здания	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Передаваемые юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь объекта оценки, м ² .	3 894,10	1 144,60	1 485,20	1 300,00	2 764,00
Площадь земельного участка	6 136,00	2 000,00	2 068,00	2 900,00	4 513,00
Юридические права на земельный участок	Право пользования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право пользования
Назначение	Автосалон	Свободное	Свободное	Автосалон	Автосалон
Описание	Здание автосалона, огороженная территория	3х этажное здание находится на первой линии по улице Дружбы, имеется своя парковка. Здание имеет 3 отдельных входа.	Отдельностоящее здание общего назначения, огороженная территория, все коммуникации,	Продажа отдельно стоящего двухэтажного здания свободного назначения. Объект идеально подойдет для размещения Автосалона, комплексного Центра по обслуживанию автомобилей (с СТО, автомойкой, автомагазинами)	Продажа отдельно стоящего двухэтажного здания свободного назначения. Объект идеально подойдет для размещения Автосалона, комплексного Центра по обслуживанию автомобилей (с СТО, автомойкой, автомагазинами)
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дата предложения		сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1144.6_m_2183678990	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_1485.2_m_2247407434	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1300_m_2151189503	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1495.9_m_1054114441
Цена, руб.		48 073 200	81 686 000	61 500 000	150 000 000
Стоимость, руб/кв.м.		42 000	55 000	47 308	54 269

Источник: расчеты оценщика

Для того, чтобы внести корректирующие коэффициенты в соответствии с характеристиками здания с учетом земельного участка, Оценщик должен вычесть стоимость земельного участка из предложений аналогичных объектов и скорректировать стоимость земельного участка на объем передаваемых прав и добавить скорректированную стоимость земельного участка к стоимости улучшений.

Корректировка стоимости земельного участка на объем передаваемых прав рассчитывалась с учётом информации о рыночной стоимости земельного участка, рассчитанной в разделе 6 Настоящего отчёта Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 1 436 рублей.

Корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок под зданиями

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

Земельный участок, приходящийся на объект оценки, имеет право долгосрочной аренды. Необходимо скорректировать рыночную стоимость земельного участка для объектов аналогов, так как они находятся в собственности.

Понижающую корректировку для объектов аналогов рассчитываем по данным на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020», «Земельные участки часть 1», под ред. Лейфера Л.А, табл. 14 в размере 0,85.

Таблица 7.2-2. Расчет скорректированной цены предложений здания

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость предложения, руб.	48 073 200	81 686 000	61 500 000	150 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	2 000	2 068	2 900	4 513
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	1 436,0			
Рыночная стоимость земельного участка аналога, руб.	2 872 000	2 969 648	4 164 400	6 480 668
Скорректированная стоимость улучшений без учета стоимости ЗУ, руб.	45 201 200	78 716 352	57 335 600	143 519 332
Корректировка на передаваемые юридические права на ЗУ	0,85	0,85	0,85	0,85
Стоимость земельного участка с учётом юридических прав на ЗУ, руб	2 441 200	2 524 201	3 539 740	5 508 568
Стоимость предложения здания с учетом скорректированной стоимости земельного участка, руб.	47 642 400	81 240 553	60 875 340	149 027 900
Общая площадь здания, кв.м.	1 145	1 485	1 300	2 764
Стоимость предложения с учётом корректировки земельного участка на объем передаваемых прав, руб/кв.м.	41 609	54 707	46 827	53 917

Таблица 7.2-3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Дружбы, 94В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Дружбы, 94Б	г. Новочебоксарск, ул. Восточная 1Б.	Алтайский край, Барнаул, ул. Попова, 5Г р-н Ленинский
Доступность, мин. п.	16	10	10	30	30
Общая площадь кв.м	3 894,1	1 144,6	1 485,2	1 300,0	2 764,0
Функциональное назначение	Автосалон	Свободное назначение	Свободное назначение	Автосалон	Автосалон
Передаваемые юридические права на ЗУ	6 136,00	2 000,00	2 068,00	2 900,00	4 513,00
Состояние	Право пользования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право пользования
Стоимость здания за 1 кв.м. руб. , с учетом НДС	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на торг, %	-	41 609,0р.	54 707,0р.	46 827,0р.	53 917,0р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС		-16,6%	-16,6%	-16,6%	-16,6%
Корректировка на класс %		34 701,9р.	45 625,6р.	39 053,7р.	44 966,8р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		34 701,9р.	45 625,6р.	39 053,7р.	44 966,8р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на назначение, %		34 701,9р.	45 625,6р.	39 053,7р.	44 966,8р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие отопление, %		34 701,90р.	45 625,60р.	39 053,70р.	44 966,80р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади, %		34 701,90р.	45 625,60р.	39 053,70р.	44 966,80р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	-13,9%	-11,1%	-12,6%	-4,2%
Корректировка на ж/д ветку, %		29 878,34р.	40 561,16р.	34 132,93р.	43 078,19р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на состояние,%		29 878,34р.	40 561,16р.	34 132,93р.	43 078,19р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	23,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв.м.		36 750,36р.	40 561,16р.	34 132,93р.	43 078,19р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС		- 245,60р.	264,20р.	- 940,60р.	- 81,90р.
Весовые коэффициенты		36 504,76р.	40 825,36р.	33 192,33р.	42 996,29р.
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС		0,136	0,263	0,250	0,351
Скорректированная стоимость объекта оценки. руб.	39 091,50р.				
Скорректированная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	152 226 210,0р.				

Источник данных: расчеты оценщика

Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок для объекта оценки

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 объектов.

Представленные в таблице аналоги 1-4 сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Передаваемые права

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при отяжелении прав покупателя. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника. В настоящем отчете сопоставимые объекты имеют одинаковые передаваемые права с объектом оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторговывание». Величина «скидки на уторговывание» для объектов производственно складского назначения была получена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», 2020 г., под ред. Лейфера Л.А. в соответствии с нижеследующей таблицей:

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Принимаем для объекта оценки среднее значение -16,6% для неактивного рынка.

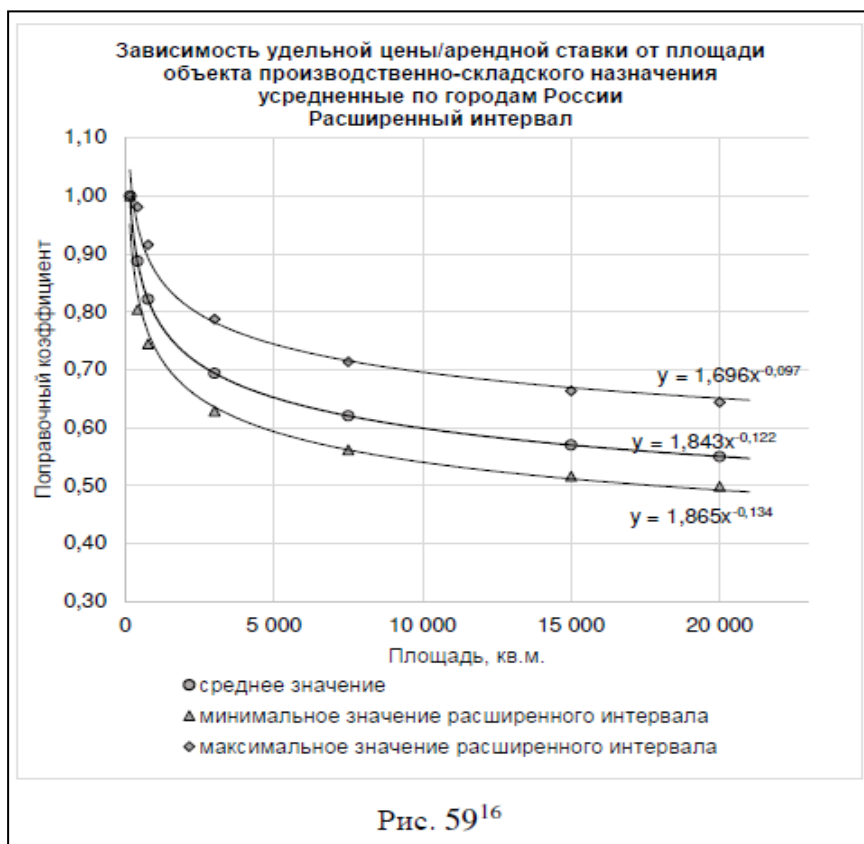
Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Местоположение сопоставимых объектов аналогов не отличается от местоположения объекта оценки, поскольку они расположены в сопоставимых населённых пунктах Российской Федерации.

Корректировка на назначение

Объект оценки используется как автосалон. Объекты аналоги это тоже автосалоны, или здания свободного назначения с потенциальным использованием под автосалон, корректировки не требуется.

Корректировка на площадь. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Корректировка на площадь вводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2020» под ред. Лейфера Л.А «Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов», согласно данным которого, эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,843 * (S)^{-0,122}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь объекта коммерческой недвижимости, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{oo} / C_{ao} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_n – размер корректировки на общую площадь;

C_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта оценки;

C_{ao} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 7.2-4. Расчет корректировки на площадь объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
K_s	0,383	0,445	0,431	0,438	0,400
C_{oo} / C_{ao}		0,861	0,889	0,874	0,958
Поправка на площадь		-13,90%	-11,10%	-12,60%	-4,20%

Корректировка на состояние объекта

Объект оценки и объекты аналоги №2 - №4 находятся в хорошем состоянии, а объект аналог №1 имеет удовлетворительное состояние. Величина корректировки для объекта аналога №1 применялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020, «Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А. в соответствии с нижеследующей таблицей в размере 23%.

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Поправка на разницу в размере земельного участка¹⁸

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: C_{ЗУ} - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Рыночная стоимость 1 кв.м. права пользования земельным участком была определена в п. 6 Настоящего отчёта и составляет 1 436 руб./кв.м.

Расчет поправки на разницу в площади земельного участка представлен в ниже следующей таблице.

¹⁸ «РЕПЕТИТОР ОЦЕНЩИКА» (http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520)

Отчет №0160-ОЦ/2021 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 7.2-5 Расчет поправки на разницу в площади земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь здания, кв.м.	3 894,1	1 144,6	1 485,2	1 300,0	2 764,0
Площадь земли, кв.м.	6 136,0	2 000,0	2 068,0	2 900,0	4 513,0
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	1,576	1,747	1,392	2,231	1,633
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		-0,171	0,184	-0,655	-0,057
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-245,6	264,2	-940,6	-81,9

По остальным параметрам объект оценки и объекты аналоги сопоставимы.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки в рамках Сравнительного подхода с НДС составляет: 152 226 210 рублей.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. Выбор метода доходного подхода

В общедоступных источниках аналитических источников информации содержится крайне противоречивая информация о динамике и темпах изменения ставок арендной платы в среднесрочной перспективе, долгосрочные прогнозы и вовсе отсутствуют, как следствие, Оценщик исходил в своих расчетах из допущения цикличности развития рынка недвижимости, что позволяет исходить из предположения, что в долгосрочной перспективе рост на определенном периоде развития нивелируется следующим за ним падением, как следствие, долгосрочные темпы роста могут быть приравнены к нулю, и для расчета оцениваемых помещений применялся метод капитализации дохода.

Базовая формула расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом имеет следующий вид:

$$MV = \frac{P \times S - P \times S \times \frac{VA}{100} - OE}{R}, \text{ где}$$

MV - рыночная стоимость (руб.);

P - ставка арендной платы за 1 кв. м общей площади (руб./год);

S - количество кв. м потенциально сдаваемых в аренду;

VA - потери от недоиспользования объекта (% в год);

OE - операционные расходы - расходы на эксплуатацию приносящего доход объекта (руб./год);

R - коэффициент капитализации.

Из формулы следует, что для оценки рыночной стоимости необходимо определить значение следующих параметров объекта оценки:

1. Ставку арендной платы за 1 кв. м общей площади (P);
2. Количество кв. м. потенциально сдаваемых в аренду (S);
3. Потери от недоиспользования актива (VA);
4. Операционные расходы (OE);
5. Коэффициент капитализации (R)

8.2. Анализ доходов

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку на аналогичные помещения в районах, прилегающих к месту расположения объекта оценки.

Средняя величина арендной ставки для объекта оценки определялась на основании проведенного анализа рынка аренды помещений производственно складского назначения, консультаций со специалистами риэлтерских фирм, работающими с нежилыми помещениями, а также информации интернет-сайтов: www.avito.ru; www.cian.ru; www.irr.ru; www.rway-online.ru; www.realto.ru и др.

Оценщик проанализировал рынок аренды аналогичных помещений за сентябрь 2021 г. Был выявлен ряд объектов свободного назначения, в той или иной степени схожих с оцениваемым, Выборка из этих данных приведена в нижеследующих таблицах.

Функциональное назначение и подробное описание характеристик объекта сравнения было определено в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками. Так же в ходе переговоров было выяснено, что все иные платежи: эксплуатационные и коммунальные платежи оплачиваются сверх арендной ставки. То есть данная аренная ставка является чистой от иных платежей.

Кроме того, было выяснено, что если не указано иное, то ставка аренды приведена с учетом НДС 20%.

Таблица 8.2-1. Описание объектов аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 94А	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Водопроводная, 23А	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27
Тип здания	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание
Передаваемые юридические права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Площадь объекта оценки, м ² .	3894,1	250,00	429	700	110
Назначение	Автосалон	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Описание	Здание автосалона, огороженная территория	Автосервис, все коммуникации, удобное местоположение	Помещение под автосервис, все коммуникации, удобное местоположение	Помещение с примыкающей асфальтированной площадкой 1800 кв.м. Бывшие автосалон и автосервис	Помещение под автосервис, все коммуникации, удобное местоположение
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Дата предложения		сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_250_m_2266467908	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_429_m_2234664019	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_700_m_1962035165	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_132m_2215719221
Ставка аренды за 1 кв. м., год/руб. с НДС и ЭР		4 800	4 800	4 284	5 460
Ставка аренды за 1 кв. м., мес/руб. с НДС и ЭР		400	400	357	455
Ставка аренды в мес., руб. с НДС и ЭР		100 000	171 600	250 000	50 000

Таблица 8.2-2. Расчет арендной ставки

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 94А	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Водопроводная, 23А	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27
Общая площадь кв.м	3894,1	250	429	700	110
Функциональное назначение	Автосалон	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Тип здания	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Ставка арендной платы , с учетом НДС и ЭР, руб./кв. м/год	-	4 800,00р.	4 800,00р.	4 284,00р.	5 460,00р.
Корректировка на торг, %	-	-15,1%	-15,1%	-15,1%	-15,1%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	-	4 075,20р.	4 075,20р.	3 637,12р.	4 635,54р.
Корректировка на класс %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	-	4 075,20р.	4 075,20р.	3 637,12р.	4 635,54р.
Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	-	4 075,20р.	4 075,20р.	3 637,12р.	4 635,54р.
Корректировка на назначение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	-	4 075,20р.	4 075,20р.	3 637,12р.	4 635,54р.
Корректировка на различие в площади, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	-	4 075,20р.	4 075,20р.	3 637,12р.	4 635,54р.
Корректировка на наличие отопления в здании, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	-	4 075,20р.	4 075,20р.	3 637,12р.	4 635,54р.
Корректировка на наличие ж/д путей, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	-	4 075,20р.	4 075,20р.	3 637,12р.	4 635,54р.
Корректировка на коммунальные платежи руб.	-	- р.	- р.	- р.	- р.
Корректировка на состояние	-	1,21	1,21	1,21	1,21
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	-	4 930,99р.	4 930,99р.	4 400,92р.	5 609,00р.
Весовые коэффициенты	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная ставка арендной платы с учетом НДС и ЭР, руб./м2/год	4 967,98р.				

В качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв.м общей площади объектов.

Представленные в таблице аналоги сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Корректировка на цену предложения

Величина «скидки на уторговывание» для объектов рассматриваемого назначения была получена на основе данных «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2020 год, Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов», табл. 212. Величина корректировки на торг. составляет -15,1%.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1%	20,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	9,6%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	11,3%	21,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3%	25,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0%	20,3%

Корректировка на местоположение

В данном случае корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру и расположены в сопоставимых районах города.

Корректировка на общую площадь

В данном случае корректировка не применялась, так как арендодатели имеют возможность дробить помещения для сдачи в аренду.

Корректировка на состояние помещений

В данном случае корректировка применялась, так как объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы по данному параметру.

В данном случае применялась повышающая корректировка к объектам-аналогам, так как они находятся в более худшем состоянии, чем объект оценки. Корректировка применялась в соответствии с нижеследующей таблицей.

Таблица 141

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

По остальным параметрам, объект оценки и объекты аналоги сопоставимы.

Таким образом, ставка аренды за объект оценки, учитывая его местоположение и конструктивные особенности с НДС составила: 4 968 р./кв.м.

Недозагрузка и потери при сборе определяются как процент от потенциального валового дохода.

Расчет коэффициента недозагрузки/простоя производится по следующей формуле:

Дп – средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключаются договоры);

Тс – средний период, в течение которого помещение свободно;

На – число арендных периодов в году.

Скидка на простой оценивается исходя из соотношения времени, необходимого для поиска арендатора и среднего срока аренды помещения аналогичного назначения. Анализ рынка показал, что доля помещений, по которым в течение года перезаключаются арендные договоры, составляет 10 %, маркетинговый период составляет сейчас около 6 месяцев, число арендных периодов за год – 12.

При определении ДВД поправка на недозагрузку принята в размере:

$$K_{нд} = \frac{0,1 * 6}{12} = 0,05...или...5\%$$

Поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0% от потенциального валового дохода, так как в основном используется система авансовых платежей.

В данном случае величина возможных потерь от недозагрузки помещения определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020». «Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., таблица 9. Для объектов придорожного сервиса недозагрузка в среднем составляет 20,4%.

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

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,9%	23,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,1%	19,0%	21,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,6%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

8.3. Анализ расходов

Расходы подразделяются на постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности объекта оценки (налоги на имущество и землю, страховые взносы) и эксплуатационные (операционные) расходы необходимые для содержания недвижимости, предоставление услуг арендаторам и поддержание устойчивого денежного потока.

Для учета условно постоянных расходов при определении чистого операционного дохода необходимо учесть следующие виды затрат:

- 1) Амортизационные отчисления на полное восстановление и затраты на капитальный ремонт здания.
- 2) Текущий ремонт и эксплуатацию внутренних систем инженерного оборудования, в том числе:
 - отопление;
 - газоснабжение;
 - содержание вентиляционных систем;
 - расход воды;
 - электроосвещение;
 - санитарное содержание;
- 3) Заработная плата персонала.
- 4) Условно постоянные затраты (канцелярские, почтово-телеграфные, командировочные, реклама и т. п.
- 5) Текущие издержки, в том числе:
 - аренда за земельный участок;
 - налог на недвижимость.
- 6) Затраты на охрану и управление.

Согласно условиям сдачи в аренду, все эксплуатационные расходы ложатся на арендатора.

На основе данных «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2018 год, Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов» для доходного подхода, табл. 30 составляет в среднем 15,5%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

8.4. Обоснование ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и инвестирования в строительство определенных объектов, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала. Существует несколько методов определения ставки:

1. метод кумулятивного построения;
2. метод рыночной экстракции;
3. метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

Мы используем метод кумулятивного построения.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения

Выбор ставки дисконта является одним из ключевых моментов оценки. По данному подходу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на неликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта.

При этом известно, что увеличение нормы дохода происходит по мере повышения степени риска инвестиций.

Последовательность шагов:

1. Определить очищенную от риска норму дохода;
2. Определить поправку на управление;
3. Определить премию за риск для объекта недвижимости;
4. Определить поправку на неликвидность;
5. Просуммировать эти значения.

Определение очищенной от риска нормы дохода

В качестве базисной в этом методе используется так называемая безрисковая ставка.

В условиях российской действительности безрисковой ставки практически не бывает. Поэтому следует вести речь о наименее рискованных ставках.

В качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка рынка ГКО-ОФЗ (текущая ставка доходности облигаций ОФЗ-46020-АД) по состоянию на 01.10.2021, составляющая 7,98%¹⁹.

¹⁹ Источник: Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds, <https://rusbonds.ru/calculator>

RUS BONDS Поиск Новости Статьи События Портфели Компании Рэнкинги Рынки Калькулятор Уведомления Старый сайт

Облигация Минфин РФ Государственные

ОФЗ-46020-АД Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020
 ISIN RU000A0GN9A7 Эмиссия 135 000 000 000 Номинал 1 000

RUB МІСЕХ **92.376%** 27.10.2021 НКД -0.324 (-0.35%) Купон 14.56 Дюрация 6.9

Доходность эффективная **7.98%** S&P/F/M ****/****/**** Купон 09.02.2022 Погашение 06.02.2036 Статус В обращении

Дата 01.10.2021 Цена / доходность Чистая цена, % Значение 92.376 Ставка для неизв. купонов, % Комиссия

РАССЧИТАТЬ

Облигация		Цена		Купон	
Наименование	ОФЗ-46020-АД	Чистая, % от номинала	92.376	НКД, % от номинала	0.964
ISIN	RU000A0GN9A7	Полная, % от номинала	93.34	НКД, в валюте номинала	9.64
Номинал	1000	Чистая, в валюте номинала	923.76	Тип купона	Фиксированный
Остаточный номинал на дату	1000	Полная, в валюте номинала	933.4	Ставка купона, %	6.9
Валюта номинала	RUB			Выплата по купону	34.41
				Дата выплаты	09.02.2022
				Базис расчета	act/365

Поправка за вложение в объект недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как “прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция”.

Таблица 8.4-1. Премия за риск вложения в недвижимость

Фактор и величина риска	Категория риска	Низкий риск				Средний риск				Высокий риск			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Систематический риск													
1	Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1										
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1										
3	Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный	1										
Несистематический риск													
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	Статичный		1									
5	Внешний износ объекта	Статичный		1									
6	Ускоренный функциональный износ объекта	Статичный	1										
7	Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
8	Неэффективный менеджмент	Динамичный		1									
9	Финансовые проверки	Динамичный		1									
10	Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1									
11	Криминогенные факторы	Динамичный	1										

12	Социальная репутация	Динамичный	1											
	Количество наблюдений		2	8	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	Взвешенный итог		2,0	16,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Сумма:									24,00				
	Количество факторов									12,00				
	Итоговая величина риска:									2,00				

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на неликвидность

Под ликвидностью понимается быстрота, с которой актив может быть превращен в наличные денежные средства. Недвижимость является низколиквидным товаром, особенно в условиях неотрегулированного ипотечного кредитования. Компенсация за низкую ликвидность рассчитывается по формуле:

$$Kл = \frac{\text{Безрисковая ставка (\% годовых)}}{12} \times \text{Срок экспозиции объекта (месяцев)}$$

На сегодняшний день поправка на низкую ликвидность принимается равной **2,0%** для нежилых зданий свободного назначения как среднее значение сроков экспозиции по таким городам России, что соответствует 3 месяцам экспонирования при продаже объекта в соответствии с данными справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК 2020), под редакцией Е.Е. Яскевича, Табл 71, стр. 113.

Таблица 8.4-2. Расчет ставки дисконта

Показатель	Значения
Безрисковая ставка	7,98%
Премия за риск	2,00%
Премия за низкую ликвидность	2,00%
Итого: ставка дисконта	11,98%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент пересчета доходов, полученных от объекта оценки в стоимость объекта оценки.

Коэффициент капитализации для недвижимости состоит из двух главных элементов:

1. Ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования);
2. Норма возврата инвестиций.

Под нормой возврата капитала понимается процентная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив, подверженный износу, возмещается из дохода, получаемого от использования этого актива.

В данном случае норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда, т.к. реинвестирование средств, накапливаемых для возмещения первоначальных инвестиций, по безрисковой ставке представляется Оценщикам наиболее эффективным решением для владельца недвижимости.

Увеличение или снижение стоимости объекта недвижимости к концу периода владения объектом. Оценщики сделали предположение, что снижение стоимости объекта недвижимости будет происходить с уменьшением срока оставшейся эффективной жизни, т.е. с увеличением физического износа объекта. Срок эффективной жизни объекта недвижимости определяется исходя из норм амортизационных отчислений для такого типа зданий. К концу срока владения собственник за счет нормы возврата капитала возместит величину снижения стоимости объекта, оставшаяся часть первоначальных вложений будет возмещена за счет перепродажи объекта.

Расчет нормы возврата капитала по методу Хоскольда осуществляется по формуле:

$$HBK = \frac{n \times Na \times i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

HBK – норма возврата капитала, %.

i – безрисковая ставка

n – срок владения объектом.

N_a – норма амортизации объекта недвижимости, % в год.

Таблица 8.4-3. Расчет нормы возврата капитала

Показатель	Значения
Безрисковая ставка, %	7,980%
Срок владения объектом, лет	73,00
Норма амортизационных отчислений, (Сборник единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, г. Москва, 1991г.)	1,00%
Норма возврата капитала, %	0,02%

Источник: расчеты Оценщика

Общий коэффициент капитализации определяется путем суммирования ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала.

Таблица 8.4-4. Расчет общего коэффициента капитализации

Показатель	Значения
Ставка дохода на инвестиции, %	11,98%
Норма возврата капитала, %	0,02%
Общий коэффициент капитализации, %	12,0%

Таблица 8.4-5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	Значения
Арендпригодная площадь Объекта оценки (S), кв.м.	3 894,10
Арендная ставка ($A_{ст}$), руб./кв.м./год	4 968,0р.
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	19 345 889,0р.
Коэффициент загрузки помещений (K_z)	0,80
Коэффициент сбора платежей (K_c)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	15 476 711,0р.
Операционные расходы (% от ПВД)	2 998 612,8р.
Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	12 478 098,2р.
Коэффициент капитализации	12,0%
Рыночная стоимость Объекта (V), руб. с НДС	103 984 150,0р.
Рыночная стоимость Объекта (V), руб. за 1 кв.м. с НДС	26 703

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом: рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода с учетом НДС, составляет: **103 984 150 рублей**

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В соответствии с ФСО 7 «Оценка недвижимости»: «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Сравнительный подход – более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Учитывая, что данные взятые для расчета, были проверены оценщиком на достоверность и типичность, полученная оценка принимается определяющей для целей, поставленных в данном отчете.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т. к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. По мнению Оценщика, результат данного подхода, наиболее реально отражают рыночную стоимость Объекта оценки. Присваиваем вес 0,50.

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. По мнению Оценщика, результат данного подхода, наиболее реально отражают рыночную стоимость Объекта оценки. Присваиваем вес 0,50.

С учетом вышеизложенного определены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 8-1

Наименование подхода	Вес	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	0,0	Не применялся
Сравнительный	0,5	152 226 210
Доходный	0,5	103 984 150
Итоговая рыночная стоимость Здания с учётом земельного участка		128 105 180
Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Йывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона.		8 811 296
Рыночная стоимость здания без учёта земельного участка, руб. с НДС		119 293 884
Рыночная стоимость здания без учёта земельного участка, руб. без НДС		99 411 570
Рыночная стоимость ЕОН, руб. без учета НДС		108 222 866

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки:

Объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27.

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, д. 27. Наименование: автосалон. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 3 894,1 кв. м. Основные характеристики: количество этажей (в том числе подземных): 3, материал стен: Кирпичные, завершение строительства: 2011
- Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона.

Права, учитываемые при оценке: Право собственности на здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148, и право аренды на земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509.

Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке: настоящая оценка проводится без учета обременений.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «Марий Эл-Моторс» « (ОГРН: 1051200121500, ИНН: 1215106231, адрес местонахождения: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 103).

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.) оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.).

Основание для проведения оценки: Договор №0160-ОЦ/2021 от 26.10.2021, Задание на оценку №1 от 26.10.2021.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость без учета НДС.

Дата оценки: 01.10.2021.

Особенности проведения осмотра Объекта оценки: Рыночная стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих или возможных обременений (ограничений) права.

Период проведения оценки: с 26.10.2021 по 18.11.2021гг.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки составляет, без учёта НДС (20%) составляет:

108 222 866,00 (Сто восемь миллионов двести двадцать две тысячи восемьсот шестьдесят шесть) рублей

В том числе пообъектно:

№ п.п.	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС, руб.
1	Здание, кадастровый номер: 12:05:0202004:148 Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Иывана Кырли, д. 27.(право собственности)	99 411 570,0
2	Земельный участок, кадастровый номер: 12:04:0210102:509. Адрес: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Иывана Кырли. Площадь: 6136 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства автосалона (право аренды)	8 811 296,0
	Итого	108 222 866,0

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Правовая информация

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 №297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 №298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 №299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.10.2014 №611 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО N 7)".
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 №327 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» .
11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.11.2016 №721» Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».

2. Методическая и справочная информация

1. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
2. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
3. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
4. Основы оценки стоимости имущества, Федотова М. А., Королев И. В., Бакулина А, А., Алексеевна, Тазихина Т.В., Издательство: Кнорус, 2016 г.
5. Оценка недвижимости, Грязнова А. Г., Федотова М. А., учебное пособие, Финансовый университет, 2010г.
6. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции, Севостьянов А. В, 2008 г.
7. «Справочник рыночных корректировок» СПК-2020, под ред. Е. Е. Яскевича.
8. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты сравнительного и доходного подходов», под ред. Лейфера Л.А.

3. Интернет-сайты

<https://ru.wikipedia.org/>, <http://sraroo.ru/>, <http://economy.gov.ru>, <http://www.realto.ru/>, <http://www.ricci.ru/>, <http://naibecar.com/research/>, <http://zdanie.info>, <http://rrg.ru>, <http://www.cre.ru>, <http://www.colliers.com/>, <http://www.valnet.ru/> и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис Траст"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Мегаполис Траст"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 14 » « сентября » « 2000 » № 001.167.704
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	6	7	1	7	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 02 » « декабря » « 2002 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России
№ 39 по г. Москве

С.В. Тарубарова
(подпись, ФИО)

серия **77** № **007114012**

Форма №

0	9	-	1	-	2
---	---	---	---	---	---



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис Траст"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	2	7	7	3	9	6	7	1	7	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 117036, Г. МОСКВА, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., д.3
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации
02 декабря 2002 г., 77 007114012
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №39 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 28 сентября 2006 г.
(число, месяц, год. постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы №27 по г. Москве.

7	7	2	7
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему
ИНН/КПП

7	7	1	5	2	4	5	0	3	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	7	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Заместитель начальника отдела
Межрайонной ИФНС России № 46 по г.
Москве



Волкова О.В.
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

серия 77 №009426349

ЗАО «Базисреф-налоги», Москва, 2025 г. Утвержден в 14



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005930/20
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение
вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005930/20 от 12.10.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис Трест»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» ноября 2020 г. по «06» ноября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Мегаполис Трест»
Генеральный директор на основании Устава



(Назаров М.Ю.)

М.П.
«12» октября 2020г.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31 января 2008 г.

Дата

№ 1573-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Ландо

Олег

Семенович

Паспорт 45 07 №951353 выдан
ОВД района Жулебино гор. Москвы

(Ф.И.О. оценщика)

05.07.2005

Московский государственный университет экономики, статистики и информатики

диплом о профессиональной переподготовке ПП341467 24.06.2002

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 964

от « 14 января 2008 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва