

ОТЧЕТ № 038-ДО/21/2 от 19.02.2021 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ, Г. ЙОШКАР-ОЛА, ЛЕНИНСКИЙ
ПРОСПЕКТ, Д. 6**

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

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	7
<i>1.1. Задание на оценку.....</i>	<i>7</i>
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки</i>	<i>8</i>
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия</i>	<i>8</i>
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов.....</i>	<i>11</i>
<i>1.5. Основные факты и выводы.....</i>	<i>12</i>
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки</i>	<i>14</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>14</i>
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки.....</i>	<i>15</i>
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки.....</i>	<i>24</i>
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>28</i>
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	37
<i>3.1. Терминология, основные понятия</i>	<i>37</i>
<i>3.2. Основные этапы оценки</i>	<i>38</i>
<i>3.3. Методы оценки.....</i>	<i>39</i>
<i>3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>43</i>
<i>3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода</i>	<i>44</i>
<i>3.6. Методика оценки земельных участков.....</i>	<i>45</i>
<i>3.7. Выбор подходов к оценке.....</i>	<i>51</i>
<i>3.8. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>53</i>
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	56
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>56</i>
<i>4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ.....</i>	<i>56</i>
<i>4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>68</i>
<i>4.4. Обзор рынка торговой недвижимости г. Йошкар-Ола.....</i>	<i>69</i>
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	74
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	87
7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	100
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	187

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ
ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА..... 193**

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

тел.: +7 495 64 707 28 / +7 (4842) 544-478
www.regalconsulting.ru

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



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Заданием на оценку №002 от 17 февраля 2021 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601;
2. Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606;
3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599;
5. Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935;
6. Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246;

7. Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.

Оценка имущественных прав на указанный объект была произведена по состоянию на 19.02.2021 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 17.02.2021 г. по 19.02.2021 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Предполагаемое использование оценки – определение справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание».

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее Сопроводительное письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Отчет об оценке содержит описание оцениваемых активов, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения справедливой стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод о справедливой стоимости Объекта оценки (без учета НДС), а именно:

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

71 765 000 (семьдесят один миллион семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601.	26 046 000
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606.	27 212 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954.	9 954 000
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599.	990 000
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935.	2 294 000
6	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246.	2 733 000

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
7	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.	2 536 000

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета и до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем!

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601;
 2. Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606;
 3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954;
 4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599;
 5. Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935;
 6. Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246;
 7. Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.
- Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	19.02.2021 г.
Срок проведения оценки:	17.02.2021 г. - 19.02.2021 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка производилась в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Также настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Ассоциации СРО «НКСО»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» (СРО «НКСО»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2011 (Международного совета по стандартам оценки (МССО)) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Допущения и ограничительные условия

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.

3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объекта оценки.
14. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
15. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
16. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
17. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
18. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
19. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
20. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
21. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
22. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
23. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные

Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

24. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
25. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности данных, предоставленных Заказчиком.
26. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
27. В рамках настоящего Отчета Оценщик рассматривал оцениваемые объекты в качестве совокупного отдельностоящего здания торгового типа (торговый центр) с прилегающей территорией (организованной автостоянкой), необходимой для нормальной эксплуатации торговых помещений торгового центра.
28. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание».
Данные Заказчика:	Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4. ОГРН 1027725006638 ИНН 7725206241 КПП 770201001.
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-056828/20 от 27 июля 2020 года. Период страхования с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик 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

	<p>достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик¹:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002328-1 от 25.01.2018 г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 25.01.2021 г. (продлен до 25.08.2021 г на основании Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 №109).</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none">- сбор информации об Объекте оценки;- анализ рынка Объекта оценки;- расчет стоимости Объекта оценки;- формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-056827/20 от 27 июля 2020 года. Срок действия с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	<p>Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Задание на оценку №002 от 17 февраля 2021.</p>
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:	<ol style="list-style-type: none">1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601;2. Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606;3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954;4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика

¹ Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

	<p>Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599;</p> <p>5. Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935;</p> <p>6. Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246;</p> <p>7. Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.</p> <p>Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.</p>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	80 422 000 (восемьдесят миллионов четыреста двадцать две тысячи) рублей. Пообъектные результаты см. в Разделе 5, Таблица №5.2.
Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).
Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	63 105 000 (шестьдесят три миллиона сто пять тысяч) рублей. Пообъектные результаты см. в Разделе 6, Таблица №6.3.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС):	71 765 000 (семьдесят один миллион семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей. Пообъектные результаты см. в Разделе 8, Таблица №8.1.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Номер и дата составления Отчета:	№038-ДО/21/2 от 19.02.2021 г

Оценщик

О.В. Садовский

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

При проведении работ по определению стоимости Объектов оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении к Отчету):

- Договор аренды земельного участка №5380/2011/1 от 07.11.2011 г.
- Договор аренды земельного участка №6220/2013Н от 06.09.2013 г.
- Кадастровые и технические паспорта на оцениваемые помещения.
- Выписки из ЕГРН на оцениваемые объекты от 20.07.2016 г.
- Фотографии Объектов оценки.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ / Сост. Д. В. Мурзин. – 3-е изд-е перераб. И доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 1 024 с.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».
8. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
11. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
12. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.
13. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
14. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
15. Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода.
16. Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики доходного подхода.

Информационные Интернет-ресурсы:

17. Портал недвижимости – <https://cian.ru/>
18. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru/> и др.

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объектов оценки

В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объектов оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при условии актуальности предоставленных данных.

Фотографии Объектов оценки



Фасад здания



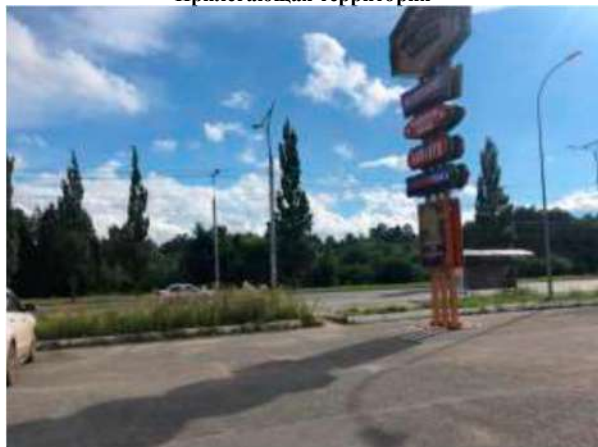
Фасад здания



Прилегающая территория



Прилегающая территория



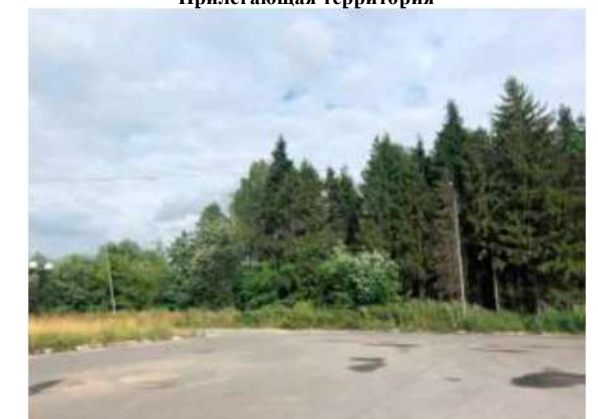
Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Выход на задний двор



Обратная сторона фасада



Обратная сторона фасада



Обратная сторона фасада



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв.м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв.м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв.м, количество этажей: 1



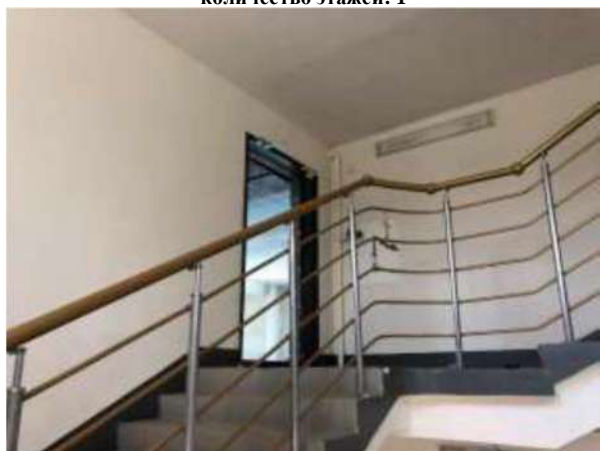
Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв.м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв.м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв.м, количество этажей: 1



Лестница на технический этаж



Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа



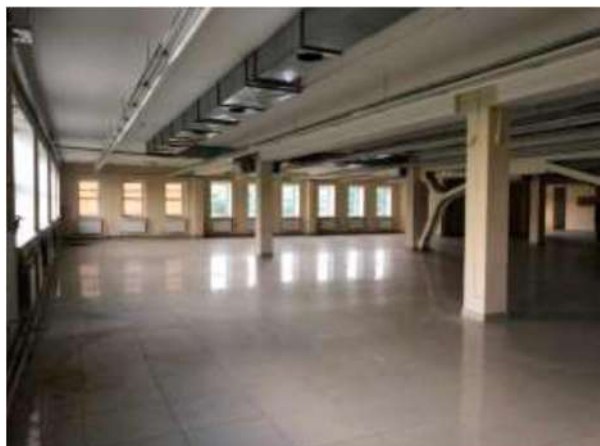
Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



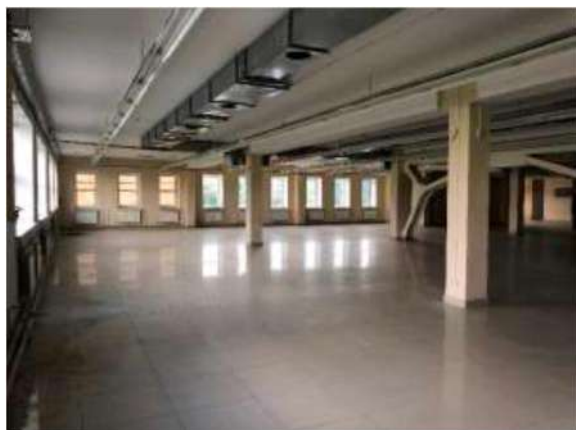
Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз.
47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



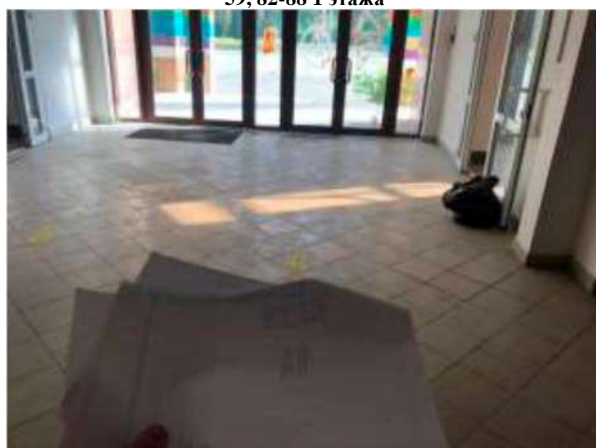
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа

2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание». Земельные участки в составе Объекта оценки – на праве долгосрочной аренды.

Оценка в рамках данного Отчета проводится на предположении об отсутствии влияния на стоимость указанных в Таблице №2.1. обременений.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемого объекта определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.

Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) приведена в таблице ниже.

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающий/правоудостоверяющий документ	Ограничения (обременения) права
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601.	2425,90	31 840 000	12:05:0701008:1601	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 02.11.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606.	2237,70	33 266 000	12:05:0701008:1606	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954.	944,30	12 169 000	12:05:0701008:2954	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599.	94,10	1 210 000	12:05:0701008:1599	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935.	5440,00	2 804 000	12:05:0701008:1935	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающий/правоудостоверяющий документ	Ограничения (обременения) права
6	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246.	5440,00	3 341 000	12:05:0703002:246	Право аренды		Договор аренды земельного участка №6220/2013Н от 06.09.2013 г.	компания «Навигатор», ИНН: 7725206241. Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
7	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.	3353,90	3 100 000	12:05:0703002:78	Право аренды		Договор аренды земельного участка №5380/2011/1 от 07.11.2011 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.

Источник: данные Заказчика

2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

2.5.1. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, а также права, учитываемые при оценке Объектов оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемых объектов определяется Оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.

Оцениваемыми правами являются права собственности на объекты недвижимого имущества (помещения), а также права аренды на земельные участки. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ст. 244 Гражданского Кодекса РФ: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность)».

Согласно ст. 246 Гражданского Кодекса РФ: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.».

Согласно ст. 247 Гражданского Кодекса РФ: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.».

Согласно ст. 249 Гражданского Кодекса РФ: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.»

Согласно ст. 250 Гражданского Кодекса РФ: «1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.»

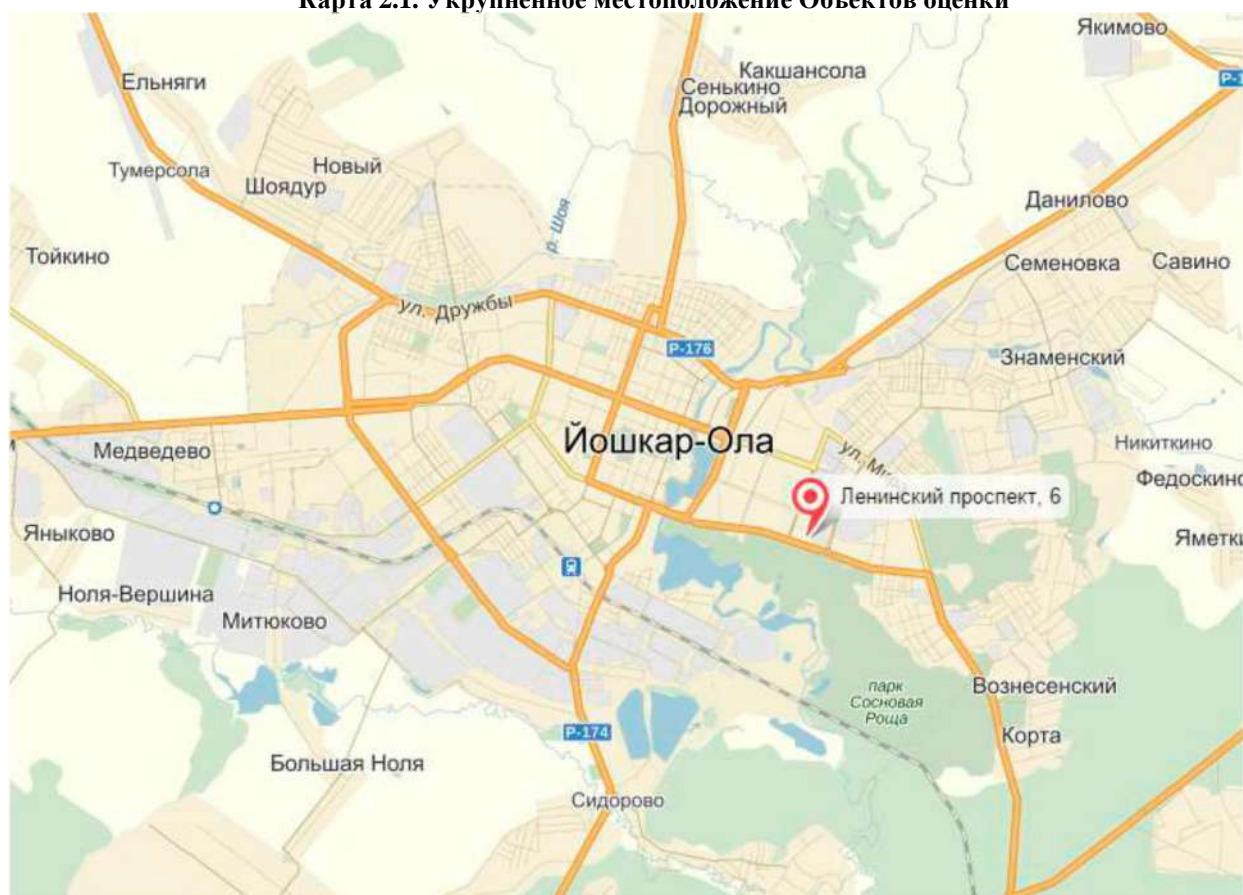
Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Оценка осуществляется без учета существующего обременения – доверительное управление, а также на предположении об отсутствии прав третьих лиц по отношению к объектам оценки.

2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки

Объекты оценки (помещения) в совокупности являются зданием торгового центра, которое расположено на двух земельных участках (кадастровые номера 12:05:0703002:246 и 12:05:0703002:78), по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6 и Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002.

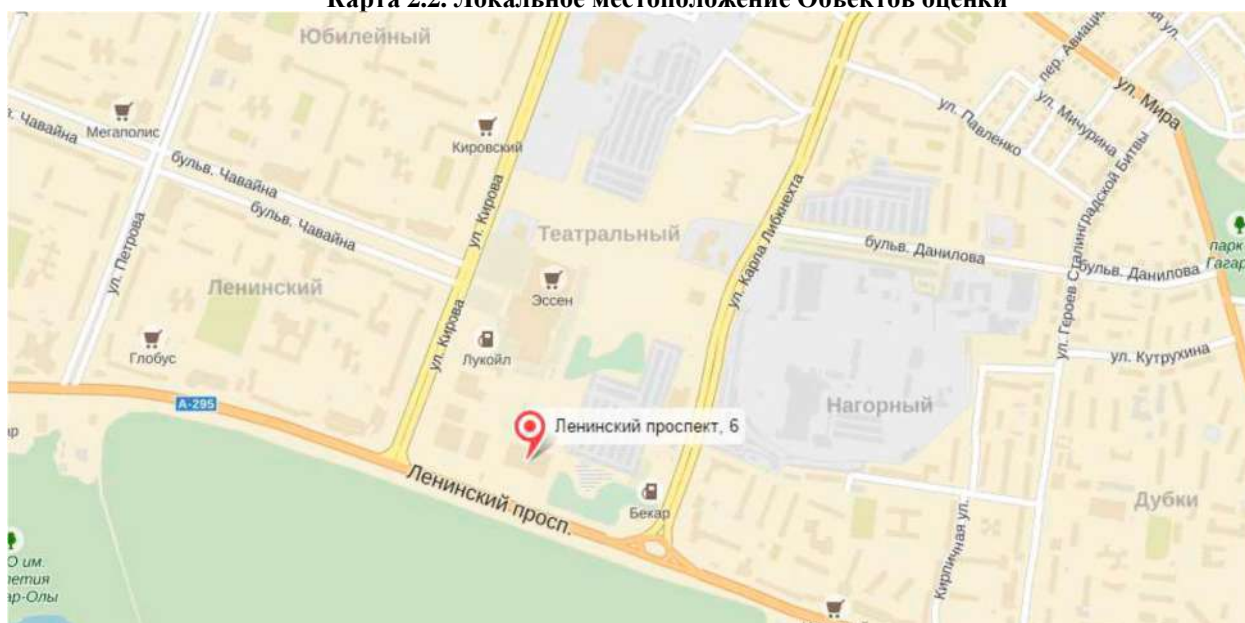
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.3. Локальное местоположение Объектов оценки (вид со спутника)



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Йошкар-Ола — город в России, столица Республики Марий Эл. Административный центр городского округа «Город Йошкар-Ола».

Население — 274 715 человек (2020).

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.

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.

Административное деление

Город Йошкар-Ола — сложная административно-территориальная единица, входит в состав городского округа «Город Йошкар-Ола». Исторически сложившейся особенностью города является то, что в его черту в разное время вошли более 20 окрестных деревень, в том числе Вараксино, Коряково, Нечаевка, Лапшино, Марково, Жуково, Ширияково и Пахомово.

В настоящее время в состав Йошкар-Олы входят следующие микрорайоны: 1—9, 9а, 9б, 9в, 10, Алёнкино, Берёзово, Больничный, Большое Чигашево, Восточный, Гомзово, Дубки, Западный, Звёздный, Интеграл, Комсомольский, Ленинский, Машиностроитель, Мирный, Молодёжный, Мышино, Нагорный, Никиткино, Октябрьский, Оршанский, Предзаводской, Прибрежный, Ремзавод, Свердлова, Северный, Советский, Сомбатхей, Спортивный, Тарханово, Центральный, Черновка, Чихайдарово, Ширяйково, Юбилейный.

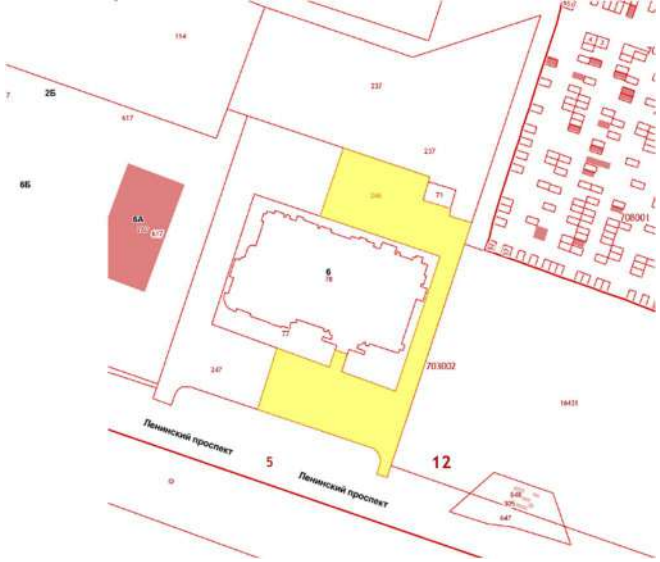
Объекты оценки расположены в микрорайоне «Театральный» (юго-запад) города Йошкар-Ола, вблизи административных, торговых и жилых объектов, на первой линии Ленинского проспекта.

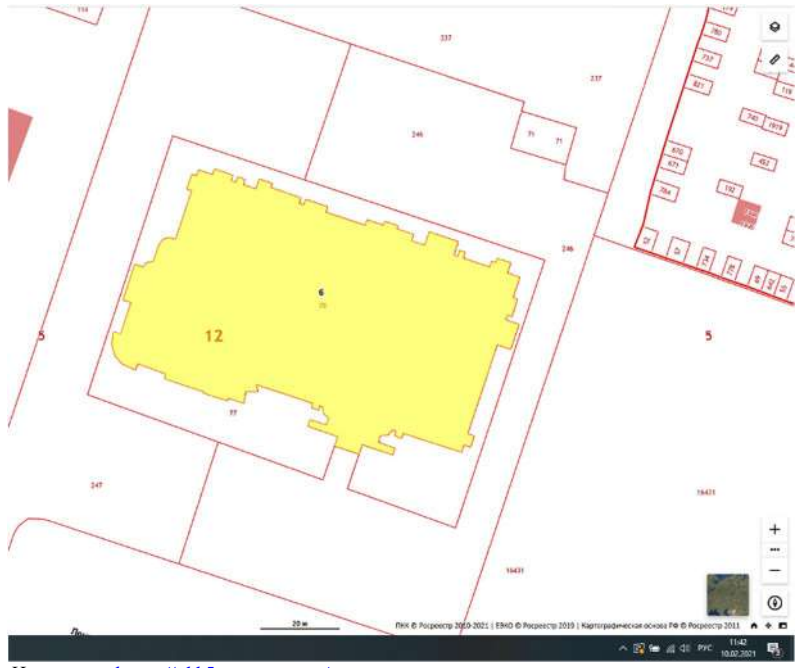
2.5.3. Физические свойства Объектов оценки

Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки

Наименование	Показатель
1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601.	
Общая характеристика	Помещение
Номера помещений	Этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже.
Год постройки	Нет данных.
Общая площадь, кв. м.	2455,9
Площадь застройки	Нет данных.
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики, коммуникации	Стены кирпичные, отделка стандартная (требуется косметический ремонт). Электроэнергия, отопление, водоснабжение.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
2. Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606.	
Общая характеристика	Помещение
Номера помещений	Этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа.
Год постройки	Нет данных.
Общая площадь, кв. м.	2237,7
Площадь застройки	Нет данных.
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики, коммуникации	Стены кирпичные, отделка стандартная (требуется косметический ремонт). Электроэнергия, отопление, водоснабжение.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м., этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954.	
Общая характеристика	Помещение
Номера помещений	Этаж: подвал, 1, 2, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже.
Год постройки	Нет данных.
Общая площадь, кв. м.	944,3
Площадь застройки	Нет данных.
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики, коммуникации	Стены кирпичные, отделка стандартная (требуется косметический ремонт). Электроэнергия, отопление, водоснабжение.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599..	
Общая характеристика	Помещение
Номера помещений	Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже.
Год постройки	Нет данных.
Общая площадь, кв. м.	94,1
Площадь застройки	Нет данных.
Класс конструктивной системы	КС-1

Наименование	Показатель
Строительные характеристики, коммуникации	Стены кирпичные, отделка стандартная (требуется косметический ремонт). Электроэнергия, отопление, водоснабжение.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
5. Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935..	
Общая характеристика	Сооружение
Номера помещений	-
Год постройки	Нет данных.
Общая площадь, кв. м.	5440
Площадь застройки	Нет данных.
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	КС-8
Строительные характеристики	Асфальтобетонное покрытие.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
6. Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246.	
Общая характеристика	Земельный участок
Площадь, кв. м	5440
Кадастровый номер	12:05:0703002:246
Кадастровая стоимость, руб.	5 045 545,6
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	927
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под иными объектами специального назначения.
По документу	Для размещения автостоянки на 225 машиномест
Форма участка	Правильный многоугольник  <i>Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/</i>
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация
7. Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.	
Общая характеристика	Земельный участок
Площадь, кв. м	3353,9 кв. м (часть от 4655 кв. м)
Кадастровый номер	12:05:0703002:78
Кадастровая стоимость, руб.	34 356 274,05
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	10 244
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-
По документу	Для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.
Форма участка	Правильный многоугольник

Наименование	Показатель
Коммуникации	 <p>Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/</p> <p>Электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация</p>

Источник: данные Заказчика

Сведения о прилегающей территории и парковке:

- наличие выделенной территории рядом со зданием – есть;
- наличие ограждения территории – нет;
- наличие охраны – нет;
- наличие парковки – есть, наземная на выделенной территории.

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.5.4. Информация об износе и устаревании

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Объект был построен и введен в эксплуатацию в 2008 г. (по данным открытых источников)². На дату оценки здание находится в хорошем состоянии (физический износ можно оценить в 20%). Помещения требуют проведения косметического ремонта. Автостоянка - в удовлетворительном состоянии (физический износ можно оценить в 35%).

Физический износ определялся экспертным методом на основании шкалы экспертных оценок (см. таблицу ниже).

Таблица 2.3. Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации.	0-15%

² <https://yoshkar-ola.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-myuller-holl-yoshkar-ola-94910/>

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию.	20-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов.	40-60%
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен.	65-85%
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости.	90-100%

Источник: данные из методических материалов МИПК РЭА им. Г.В.Плеханова.

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик актива современным рыночным стандартам (несовременная комплектация, устаревание инженерных решений). Функциональный износ обусловлен следующими причинами:

1. недостатками, требующими создания дополнительных элементов в существующем объекте собственности;
2. недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов имущества;
3. недостатками в связи с наличием в существующем объекте элементов, требующих их ликвидации («сверхлучшения»).

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних по отношению к объекту факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности, внешний – связан с окружающей средой.

По мнению Оценщика, Объекты оценки не имеют признаков функционального и внешнего устареваний, так как в настоящее время объекты, аналогичные оцениваемому, имеют коммерческую привлекательность на рынке недвижимости Республики Марий Эл.

Земельные участки в составе Объекта оценки не подвержены влиянию износа и устареваний.

2.5.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

2.5.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки

По состоянию на дату оценки Объекты оценки не используются, но могут использоваться в качестве торговых помещений после проведения косметического ремонта. (см. Табл. 2.2).

2.5.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость недвижимого имущества для целей определения справедливой стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13³ («Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость (fair value) – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁴. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

Согласно IFRS 13 - если цена на идентичный актив (или обязательство) не наблюдается на рынке, справедливую стоимость оценивается, с использованием другого метода оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива (или обязательства), включая допущения о риске. Следовательно, намерение компании удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки.

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива (или обязательства). Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива (или обязательства) таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- (а) состояние и местонахождение актива; и

³ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁴ Международный стандарт финансовой отчетности.

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Тот факт, является ли актив (или обязательство) отдельным активом (или обязательством), группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива (или обязательства) определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в IFRS 13.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива (или обязательства) при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива (или передаче обязательства):

(a) на рынке, который является основным для данного актива (или обязательства); или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива (или обязательства).

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива (или передаче обязательства), считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

3.2. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

- a) заключение договора на проведение оценки;
- b) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- c) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- d) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- e) составление отчета об оценке.

3.3. Методы оценки

Согласно IFRS 13 - Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

IFRS 13 не выдвигает жестких требований или предпочтений касательно используемых методов оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (a) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;
- (c) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) усовершенствуются методы оценки; или
- (e) изменяются рыночные условия.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия справедливой стоимости

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Исходные данные 1 Уровня - Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива (или обязательства).

Исходные данные 3 Уровня - Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива (или обязательства).

При определении справедливой стоимости, Оценщик, помимо требований МСФО также должен руководствоваться Международными стандартами оценки (МСО, IVS). Причем, в соответствии с IVA 1 «Valuation for Financial Reporting» в зависимости от контекста применения, справедливая стоимость (Fair Value) и рыночная стоимость (Market Value) в стандартах IVS и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

При этом в соответствии с IVS 1, каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным методом.

Как было отмечено выше, согласно IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости:

Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является метод сравнения продаж. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель, который отражает точные различия между объектами сравнения. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 сравнительный подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО №1).

Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО №1).

В соответствии с IVA и с IFRS, при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – определение справедливой стоимости, определяемая в настоящем Отчете стоимость, соответствует требованиям Международных стандартов финансовой отчетности и Международных Стандартов Оценки.

3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода

Согласно ФСО №7: В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода

Согласно ФСО №7: В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

Согласно ФСО №7 п. 23: е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода».

Согласно ФСО №7 п. 23: ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

3.6. Методика оценки земельных участков

При оценке стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений РФ, описаны те же подходы и методы. Методические рекомендации разработаны для оценки права собственности и права аренды на земельные участки (но при этом используются различные наименования методов).

В нижеприведенной таблице перечислены методы оценки земельных участков согласно Методическим рекомендациям.

Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков

№ п.п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
1	метод сравнения продаж	Сравнительный
2	метод предполагаемого использования	Доходный
3	метод распределения	Сравнительный
4	метод выделения	Сравнительный
5	метод остатка	Доходный
6	метод капитализации земельной ренты	Доходный

Источник: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.03 г., Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.02 г.

Первый, третий и четвертый методы опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах разнесения (аллокации) и извлечения (экстракция).

Далее представлена краткая характеристика методов оценки земли (здесь и далее используются термины Методических рекомендаций Минимущества РФ).

3.6.1. Метод сравнения продаж

Самым надежным из приведенных выше методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии - о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор аналогов, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Более подробное описание метода приведено ниже.

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

В общем случае справедливая стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \quad \text{или} \quad C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ - справедливая стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

P_i - цена аналога i , ден. ед.;

- K_j - коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;
- F_j - величина j -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;
- d_i - весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т.д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к Объекту оценки, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

1. метод парных продаж;
2. статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
3. анализ издержек;
4. анализ вторичных данных;

5. экспертный метод.

Согласно **методу анализа парных продаж**, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (**метод корреляционно-регрессионного анализа**) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

3.6.2. Метод выделения

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.
- Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

3.6.3. Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение величины доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

3.6.4. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.

- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г № 568-р), метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3.6.5. Метод капитализации земельной ренты

Данный метод относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$C_{зем} = I_{зем} / R_{зем}, \text{ где:}$$

$C_{зем}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;

$I_{зем}$ – величина земельной ренты (земельная арендная плата), ден. ед.;

$R_{зем}$ – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.

Величина земельной ренты рассчитывается как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом на земельный участок, следует учитывать:

1. безрисковую ставку отдачи на капитал;

2. величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права;
3. наиболее вероятный темп изменения дохода от права на земельный участок и наиболее вероятное изменение его стоимости.

Данный метод может быть использован для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

3.6.6. Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$C_{\text{зем}} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j^{\text{зем}}}{(1 + r_{\text{зем}})^j}, \text{ где:}$$

$I_j^{\text{зем}}$ – денежный поток j -го периода, ден. ед.;

r – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

3.7. Выбор подходов к оценке

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость Объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.7.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

Согласно ФСО №1 (п. 13) – «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Для возможности применения сравнительного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации о продажах объектов недвижимости, являющихся аналогами для оцениваемых объектов. Анализ показал, что на вторичном рынке представлено достаточное количество объектов недвижимого имущества торгового назначения, которые являются для оцениваемых объектов аналогами, поэтому Оценщик применял сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж. Оценщик не использовал метод валового рентного мультипликатора, т.к. данный метод, как правило, используется при оценке типовых (массовых) объектов недвижимости.

3.7.2. Доходный подход

Согласно ФСО №1 (п. 16) – «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 (п.20 а) – «Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы».

Учитывая тип Объектов оценки – торговые помещения, т.е. коммерческая недвижимость, которая может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход, Оценщик принял решение использовать данный подход к оценке.

Согласно ФСО №7 (п. 20 б) – «В рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по моделям (доходов и стоимости)».

В рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение использовать метод прямой капитализации, поскольку, данный метод предназначен для оценки действующих объектов недвижимости, не требующих значительных капиталовложений в их ремонт или реконструкцию, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Также, существует информация об аренде сопоставимых объектов.

Метод дисконтирования денежных потоков не применялся, поскольку данный метод применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость, путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод, как правило, используется для оценки свободных

земельных участков и застроенных земельных участков, которые, исходя из анализа их наиболее эффективного использования, требуют сноса и нового строительства или реконструкции улучшений.

Метод капитализации по моделям не применялся, поскольку, данный метод применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих постоянные или регулярно изменяющиеся (изменяющиеся известным образом) потоки дохода, с известной динамикой изменения стоимости. Оцениваемый объект, может генерировать постоянные денежные потоки, соответственно, без ожиданий в части изменения динамики стоимости.

3.7.3. Затратный подход

В соответствии с разделом IV Распоряжения от 06.03.2002 №568-р Министерства имущественных отношений РФ для оценки земельных участков затратный подход не используется. Соответственно, Оценщик не применял данный подход.

Согласно ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». На рынке недвижимости г. Йошкар-Ола представлено достаточное количество объектов-аналогов для реализации методов сравнительного и доходного подходов.

Таким образом, Затратный подход не применялся Объектов оценки в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, для определения справедливой стоимости Объектов оценки Оценщик применил доходный и сравнительный подходы к оценке единого объекта недвижимости.

3.8. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая осуществимость - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке.

Законодательная (юридическая) разрешенность: способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность (финансовая оправданность) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Физически существует возможность использования Объектов в соответствии с их текущим назначением. Информацией о возможности использования по другому назначению Оценщик не располагает.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости. Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать Объекты оценки по текущему назначению.

Анализ местоположения и рынка объекта недвижимости, проведенный в разделе 2.5.2 и анализ рынка коммерческой недвижимости, позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых объектов является текущее назначение.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых объектов позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на Объекты оценки зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с Выписками из ЕГРН, назначение объектов – нежилое, что позволяет использовать Объекты оценки по функциональному назначению.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые объекты могут использоваться как торговые. Использование объектов в текущих целях не потребует изменения планировки.

Экономическая целесообразность. Объекты находятся в жилом микрорайоне г. Йошкар-Ола с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями. Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов по текущему назначению, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости и особенностей местоположения является экономически целесообразным.

Вывод: проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых объектов является текущее назначение - торговое.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов

По мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки, политическая обстановка в стране, включая регион расположения Объектов оценки, характеризуется как стабильная, и существенным образом не отражается на стоимости оцениваемых объектов.

4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ⁵

Экономическая активность⁶

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2020 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2 кв. 2020. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3 кв. 2020, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3 кв. 2020). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5% г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3 кв. 2020 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3% г/г по сравнению с -3,7% г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0% г/г с -10,6% г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9% г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

⁵ Источник: https://asros.ru/upload/iblock/7d2/Ekonomika_-_Vypusk_-_1-_49_-_YAnvar-2020-goda_.pdf

⁶ Картина деловой активности. Сентябрь 2020 года, https://economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf

Рис. 4.1 Динамика ВВП продолжает улучшаться



Рис. 4.2 В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

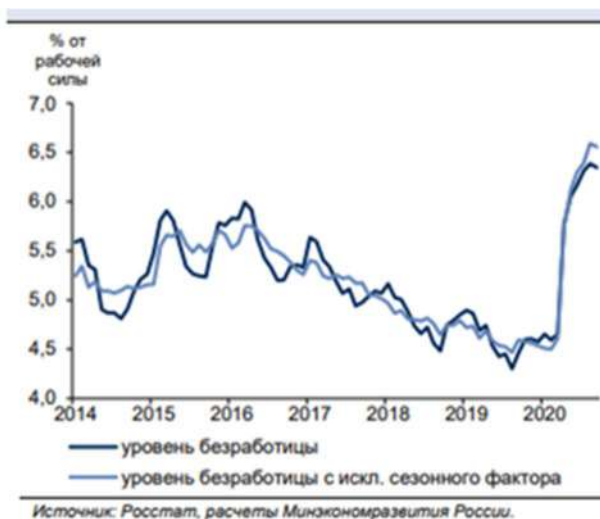
Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль.

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1% г/г в сентябре после -0,6% г/г в августе).

Рис. 4.3 Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней



Рис. 4.4 На рынке труда наметилась стабилизация



На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0% г/г в сентябре после -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота

наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Рис. 4.5 Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Рынок труда

На рынке труда в сентябре намечилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1 кв. 2020 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0% м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0% м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышла в положительную область, составив +6% г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2% в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7% г/г с 6,4% г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1% г/г (2,9% г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3 кв. 2020 сократился до -4,8% г/г после -8,4% г/г во 2 кв. 2020. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Рис. 4.6 Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Инфляция⁷

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России. Сезонная дефляция ускорилась до -0,07% м/м с -0,04% м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в сентябре 2019 года (-0,16% м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA1 (0,40% м/м SA в августе).

Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары (-0,4% м/м после -0,8% м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними (-6,2% м/м по сравнению с -6,3% м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа (0,3% м/м, с исключением сезонности – также 0,3% м/м SA).

Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию.

С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до 0,6% м/м после 0,4% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до 0,5% м/м SA после 0,4% м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги (-0,4% м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы (-4,7% м/м и -7,0% м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

⁷ Картина инфляции. Сентябрь 2020 года, <https://economy.gov.ru/material/file/a340761efa98ac0aa4897def1f72229d/201006.pdf>

Рис. 4.7 Монетарная инфляция в сентябре вновь опустилась ниже целевого уровня

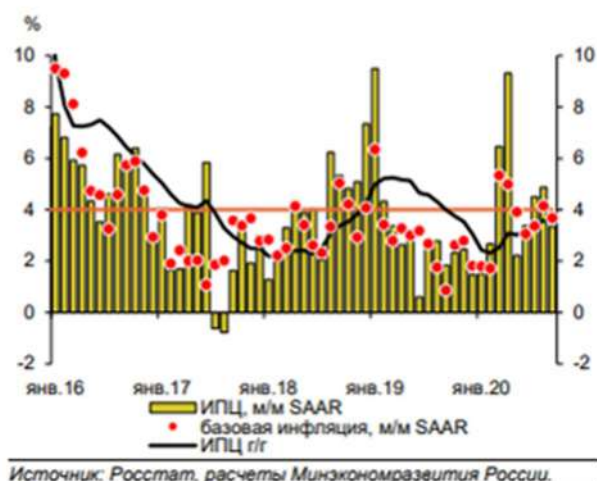
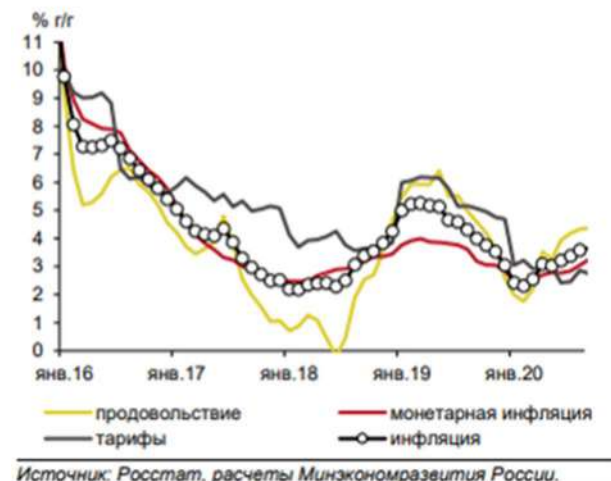


Рис. 4.8 Инфляция в годовом выражении незначительно ускорилась



В результате монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до 3,7% м/м SAAR (в августе: 4,1% м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России (4%).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит 0,2% (3,7–3,8% г/г).

Рис. 4.9. Индикаторы инфляции

	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,0	0,4	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	3,9	3,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,3	0,0	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,1	3,0	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	2,5	2,5	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,4	0,4	1,0	0,1	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,1	3,0	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,0	2,8	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства⁸

В октябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 г. и январь–август 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. Были учтены изменения респондентами ранее представленной оперативной информации за первые 8 месяцев текущего года, данные первой оценки годовых отчетов респондентов за 2019 год, актуальные коэффициенты досчета объемов производства на малый бизнес.

По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2019 год был повышен до 3,3% с 2,3% ранее, за 1 кв. 2020 – до 2,9% г/г с 1,5% г/г, за 2 кв 2020 – до -6,5% г/г с -8,5% г/г. Спад промышленного производства в июле оценивается на уровне -5,9% г/г (-8,0% г/г ранее), в августе – на уровне -4,2% г/г (-7,2% г/г ранее).

Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности, однако были наиболее выраженными в обрабатывающей промышленности. Так, годовые темпы роста обрабатывающих

⁸ «О динамике промышленного производства» Октябрь 2020 года.
<https://economy.gov.ru/material/file/7728a40da35aca19b1bc70a9d9563eed/201015.pdf>

отраслей в 1 кв. 2020 были повышены на 2,1 п.п. (до 5,9% г/г), во 2 кв. 2020 – на 2,8 п.п. (до -5,1% г/г).

Вместе с тем масштаб падения в обрабатывающей промышленности (в терминах последовательных приростов) в период действия жестких ограничительных мер в апреле– мае практически не изменился: по уточненным данным, как и по данным до пересмотра, в мае выпуск был на 11,9% ниже, чем в марте. При этом уточненные данные указывают на более динамичное восстановление в летние месяцы: +16,7% в августе по сравнению с маем (ранее: +14,0%).

В сентябре восстановление промышленного производства приостановилось (-5,0% г/г после -4,2% г/г в августе).

Рис. 4.10 Восстановление в промышленности в сентябре приостановилось...

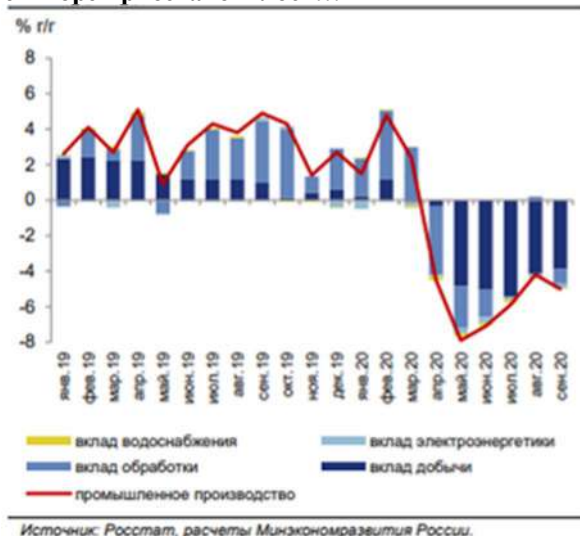
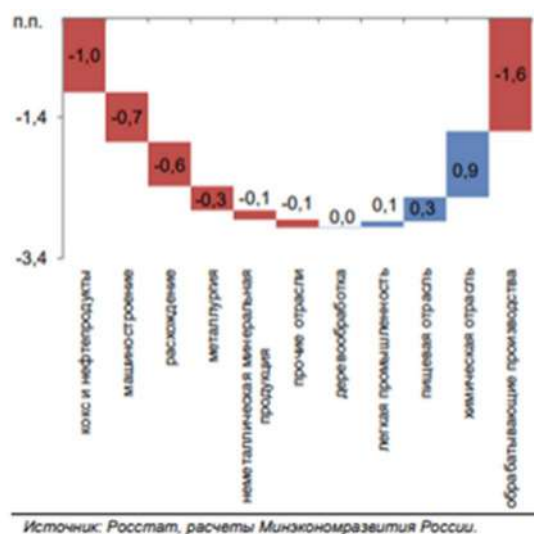


Рис. 4.11 ...за счет обрабатывающих отраслей



В обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в сентябре наблюдалось ухудшение динамики (до -1,6% г/г после роста на 0,4% г/г в августе).

Отрицательный вклад в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре внесла нефтепереработка (-4,6% г/г), машиностроительный комплекс (-4,4% г/г), металлургия (-1,6% г/г). Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей оказывали пищевая промышленность (+2,2% г/г) и химический комплекс (+8,9% г/г). Положительные темпы роста также наблюдались в легкой промышленности (+5,3% г/г) и деревообработке (+0,2% г/г).

В добывающем комплексе спад остается существенным (-10,0% г/г в сентябре), несмотря на улучшение динамики по сравнению с августом. Сдерживающее влияние на выпуск добывающей промышленности по-прежнему оказывает сделка ОПЕК+, подразумевающая ограничение физических объемов добычи нефти в целях поддержки цен, и постепенный характер восстановления внешнего спроса.

Рис. 4.12 Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	-7,1	-7,9	-4,5	2,9	2,4	4,8	1,5	3,3
Добыча полезных ископаемых	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	-13,0	-12,5	-0,9	1,1	-0,2	3,1	0,6	3,4
Обрабатывающие производства	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	-3,0	-4,6	-7,6	5,9	5,9	7,6	4,2	3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,7	-3,4	-1,0	-3,4	-3,0	-1,1	-5,7	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-9,3	-9,2	-12,7	-0,3	-5,7	3,3	2,2	2,9

* -на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Прогноз социально-экономического развития РФ, подготовленный Банком России приведен в следующей таблице:

Рис. 4.13 Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария (прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2019 (факт)	БАЗОВЫЙ			
		2020	2021	2022	2023
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	3,0	3,9-4,2	3,5-4,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	4,5	3,2-3,3	3,3-4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт	1,3	(-4,0-5,0)	3,0-4,0	2,5-3,5	2,0-3,0
Расходы на конечное потребление	2,4	(-6,2-7,2)	4,2-5,2	3,0-4,0	2,1-3,1
– домашних хозяйств	2,5	(-9,5-10,5)	5,3-6,3	3,7-4,7	2,5-3,5
Валовое накопление	3,8	(-7,8-10,8)	3,1-5,1	4,2-6,2	3,0-5,0
– основного капитала	1,5	(-7,8-9,8)	3,3-5,3	4,5-6,5	3,2-5,2
Экспорт	-2,3	(-5,1-7,1)	(-0,8)-1,2	3,6-5,6	2,0-4,0
Импорт	3,4	(-18,0-21,0)	3,9-5,9	8,4-10,4	4,9-6,9
Денежная масса в национальном определении	9,7	14-17	8-12	7-11	7-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ¹	10,1	9-12	7-11	7-11	7-11
– к организациям	7,1	8-11	6-10	6-10	6-10
– к населению	19,0	13-16	12-16	10-14	10-14

¹ Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долевого ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением. Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период.

Источник: Банк России.

Показатели платежного баланса России в рамках базового сценария²
(млрд долл. США, если не указано иное)

	2019 (факт)	БАЗОВЫЙ			
		2020	2021	2022	2023
Счет текущих операций	65	33	32	18	30
Торговый баланс	165	88	99	100	126
Экспорт	420	316	331	353	400
Импорт	255	228	232	253	274
Баланс услуг	-36	-14	-24	-38	-51
Экспорт	63	44	48	52	57
Импорт	99	59	71	90	109
Баланс первичных и вторичных доходов	-64	-41	-43	-44	-45
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	65	33	32	18	30
Финансовый счет (кроме резервных активов)	-4	49	30	17	11
Сектор государственного управления и центральный банк	-23	-4	-5	-4	-4
Частный сектор	19	53	35	20	15
Чистые ошибки и пропуски	-2	0	0	0	0
Изменение валютных резервов («+» – рост, «-» – снижение)	66	-16	2	1	19
Цена на нефть марки Urals, средняя за год, долл. США за баррель	64	41	45	45	50

² В знаках шестого издания «Руководства по платежному балансу и международной инвестиционной позиции» (РПБ). В финансовом счете «+» - чистое кредитование, «-» - чистое заимствование. Из-за округления итоговые значения могут отличаться от суммы соответствующих величин.
Источник: Банк России.

Источник: «Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 23 октября 2020 года», https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/29374/forecast_201023.pdf

Прогноз макроэкономических показателей на основании прогноза Economist Intelligence Unit представлен в таблице ниже.

Рис. 4.14 Прогноз макроэкономических показателей

Country forecast

Key indicators	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Real GDP growth (%)	-4.4	2.8	1.4	1.9	1.5	1.4
Consumer price inflation (av; %)	3.3	4.1	3.9	4.1	4.0	3.7
Budget balance (% of GDP)	-4.1	-2.3	-1.3	-1.2	-1.1	-1.0
Current-account balance (% of GDP)	1.9	2.2	3.3	4.3	3.5	2.6
Central bank refinancing rate (av; %)	5.3	4.1	4.5	4.9	5.1	5.1
Exchange rate Rb:US\$ (av)	74.1	73.1	70.1	69.0	69.9	71.4
Exchange rate Rb:€ (av)	83.6	83.9	80.0	81.8	84.8	87.8

Источник:

http://viewswire.eiu.com/index.asp?layout=VWCountryVW3®ion_id=&country_id=1750000175

Консенсус-прогноз макроэкономических показателей на основании прогноза Центра развития представлен в таблице ниже.

Рис. 4.15 Консенсус-прогноз макроэкономических показателей на основании прогноза Центра развития на 2020-2026 (опрос 25.10.2020-02.11.2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,0	2,7	2,3	2,3	2,2	2,0	2,0
Индекс потребительских цен, % прироста	3,9	3,6	4,0	4,0	3,8	3,8	3,8
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,11	4,08	4,53	4,88	4,70	4,68	4,54
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	75,2	73,3	73,2	73,2	74,5	75,9	78,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	41,2	46,9	50,6	50,6	49,3	50,7	52,0

Источник: Консенсус-прогноз Центра развития, <https://dcenter.hse.ru/>

4.2.1. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-декабре 2020 г.

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы, приведены ниже.

Таблица 4.1. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-декабре 2020г

Показатели	Декабрь 2020	В % к		Январь-декабрь 2020	Январь-декабрь 2020 в % к январю-декабрю 2019	Справочно в %		
		декабрю 2019	ноябрю 2020			декабрь 2019 к		январь-декабрь 2019 в % к январю-декабрю 2018
						декабрю 2018	ноябрю 2019	
Оборот организаций ¹⁾ , млн. рублей	36622,0	111,0	100,3	384004,8	98,4	101,1	104,9	100,6
Индекс промышленного производства ²⁾ , %	х	110,3	104,3	х	93,6	122,8	101,8	108,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹⁾ , млн. рублей:								
«Добыча полезных ископаемых»	36,6	96,8	42,8	785,3	139,5	97,0	68,0	85,8
«Обрабатывающие производства»	12881,1	119,4	88,7	138227,9	88,2	92,5	95,8	102,8
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»	1460,4	107,7	111,2	11722,6	99,5	98,3	107,8	99,7
«Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	557,8	99,3	91,0	6417,7	138,2	138,7	114,8	94,8
Продукция сельского хозяйства ³⁾ , млн. руб.	2493,2	94,9	85,6	50158,4	104,1	114,0	126,4	109,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	2717,8	131,6	195,3	22745,4	119,7	100,8	122,0	119,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	74,9	71,3	183,9	370,0	92,9	х	159,8	х
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	74,9	71,3	183,9	370,0	92,9	136,4 ⁴⁾	159,8	118,3 ⁴⁾
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности ⁵⁾ , тыс. т	444,7	122,1	98,9	6137,8	109,7	94,4	89,2	109,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов деятельности ⁵⁾ , млн. т-км	24,6	107,1	87,0	302,7	103,9	97,4	100,9	109,3
Перевезено пассажиров автобусами организаций автомобильного транспорта общего пользования, тыс. чел.	824,6	79,6	104,5	8979,3	71,9	106,9	102,0	103,4
Пассажирооборот автобусов организаций автомобильного транспорта общего пользования, млн. пасс.-км	10,1	92,6	101,9	108,6	83,3	108,6	101,9	103,7

Показатели	Декабрь 2020	В % к		Январь-декабрь 2020	Январь-декабрь 2020 в % к январю-декабрю 2019	Справочно в %		
		декабрю 2019	ноябрю 2020			декабрь 2019 к		январь-декабрь 2019 в % к январю-декабрю 2018
						декабрю 2018	ноябрю 2019	
Оборот торговли, млн. рублей:								
розничной торговли	9902,3	108,0	117,1	91237,3	96,9	99,8	113,3	100,0
оптовой торговли	14784,2	145,2	113,0	133322,8	128,6	95,6	116,7	91,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	411,4	68,8	109,4	4292,9	73,7	110,1	102,5	108,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	2149,5	94,6	106,5	22365,2	88,5	93,7	109,5	97,0
Внешнеторговый оборот, млн. долл. США:	30,9 ⁶⁾	118,8 ⁷⁾	122,7 ⁸⁾	236,4 ⁹⁾	55,9 ¹⁰⁾	39,1 ⁷⁾	97,2 ⁸⁾	80,9 ¹⁰⁾
экспорт	20,7	118,7	136,1	150,6	45,0	28,9	103,2	76,5
импорт	10,2	118,8	102,2	85,8	97,5	135,7	86,9	103,8
Индекс потребительских цен ¹¹⁾ , %	x	105,1	100,8	x	103,2	102,5	100,3	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾ , %	x	107,2	101,6	x	101,4	101,0	100,4	106,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	34519,5 ⁶⁾	114,2 ⁷⁾	107,0 ⁸⁾	31422,2 ⁹⁾	106,2 ¹⁰⁾	103,0 ⁷⁾	102,0 ⁸⁾	105,0 ¹⁰⁾
реальная, %	x	109,1 ⁷⁾	106,1 ⁸⁾	x	103,1 ¹⁰⁾	99,3 ⁷⁾	101,7 ⁸⁾	99,7 ¹⁰⁾
Среднесписочная численность работников, тыс. чел.	173,3 ⁶⁾	98,2 ⁷⁾	99,9 ⁸⁾	174,6 ⁹⁾	98,8 ¹⁰⁾	99,7 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾	99,6 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, чел.	1381	2,3р.	112,9	8668 ¹¹⁾	3,6р. ¹¹⁾	91,8	92,6	92,6 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", "Обработка производств", "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 г. № 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. Данные за 2019 год сформированы с учетом уточнений предыдущих периодов в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

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 ноябрь 2020 г.

7) Ноябрь 2020 г. и ноябрь 2019 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Ноябрь 2020 г. и ноябрь 2019 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные за январь-ноябрь 2020 г.

10) Январь-ноябрь 2020 г. и январь-ноябрь 2019 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

11) На конец периода.

Источник: <http://www.gks.ru/region/doc1188/Main.htm>

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту торговой недвижимости. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

Подробный анализ рынка земельных участков г. Йошкар-Олы не приводится, поскольку в составе Объекта оценки - застроенные земельные участки.

4.4. Обзор рынка торговой недвижимости г. Йошкар-Ола

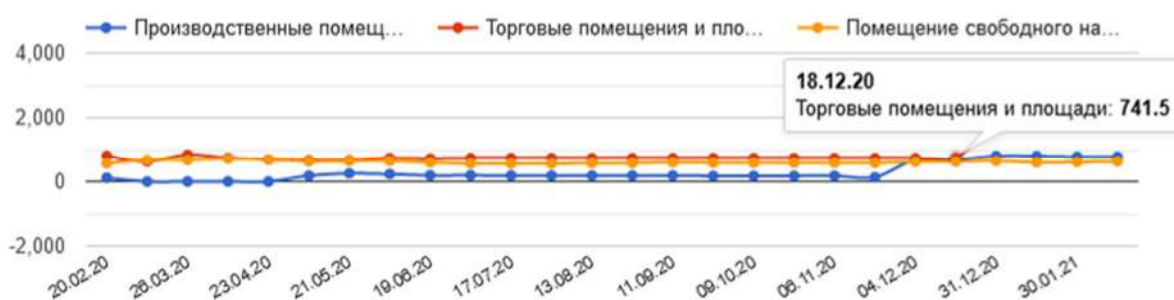
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Ставки аренды

Объекты оценки расположены в Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.б, в микрорайоне «Театральный».

Динамика изменения ставок аренды коммерческой недвижимости в Республике Марий Эл в декабре 2020 года, по данным портала недвижимости Restate.ru, приедена ниже.

Рис. 4.16. Динамика изменения ставок аренды коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола



Источник: <https://mariy-el.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости, как показывает график, составила в декабре 2020 года:

- для торговых помещений – 741,5 руб./кв. м/мес. или 8 898 руб./кв. м/год.

Также Оценщик проанализировал актуальные на дату оценки предложения по аренде торговой недвижимости (преимущественно в торговых центрах) в г. Йошкар-Ола.

Учитывая площади Объектов оценки (от 94,1 до 2425,9 кв. м), в выборку не включались здания и помещения площадью менее 100 кв. м.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию обо всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами.

Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 4.2. Предложения по аренде торговой недвижимости в г. Йошкар-Ола

Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, 19	100	35 000	4 200	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/238111724/
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Иывана Кырли, 5А	424	169 600	4 800	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/243848764/
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Петрова, 21	294	99 000	4 041	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/232592820/

Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Советская ул., 133	93	40 000	5 161	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/224139423/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Кремлевская, 21	100	65 000	7 800	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/247694907/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Первомайская улица, 80	240	130 000	6 500	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/226314287/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Васильева, 6	180	54 000	3 600	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/234552353/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Красноармейская улица, 78В	120	60 000	6 000	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/248590321/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Водопроводная улица, 48	200	60 000	3 600	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/234819649/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Воинов-Интернационалистов, 26	174	60 000	4 138	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/243350189/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, бульвар Чавайна, 8	250	100 000	4 800	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/243297131/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Якова Эшпая улица, 154А	340	102 000	3 600	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/234760884/
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, бульвар Чавайна, 45	320	256 000	9 600	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/243851913/
Максимальное значение			9 600	
Минимальное значение			3 600	
Среднее значение			5 218	

Источник: данные открытых источников, расчёт Оценщика

По данным порталов <https://yoshkar-ola.cian.ru/> диапазон ставок аренды – от 3 600 до 9 600 руб./кв. м/год. Среднее значение – 5 218 руб./кв. м/год.

Таким образом, средняя удельная ставка аренды торговой недвижимости составила:

- 5 218 руб./кв. м/год по расчетам Оценщика на основании источников <https://yoshkar-ola.cian.ru/>
- 8 898руб./кв. м/год по данным портала недвижимости Restate.ru.

Ставки аренды приведены без учёта корректировки на торг, масштаб, местоположение и прочих корректировок.

Цены продажи

Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола в феврале 2021 года, по данным портала недвижимости Restate.ru, приведена ниже.

Рис. 4.17. Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола



Источник: <https://mariy-el.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Средняя цена продажи коммерческой недвижимости, как показывает график, составила в феврале 2021 года:

- для торговых помещений – 42 024,9 руб./кв. м.

Также Оценщик проанализировал актуальные на дату оценки предложения по продаже торговой недвижимости (преимущественно в торговых центрах) в г. Йошкар-Ола.

Учитывая площади Объектов оценки (от 94,1 до 2425,9 кв. м), в выборку не включались здания и помещения площадью менее 100 кв. м.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию обо всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 4.3. Предложения по продаже торговой недвижимости в г. Йошкар-Ола

Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Эшкинина, 6	1 390,00	69 500 000	50 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1390_m_1960806719
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Эшкинина, 22А	5 080,00	65 000 000	12 795	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5080_m_1205735117
Республика Марий Эл, г.о. Йошкар-Ола, с. Семёновка, Интернатская ул., 9А	886,40	44 320 000	50 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_886.4_m_1992370179
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Красноармейская ул., 91	2 517,40	113 283 000	45 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_2517.4_m_2024542993
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Лебедева, 53	511,00	9 000 000	17 613	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-2587385159
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Зеленая, 1	6 282,00	150 000 000	23 878	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-166790306
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Кирова, 3	1 229,20	35 100 000	28 555	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/243287823/
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Прохорова, 44Б	1 832,60	45 000 000	24 555	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-259703733
Максимальное значение			50 000	
Минимальное значение			12 795	
Среднее значение			31 549	

Источник: данные открытых источников, расчёт Оценщика

По данным порталов <https://www.avito.ru/yoshkar-ola/>, <https://www.domofond.ru/> и <https://yoshkar-ola.cian.ru/> диапазон цен предложения – от 12 795 до 50 000 руб./кв. м. Среднее значение – 31 549 руб./кв. м.

Таким образом, средняя удельная цена предложения торговой недвижимости составила:

- 31 549 руб./кв. м по расчетам Оценщика на основании источников <https://www.avito.ru/yoshkar-ola/>, <https://www.domofond.ru/> и <https://yoshkar-ola.cian.ru/>
- 42 024,9 руб./кв. м по данным портала недвижимости Restate.ru.

Цены предложений приведены без учёта корректировки на торг, масштаб, местоположение и прочих корректировок.

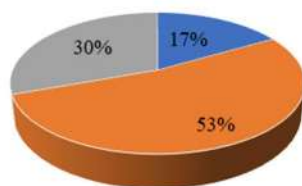
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Предложение и спрос

Оценщик проанализировал предложение коммерческой недвижимости г. Йошкар-Ола, по данным портала <https://www.avito.ru/yoshkar-ola/> в феврале 2021 года.

Структура предложения представлена на диаграммах ниже.

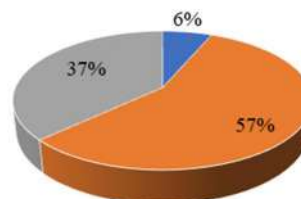
Рис. 4.18. Структура предложения коммерческой недвижимости (продажа), февраль 2021 г.



- Производственно-складская недвижимость
- Офисная недвижимость и ПСН
- Торговая недвижимость

Источник: <https://www.avito.ru/yoshkar-ola/>, анализ Оценщика

Рис. 4.19. Структура предложения коммерческой недвижимости (аренда), февраль 2021 г.



- Производственно-складская недвижимость
- Офисная недвижимость и ПСН
- Торговая недвижимость

Таким образом, доля торговых помещений в общей структуре предложения составляет:

- 30% в сегменте продажи коммерческой недвижимости;
- 37% в сегменте аренды коммерческой недвижимости.

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

Основные выводы и прогнозы

Характеризуя современное состояние рынка недвижимости в республике Марий Эл, следует отметить, что она сейчас находится на границе первого этапа развития рынка, при формировании первичного рынка недвижимости, и второго этапа – этапа подхода к недвижимости как объекту инвестиционной деятельности. Если на первом этапе недвижимость приобреталась в основном для удовлетворения собственных потребностей (жилье, офисы для собственных нужд и т. д.) и выгодной ее перепродажи, то на втором этапе недвижимость рассматривается как объект вложения финансов для получения постоянного дохода, превышающего уровень депозитных ставок банков, например, от сдачи объектов недвижимости в аренду.

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В целях определения справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж, который предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения сопоставимых объектов.

Для выявления сопоставимых объектов с аналогичными оцениваемым объектам характеристиками исследовались информационные базы данных по предложениям объектов недвижимости торгового назначения в г. Йошкар-Ола. Для данного исследования использовались открытые источники информации различных баз данных, а именно интернет-порталы <http://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Далее, среди выявленных сопоставимых объектов, определялись объекты, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее близкими по своим характеристикам к оцениваемым объектам и именно эти объекты использовались в качестве объектов-аналогов. Для определенных таким образом объектов-аналогов, посредством прямого обзвона, был осуществлен сбор актуальной и значимой информации, которая оказывает существенное влияние на цену продажи: площадь, местоположение, передаваемые права, назначение и вид разрешенного использования и т.п.

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

Выбор объектов-аналогов

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывал следующее: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в Отчете об оценке.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемых объектов Оценщик руководствовался следующими критериями:

- дата публикации - были выбраны объекты с датами публикации, наиболее близкими к дате оценки,
- площадь Объекта оценки – были выбраны объекты с площадью, максимально приближенной к площади Объекта оценки. В случае расхождений были применены корректировки на площадь (масштаб).
- назначение объекта – были выбраны объекты, относящиеся к сегменту рынка коммерческой недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты;
- местоположение – были выбраны объекты, максимально приближенные по местоположению к Объектам оценки.

Учитывая ситуацию на рынке недвижимости г. Йошкар-Ола, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения

выбрана стоимость предложения 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях. При этом стоимость предложения отчищалась от НДС (20%), соответственно результат определялся без учета НДС.

Описание и корректировка выбранных аналогов с целью достижения большей сопоставимости с оцениваемым объектом и выведение удельной стоимости представлено в Таблице №5.1. Далее для расчета справедливой стоимости удельная стоимость умножалась на площадь оцениваемых объектов.

Таблица 5.1. Расчет удельной стоимости Объектов оценки (единого объекта недвижимости) в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Зеленая, 1	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Кирова, 3	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Прохорова, 44Б
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	5 702,00	6 282,00	1 229,20	1 832,60
Цена предложения, руб.		150 000 000	35 100 000	45 000 000
Удельная цена предложения, руб. с НДС		23 878	28 555	24 555
Удельная цена предложения, руб., без НДС		19 390*	23 796	17 803**
Описание		Продается коммерческое помещение общей площадью 6 282 кв.м. Отдельно-стоящее здание построено в 2013 году. Ранее располагался гипермаркет "Карусель". Собственность -земельный участок (10 639 м2); права аренды до 2061 г.-земельный участок (7145 м2) Коммуникации: - электричество 800 кВт - водоснабжение - теплоснабжение Без обременений. Частями не продается. Возможна сдача в аренду.	Продаётся помещение, пристрой к жилому дому	Нежилое здание свободного назначения с качественной отделкой. Земельный участок в собственности, 981 кв.м., назначение, деловое управление. Своя газовая котельная. Здание оборудовано охранно-пожарной сигнализацией. Всё освещение здания светодиодное. Встроенный просторный гараж с погрузочной-разгрузочной площадкой. Своя парковка. Четыре независимых входа. Фундамент позволяет увеличить этажность здания. Объект универсален и отлично подойдет под размещение медицинского центра, оказания бытовых услуг, размещения офисных помещений или торговли
Источник		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-166790306	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/243287823/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-259703733
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		19 390	23 796	17 803
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		19 390	23 796	17 803
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		18 033	22 130	16 556
Местоположение (район)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Зеленая, 1	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Кирова, 3	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Прохорова, 44Б
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		18 033	22 130	16 556
Корректировка на масштаб, %		2%	-23%	-18%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		18 332	17 049	13 651
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		18 332	17 049	13 651
Качество внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на качество внутренней отделки, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		15 582	14 492	11 603
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	Встроенно-пристроенное	ОСЗ
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	2,04%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		15 582	14 787	11 603
Тип парковки	Есть организованная	Есть организованная	Есть стихийная	Есть организованная
Корректировка на тип парковки, %		0,00%	11,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		15 582	16 414	11 603
Сумма абсолютных корректировок		4 107	6 145	3 294
Коэффициент вариации	18%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,681	0,632	0,712
Вес	100,00%	33,63%	31,20%	35,17%
Вклад в стоимость объекта		5 241	5 121	4 081
Удельная стоимость, руб./кв. м, без НДС (объект капитального строительства⁹ и земельный участок на праве собственности)		14 442		
Справедливая стоимость (ОКС и земельный участок на праве собственности), руб., без НДС		82 350 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки (ОКС и земельный участок на праве аренды), руб., без НДС		80 423 010 ***		

⁹ Сокращенно – ОКС.

*В составе Объекта-аналога №1 имеется два земельных участка - земельный участок (10 639 м²) на праве собственности и на праве аренды (7145 м²). Доля земли в стоимости комплекса недвижимости, по данным Некоммерческой организации «Статриелт» составляет 0,13 (см. принт-скрин ниже).

Таким образом, 150 000 000 руб. * 0,13 = 19 500 000 руб. – стоимость земли в составе Объекта-аналога №1, в т.ч.:

- 19 500 000 руб. * 10 639/17 784 = 11 665 570,18 руб. – доля земли в собственности ;
- 19 500 000 руб. * 7 145/17 784 = 7 834 429,82 руб. – доля земли в долгосрочной аренде.

Расчет удельной стоимости без учета НДС: ((150 000 000 руб. - 11 665 570,18 руб.¹⁰)/1,2 + 7 834 429,82 руб./1,2)/6 282 кв. м = 19 390 руб./кв. м.

**45 000 000 руб. * 0,13 = 5 850 000 руб. – стоимость земли в собственности в составе Объекта-аналога №3.

Расчет удельной стоимости без учета НДС: (45 000 000 руб. - 5 850 000 руб.¹¹)/1,2) = 17 803 руб./кв. м.

*** Справедливая стоимость Объекта оценки (ОКС и земельный участок на праве аренды) составила: 82 350 000 руб. * 0,13 * 0,82 + 82 350 000 руб. * 0,87 = 80 423 010 руб., где 0,82 - величина корректировки земли на вид права, по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрины источников:

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,24	0,17

¹⁰ В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объектов оценки – земельных участков НДС не облагается.

¹¹ В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объектов оценки – земельных участков НДС не облагается.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2393-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на право аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на право собственности.
К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итого расчет: СтатИрегит на основе актуальных рыночных данных за истинный квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,94	0,90
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,95	0,85
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,63	0,83	0,73
5	Для других целей	0,60	0,90	0,79
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет			
6	- сроком аренды 49 лет, собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	- сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,60	0,90	0,67
8	- сроком аренды до 30 лет, участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,64	0,96	0,91
9	- сроком аренды до 5 лет, участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,33	0,53	0,43

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2391-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Источник: расчеты Оценщика

Рассчитанная в Таблице №5.1 стоимость единого объекта недвижимости распределялась пропорционально балансовой стоимости путем умножения соответствующей доли актива на стоимость единого объекта недвижимости.

Итоги расчета в рамках сравнительного подхода приведены в таблице ниже.

Таблица 5.2. Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Доля актива в балансовой стоимости	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601.	2425,90	31 840 000	0,36	29 188 000
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606.	2237,70	33 266 000	0,38	30 495 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954.	944,30	12 169 000	0,14	11 155 000
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599.	94,10	1 210 000	0,01	1 109 000
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935.	5440,00	2 804 000	0,03	2 570 000
6	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246.	5440,00	3 341 000	0,04	3 063 000
7	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.	3353,90	3 100 000	0,04	2 842 000
Итого:			87 730 000	1	80 422 000

Источник: расчеты Оценщика

Описание используемых корректировок для единого объекта недвижимости

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение (район);
5. масштаб;
6. физическое состояние объектов;
7. качество внутренней отделки;
8. тип объекта;
9. тип парковки.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на Объекты оценки (объекты капитального строительства) и права аренды на земельные участки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав собственности на объекты капитального строительства, то корректировка по данному фактору не требуется. Корректировка на право аренды земельных участков приведена в комментариях к Табл.5.1.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях в России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Величина корректировки принята равной для торговых помещений и зданий с земельным участком – 0,93 или **минус 7% (для группы Б)**.

Принт-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (руб/кв.метр 19.01.2021 г.)

0 -

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - от новации цен сделок и ценой предложений коммерческой недвижимости:

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе заготовительных (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к окружному центру объекта как производителя, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,88	0,86	0,83
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от полноты застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:
1. При достаточной аргументации и обосновании заинтересованные стороны сделки могут быть исключены из расчета. Включены в расчет:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложением объектов недвижимости Российской Федерации ввели влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Дуба, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и крупные городские центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2021-goda>

Корректировка на местоположение (район)

Объекты оценки расположены в г. Йошкар-Ола, на первых линиях оживленных улиц, как и Объекты-аналоги. Преимуществ в транспортной доступности у Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлено, все объекты расположены вблизи крупных транспортных магистралей, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки. Корректировка по данному фактору рассчитывалась по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$K_s = (S_o/S_a)^n, \text{ где:}$$

K_s – корректировка удельной справедливой стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения (равен минус 0,17 для общественных зданий и помещений, см. ниже).

Принт-скрин источника:

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2021 года

(категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) / кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

p – коэффициент торжожения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта торжожения удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торжожения:

назначение	К торж (p)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,838
Промышленные и складские здания и помещения	-0,25	0,616

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

K_b – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,

p – коэффициент торжожения.

$$K_b = (S_o/S_a)^p$$

01.01.2021

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты-аналоги и Объект оценки находятся в сопоставимом физическом состоянии (хорошем), корректировка не применялась.

Корректировка на качество внутренней отделки

Объекты-аналоги не требуют проведения косметического ремонта, находятся в среднем состоянии, помещения Объекта оценки требуют проведения косметического ремонта.

Величина корректировки рассчитывалась по данным Справочника оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А. //Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, табл. 148.

Принт-скрин источника:

Матрицы коэффициентов

Таблица 148

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Корректировка на тип объекта

Объект оценки является отдельно-стоящим зданием, объект-аналог №2 – встроенно-пристроенное помещение. Величина корректировки рассчитывалась по данным Некоммерческой организации «Статриелт» и составила для торговых зданий $1/0,98-1 = 2,04\%$.

Принт-скрин источника:

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,04	0,98	0,90	1,03	0,97
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,90	1,02	0,96	0,84	0,95	0,90

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2379-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Корректировка на тип парковки

Объект оценки имеет организованную парковку, как и объекты-аналоги № 1 и 3. У Объекта-аналога №2 парковка стихийная. Величина корректировки рассчитывалась по данным Справочника оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А. //Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, табл. 95.

Таблица 95

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в Таблице №5.1.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с

Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ - справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 18% (<33%).

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС):

80 422 000 (восемьдесят миллионов четыреста двадцать две тысячи) рублей.

Пообъектно, результат приведен в Таблице 5.2.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации данной недвижимости (дохода от аренды).

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

В рамках настоящего Отчета использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщик полагает, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта на коэффициент капитализации (K_k):

$$V = \text{ЧОД} / K_k.$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}.$$

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР.}$$

Ставка аренды

Ставка аренды для оцениваемых объектов определялась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов по аренде учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке торговой недвижимости г. Йошкар-Ола, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год.

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице №6.1. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹²:

¹² Предлагаемые ставки аренды объектов-аналогов отчищались от НДС (20%).

Таблица 6.1. Расчет ставки аренды для Объектов оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, 19	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, 5А	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, 21	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, Советская ул., 133
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м		100	424,00	294,00	93,00
Арендная плата, руб.		35 000	169 600	99 000	40 000
Ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС		3 500	4 000	3 367	4 301
Описание		Сдаются торгово-офисные площади на 5 этаже ТЦ 21 Век. Предпочтение крупным арендаторам (не менее 100 кв.м.) Возможна нарезка под арендатора. Возможно предоставление мест на отдельной закрытой парковке. Общая площадь этажа 2000 кв.м. Цена 300-350 р./кв.м..	1 линия, крупный спальник, центральный и грузочный вход, остановка (4 маршрута), паркинг и пр.	Предлагаемая площадь - 294,3 кв.м. Высота потолка - 2,7 м Аренда - 99 000 / месяц + коммунальные платежи Большой жилой массив, Паркинг, 1 линия, Остановка.	Торгово-офисное помещение, возможно использовать под общепит, в ТЦ Кремлевский-центр города в 30 метров от пешеходного бульвара, через дорогу "детский мир" и сотне метров Главпочтамт. ТЦ открыт 24 часа
Источник		https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/238111724/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/243848764/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/232592820/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/224139423/
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 500	4 000	3 367	4 301
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 500	4 000	3 367	4 301
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 325	3 800	3 199	4 086
Местоположение (район)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, 19	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, 5А	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, 21	Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, Советская ул., 133
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 325	3 800	3 199	4 086
Расположение в здании (этаж)	2 этаж	5 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0%	0%	-13%	-13%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 325	3 800	2 783	3 555

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение на "красной линии"	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка на "красную линию", %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		3 325	3 800	2 783	3 555
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 325	3 800	2 783	3 555
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 325	3 800	2 783	3 555
Качество внутренней и наружной отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		2 926	3 344	2 449	3 128
Наличие коммунальных платежей в ставке		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		2 926	3 344	2 449	3 128
Сумма абсолютных корректировок		574	656	918	1 173
Коэффициент вариации	13%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,738	0,738	0,617	0,617
Вес	100,00%	27,23%	27,23%	22,77%	22,77%
Вклад в стоимость объекта		797	910	558	712
Ставка аренды торговых помещений (2 этаж), руб./кв. м/год, без НДС	2 977				
Ставка аренды торговых помещений (1 этаж), руб./кв. м/год, без НДС	3 424*				
Ставка аренды торговых помещений (подвал), руб./кв. м/год, без НДС	2 352**				

* Ставка аренды торговых помещений 1-го этажа рассчитывалась с применением корректировки на этаж по данным Справочника оценщика недвижимости-2020 под. ред. Лейфера Л.А.// *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, табл. 117 (см. принт-скрин ниже): $2\,977 \text{ руб./кв. м/год} * 1,15 = 3\,424 \text{ руб./кв. м/год}$.

** Ставка аренды торговых помещений подвала рассчитывалась аналогично: $2\,977 \text{ руб./кв. м/год} * 0,79 = 2\,352 \text{ руб./кв. м/год}$.

Принт-скрин источника:

**Корректирующие коэффициенты на этаж
расположения для цен и арендных ставок объектов
офисно-торгового назначения, расположенных в
городах с различной численностью**

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Источник: расчеты Оценщика

Описание используемых корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение (район);
5. масштаб;
6. физическое состояние объекта;
7. качество внутренней отделки;
8. наличие коммунальных платежей в ставке.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права аренды на Объекты оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные ставки аренды должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения ставки во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта ставка несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>).

Величина корректировки на торг для торговых помещений составила для группы Б: 0,95 или **минус 5%**.

Принт-скрин источника:

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости и помещений (публикование: 19.01.2021 г.)**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе всегипотечные (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,90	0,98	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,90	0,95	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельной территории своего назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной и иной продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Создания с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (зданий, производственных зданий, строений и сооружений) на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов					0,00		
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,93	0,89	0,91	0,88	0,85

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сроки ликвидности и может быть скорректировано применительно к продажам.
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположены на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, неопределенные.
2. Анализ объективной сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации в целях влияния местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
По степени удаленности местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **Группа А:** города Москвы и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Раменское, Люберцы, Королевский, Санкт-Петербург, Сочи, Липецк, в также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Группа Б:** областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их городские центры, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Группа В:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены в г. Йошкар-Ола, на первых линиях оживленных улиц, как и Объекты-аналоги. Преимуществ в транспортной доступности у Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлено, все объекты расположены вблизи крупных транспортных магистралей, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты сдаются несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. В рамках настоящего Отчета Оценщик допускает, что оцениваемые площади могут сдаваться по частям, а не целиком, поэтому корректировка на масштаб для расчета арендной ставки не применялась.

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты-аналоги и Объект оценки находятся в сопоставимом физическом состоянии (хорошем), корректировка не применялась.

Корректировка на качество внутренней отделки

Объекты-аналоги не требуют проведения косметического ремонта, находятся в среднем состоянии, помещения Объекта оценки требуют проведения косметического ремонта.

Величина корректировки рассчитывалась по данным Справочника оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А. //Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, табл. 149. Величина корректировки составила 0,88 или **минус 12%**.

Принт-скрин источника:

Таблица 149

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке

Указанная поправка отражает долю коммунальных платежей в ставке аренды объектов торгового назначения в случае, если коммунальные платежи включены в ставку.

В арендную ставку Объектов-аналогов не включены коммунальные платежи, корректировка не применялась.

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках данного подхода, приведены в Таблице №6.1

Согласование скорректированных ставок аренды объектов-аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная ставка аренды i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой ставки аренды Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - ставка аренды Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная ставка аренды i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициентов вариации – 13% (<33%).

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Определение величины арендопригодной площади Объекта оценки

Величина указанной поправки определялась для оцениваемых объектов на основании аналитических данных о средней доле арендопригодных площадей в общей площади объекта по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, близлежащих зданий не используются для сдачи в аренду, хотя являются важными и объективно вносят вклад в эксплуатацию и обслуживание здания. Однако, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), расположенные в здании (квартале), помещаемой в эксплуатацию, котельная, технические этажи и др.) в таких помещениях (узловых) и обслуживающая здания (комнаты обслуживающего персонала здания и здания инжиниринга и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости и арендопригодной площади:

$$K \text{ корд.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендодательная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадью доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от назначения постройки и типа доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управленцев зданий (международной общественной организации, регулирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Классов А и Классов В - до 20%, для объектов Классов А - 12 - 16%, Классов В - до 20%; для обычных зданий этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню дохода от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корд.}$$

Анализ технических паспортов зданий и внутренних помещений различного назначения и различных этажей постройки, специалисты StatRielт выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Точные значения зависят от общей площади объектов и стандартов проектов постройки. Образуется зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielт на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1.	Здания и встраиваемые помещения производственного назначения	Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встраиваемые помещения производственного назначения	1,05	1,19	1,12	0,84	0,85	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встраиваемые помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и встрои	1,00	1,16	1,08	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и встрои	1,02	1,16	1,1	0,83	0,88	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встраиваемые помещения торгово-развлекательного назначения	1,08	1,23	1,16	0,79	0,82	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встраиваемые помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,81	0,85
3.3.	Складские здания и встрои	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и встрои	1,00	1,14	1,08	0,88	1,00	0,93

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2381-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2021-goda>

Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей

Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей

Для целей настоящей оценки Оценщиком выбран указанный уровень потерь равный **19%** для торговых помещений, который отражает среднюю границу показателя процента вакантных площадей на рынке коммерческой недвижимости по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Нижняя граница диапазона была выбрана с учетом больших площадей и состояния Объектов оценки, а также особенностей местоположения.

Принт-скрины источников:

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает фактическую (реальную) степень заповедности арендопригодных площадей.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различные значения нижней и верхней границы обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения), чем больше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значения коэффициента (верхняя граница) и наоборот, большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), на основании актуальных рыночных данных за отчетный квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,88	0,81
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,88	0,88	0,75
3	Складские помещения и здания	0,72	0,85	0,79
4	Производственные помещения и здания	0,81	0,82	0,73

* - нижняя граница - для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки;
** - верхняя граница - для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2374-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2021-goda>

Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина прочих операционных расходов для торговых помещений и зданий принята равной средней границе диапазона - **31%** от величины действительного валового дохода по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости – налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на **StatRiel**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,40	0,30
3	Складские помещения и здания	0,18	0,31	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

01.01.2021

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2372-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2021-goda>

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, используемый для пересчета выбранного показателя дохода в стоимость объекта. Коэффициент капитализации может определяться либо исходя из ставки дисконтирования, либо напрямую на основе анализа рыночных тенденций соотношения дохода и стоимости аналогичных объектов. Использование рыночных соотношений наиболее предпочтительно, однако зачастую ограничивается недостаточной развитостью и открытостью рынка.

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был принят по данным Некоммерческой организации «Статриелт» и составил **14%** – среднее между средним и верхним значениями указанного диапазона, учитывая местоположение и физическое состояние Объекта оценки.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Принт-скрин источника:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходимые места, красная линия, просторность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента капитализации для объектов. (И наоборот, большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициента).

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанное с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса (А+, А), в отпуске или с/п, вдали от основных расположений, на окраине или вдали от основных транспортных магистралей	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса (С, D), в удаленных/отдаленных от основных расположений на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким эстетическим или ландшафтным потенциалом
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон средние коэффициенты могут быть завышены или занижены.

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных центров Московской и Ленинградской областей, городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

В интервалах между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2021-goda>

Последний этап – определение стоимости объекта недвижимости путем деления выбранного денежного потока на коэффициент капитализации. В Таблице №6.2 приведен расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода.

Таблица 6.2. Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Параметры	Объект оценки
Справедливая арендная 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	3 424
Справедливая арендная ставка 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 977
Справедливая арендная ставка технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 352
Площадь объекта, кв.м, т.ч.:	5 702,00
Площадь 1-го этажа, кв.м	2 237,70
Площадь 2-го этажа, кв.м	2 425,90
Площадь подвальных и технических помещений, кв.м	1 038,40
Доля арендопригодной площади объекта, доля ед.	0,86
Арендопригодная площадь 1-го этажа, кв.м	1 924,42
Арендопригодная площадь 2-го этажа, кв.м	2 086,27
Арендопригодная площадь подвальных и технических помещений, кв.м	1 038,40
Потенциальный валовый доход от помещений 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	6 588 940
Потенциальный валовый доход от помещений 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	6 211 389
Потенциальный валовый доход от технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 442 357
Потенциальный валовый доход	15 242 685
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-19,00%
Действительный валовый доход, руб.	12 346 575
Постоянные (невозмещаемые) расходы, руб	3 827 438
Чистый операционный доход, руб	8 519 137
Коэффициент капитализации	14%
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., без НДС	63 105 000

Источник: расчеты Оценщика

Рассчитанная в Таблице №6.2 стоимость единого объекта недвижимости распределялась пропорционально балансовой стоимости путем умножения соответствующей доли актива на стоимость единого объекта недвижимости.

Таблица 6.3. Результаты расчета справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Доля актива в балансовой стоимости	Стоимость в рамках доходного подхода, руб., без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601.	2425,90	31 840 000	0,36	22 903 000
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606.	2237,70	33 266 000	0,38	23 929 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м., этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954.	944,30	12 169 000	0,14	8 753 000
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа,	94,10	1 210 000	0,01	870 000

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Доля актива в балансовой стоимости	Стоимость в рамках доходного подхода, руб., без НДС
	расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599.				
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935.	5440,00	2 804 000	0,03	2 017 000
6	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246.	5440,00	3 341 000	0,04	2 403 000
7	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.	3353,90	3 100 000	0,04	2 230 000
	Итого:		87 730 000	1	63 105 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки (без учета НДС):

63 105 000 (шестьдесят три миллиона сто пять тысяч) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения справедливой стоимости Объектов оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Затратный подход. При определении стоимости Объектов оценки затратным подходом Оценщик исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять стоимость объекта как затраты на приобретение и реконструкцию объекта недвижимости, и создание объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию. К недостаткам данного подхода можно отнести его оторванность от текущего рынка недвижимости и ожиданий потенциального покупателя.

Сравнительный подход. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог. Преимущество данного подхода заключается в учете реакции продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Недостатки подхода проявляются в случае, если соответствующий рынок недостаточно развит, и найти идентичные объекты не представляется возможным.

Доходный подход. Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом оценки, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованной величины денежного потока, а также степени его волатильности.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная

именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

В данном Отчете преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости сопоставляются по следующим критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 9-ти балльной шкале:

- учет влияния рыночной ситуации;
- наличие необходимой информации;
- учет специфики объекта;
- учет цели оценки.

Таблица 7.1 Шкала отношений для сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение ¹³
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Источник: анализ Оценщика

Таблица 7.2. Определение весовых коэффициентов подходов по факторам

Фактор	Балл	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
<i>Сумма</i>	<i>16</i>	<i>100,00%</i>
Наличие необходимой информации		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
<i>Сумма</i>	<i>16</i>	<i>100,00%</i>
Учет специфики объекта		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
<i>Сумма</i>	<i>16</i>	<i>100,00%</i>
Учет цели оценки		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
<i>Сумма</i>	<i>16</i>	<i>100,00%</i>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7.3. Определение итоговых коэффициентов подходов

¹³ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

Фактор	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Наличие необходимой информации	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Учет специфики объекта	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Учет цели оценки	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Итого	100,00%	0,00%	50,00%	50,00%

Источник: расчеты Оценщика

Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 7.4. Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки (без учета НДС)

№ п / п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб., без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601.	2425,90	29 188 000	22 903 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	26 046 000
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606.	2237,70	30 495 000	23 929 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	27 212 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954.	944,30	11 155 000	8 753 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	9 954 000
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599.	94,10	1 109 000	870 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	990 000
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935.	5440,00	2 570 000	2 017 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 294 000
6	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246.	5440,00	3 063 000	2 403 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 733 000
7	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.	3353,90	2 842 000	2 230 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 536 000
Итого:			80 422 000	63 105 000					71 765 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

71 765 000 (семьдесят один миллион семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Пообъектно результаты приведены в Таблице 7.4.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2011 (Международного совета по стандартам оценки (МСО)) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на дату оценки составляет (без учета НДС):

71 765 000 (семьдесят один миллион семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1601.	26 046 000
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1606.	27 212 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м., этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:2954.	9 954 000
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1599.	990 000
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0701008:1935.	2 294 000
6	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:246.	2 733 000
7	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6. Кадастровый номер 12:05:0703002:78.	2 536 000

Источник: расчеты Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться справедливая стоимость.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих**

количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего листов выписки: 8	
Помещение					
вид объекта недвижимости					
2 ноября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0701008:1601			
Номер кадастрового квартала:	12:05:0701008				
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88.401.002.000104940:0100:20101 07.11.2008 Финал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл; Условный номер 12-12-01/055/2009-677				
Адрес:	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, поз.47, 50, 52, 53 1 эт., поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 эт.				
Площадь, м2:	2425,9				
Назначение:	Нежилое помещение				
Наименование:	Помещение поз.47,50,52,53 1 этажа, поз.14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 этажа				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Этаж №2				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб:	68341429,1				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0701008:155				
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления жилищного фонда, к жилищным помещениям частного жилищного использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Ипотека.				
Полное наименование должности	подпись		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		БОДЕНОВА С.А.



ВХОД. № 5111/2021
19.02.2021
ПОДПИСЬ

3428

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
2 ноября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1601		
Получатель выписки:	Самуйлова Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7823443207		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		БОРЕМОВА С.А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 8
2 ноября 2018г.	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1601

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 12-12/001-12/001/016/2016-896/2 20.07.2016 17:08:32
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	4.1		04.10.2018 11:01:26
	дата государственной регистрации:		12:05:0701008:1601-12/06/02018-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017
			Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017
			Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017
			Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017
			Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018
			Правила доверительного управления, Выдан 28.03.2016

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЕФРЕМОВА С.А.

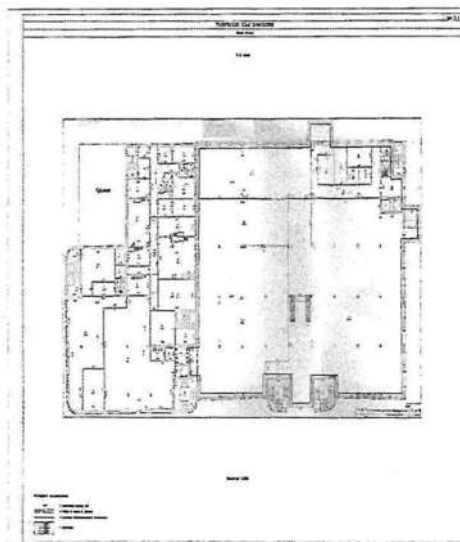


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
2 ноября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1601		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	ФОРМОВА С.А.
		инициалы, фамилия

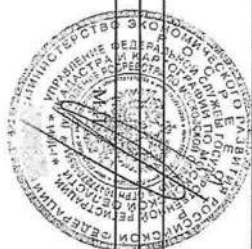



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
2 ноября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1601		
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1601	Номер этажа (этажей):	2



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФОРЖОВА С.А.



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего листов выписки: 8
2 ноября 2018г.		
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1601	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1601	
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):	1
		
Масштаб 1:	Основные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФОРМЕНОВА С.А.



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

наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
25 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0701008:1599	
Номер кадастрового квартала:	12:05:0701008		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88-401-002-000104940-0100:20107 07.1.2008 Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РМЭ Йошкар-Олинское отделение. Условный номер 12-12-01/144/2009-671		
Адрес:	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, пр-кт. Ленинский, д. 6, пом. 6		
Площадь, м2:	94,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение поз.б,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино место	Технический этаж №Технический этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	3815869,71		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0701008:155		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (сохранение) на владение, пользование, распоряжение объектом недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с иждивением в пользу заявителя.		
Подучетный выписки:	Самуйловская Анна Сергеевна (заявитель, заявитель, ответственный) "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Выход № 011-2018
от 19.02.2021 г.
ПОДПИСЬ

3410

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
25 октября 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		12:05:0701008:1599	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 12:12/001-12/001/01/6/2016-894/2, 20.07.2016 17:01:47
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	04.10.2018 11:01:26	
	дата государственной регистрации:	12:05:0701008:1599-12/06/2018-2	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 772506241	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Изменения и дополнения №1 г. Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2 г. Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3 г. Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5 г. Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6 г. Выдан 15.08.2018	
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления, Выдан 28.03.2016	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



№ 038-ДО/21/2 от 19.02.2021 г.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
25 октября 2018г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
	12:05:0701008:1599
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------

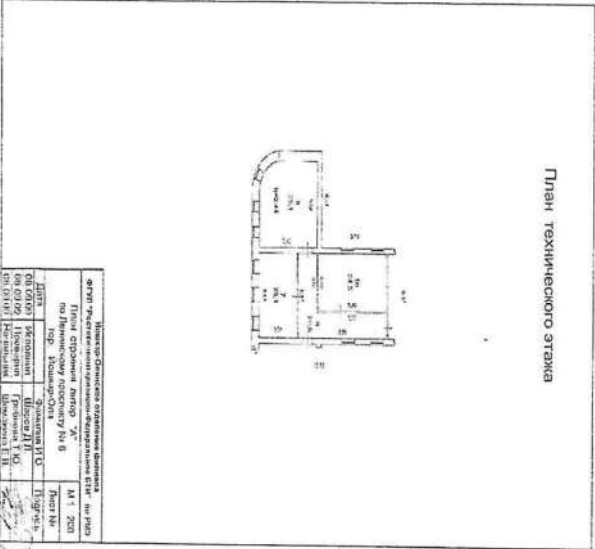


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этаже)

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1
25 октября 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1599
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1599
Номер этажа (этажей):	Технический этаж
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1
25 октября 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1599
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1599
Номер этажа (этажей):	Технический этаж

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1
25 октября 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1599
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1599
Номер этажа (этажей):	Технический этаж



План технического этажа

Масштаб 1:

Условные обозначения:

<p>Исполнитель: ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»</p> <p>Полн. Строительный Контур "А"</p> <p>по Техническому заданию № 8</p> <p>Дата: 19.02.2021</p> <p>Объект: Технический этаж</p> <p>Объем: 1 машино-место</p> <p>Объект: Технический этаж</p> <p>Объем: 1 машино-место</p>	<p>М 1: 200</p> <p>Лист №:</p> <p>Исполнитель: ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»</p> <p>Подпись: [подпись]</p>
---	--

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	[подпись]	И.И. Ф.И.О.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
Федеральное государственное учреждение «Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
25 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12-05-0701008:1606	
	Номер кадастрового квартала:	12-05-0701008	
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивантаршский номер 88-401-002-000104940-0100-20104; Условный номер 12-12-01/055/2009-676	
	Адрес:	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, пом.шиш 27,27а,27б,27г,27д,27е,27ж,27з,27и,31б,31в,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этаж	
	Площадь, м2:	2237,7	
	Назначение:	Нежилое помещение	
	Наименование:	поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этаж	
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1	
	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
	Кадастровая стоимость, руб:	62925399,49	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12-05-0701008:155	
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Право (ограничение) в залоге обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием Помещение.	
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия	



Вход. № 474-2021
 Подпись: [Подпись]
 19.02.2021

3408

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25 октября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1:606		
Получатель выписки:	Самуйлова Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 6
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов: 3	Всего листов выписки: 6
25 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1:606

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдаются инвестиционных паев Зарятого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/01/6/2016-897/2 20.07.2016 17:14:13
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	4.1		04.10.2018 11:01:26
	дата государственной регистрации:		12:05:0701008:1:606-12/060/2018-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018 Правила доверительного управления, Выдан 28.03.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017
	основание государственной регистрации:		

Полное наименование должности: _____



подпись: _____

инициалы, фамилия: _____

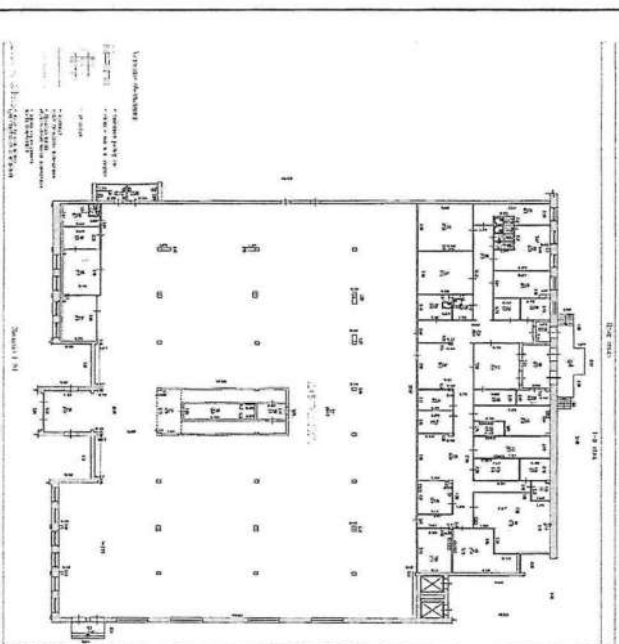
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1:606
5	Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018 Правила доверительного управления, Выдан 28.03.2015
6	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

подпись	подпись:	инициалы, фамилия
		УДОВЕРЬСЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего листов выписки: 6
25 октября 2018г.		Кадестровый номер: 12:05:0701008:1606	Номер этажа (этажи): 1



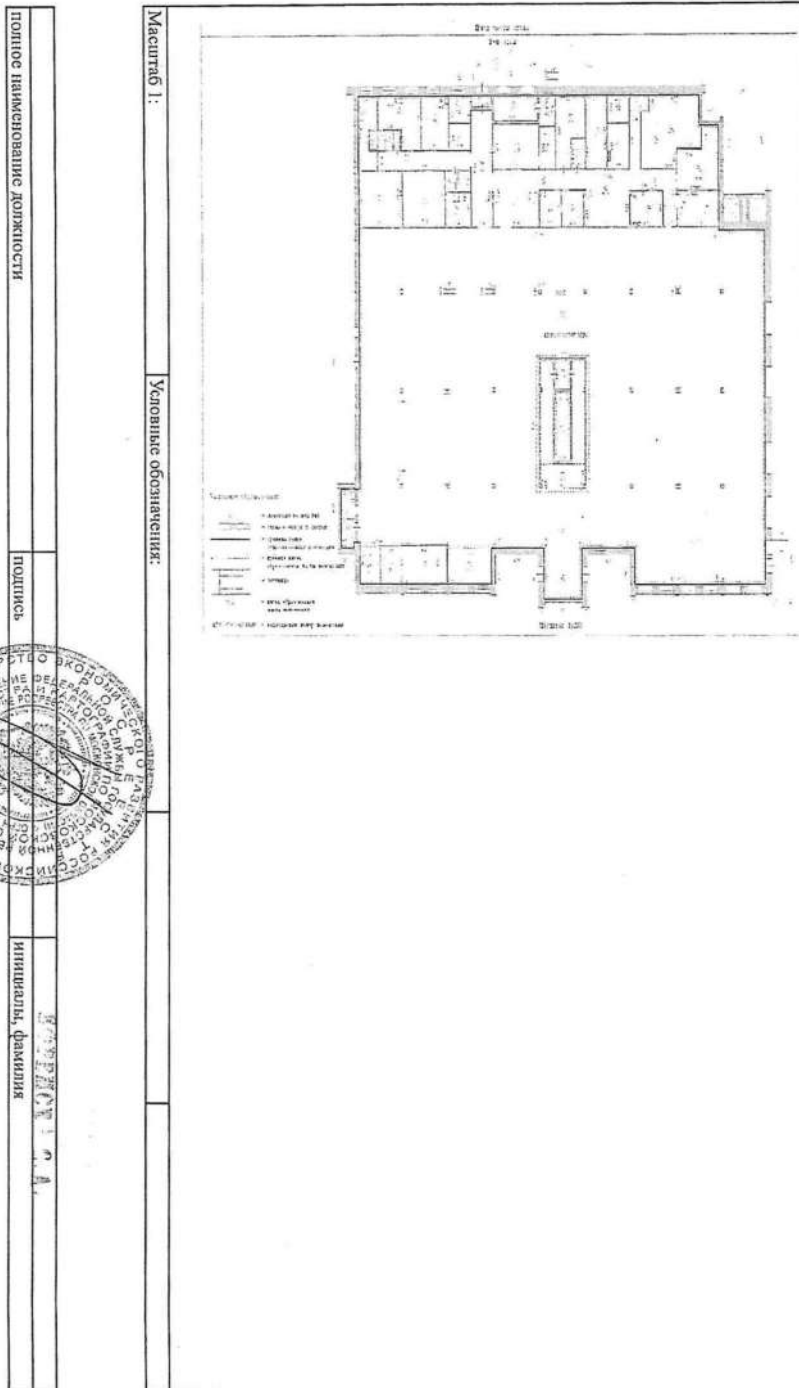
Масштаб: 1:	Условные обозначения:	Подпись:	Инициалы, фамилия
Полное наименование должности			



Помещение вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
25 октября 2018г.	12:05:0701008:1606	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1606	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1606	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб: 1:	Условные обозначения:	
-------------	-----------------------	--

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



The image contains a detailed architectural floor plan of a building. The plan shows a large central hall with several smaller rooms and corridors. A legend in the bottom left corner of the plan area lists various symbols and their corresponding meanings, such as 'Стены' (Walls), 'Двери' (Doors), 'Окна' (Windows), etc. Below the floor plan is a circular official stamp with text in Russian, including 'ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ' and 'УК «НАВИГАТОР» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СОБРАНИЕ»'. The stamp is partially obscured by a signature.

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

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
25 октября 2018г.				
Кадастровый номер:	12-05-0701008-1935			
Номер кадастрового квартала:	12-05-0701008			
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 9415:20001:1; Инвентарный номер 9415:20002:1; Условный номер 12-12-01/024/2011-454			
Адрес:	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, пр-кт. Ленинский, д. 6			
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения	
	площадь	5440	в квадратных метрах	
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Часть автомобиля на 225 машиномест (Автомобиль на 120 машиномест)			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	1052,82			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "якузьянине, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют			
Подучастья выписки:	Самуилов Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия		С.А.



Вход. № УИИ-2019
 Подпись С.А.
 Подпись С.А.

54+7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Соружение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
25 октября 2018г	Всего листов выписки: 3
Катастровый номер:	12:05:0701008:1935

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные паев Зарытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 12-12/001-12/001/016/2016-901/2 20.07.2016 17:25:56
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Права доверительного управления Зарытым паявым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	Доверительное управление	
	Вид:		04.10.2018 11:01:26
	Дата государственной регистрации:		12:05:0701008:1935-12/060/2018-2
	Номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №1, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 13.04.2017
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия



ЮРПРОМ С.А.

Сосружение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
25 октября 2018г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1935
5	Изменения и дополнения №5 , Выдан 11.12.2017 Правила доверительного управления , Выдан 28.03.2016 Изменения и дополнения №6 , Выдан 15.08.2018 Правила доверительного управления , Выдан 28.03.2016
6	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, ортава:
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



КОРЕМОР С.А.

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1		Лист 1		Лист 1	
Район 1		Район 1		Район 1	
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости	
Район 1		Район 1		Район 1	
Лист №1		Лист 1		Лист 1	
Район 1		Район 1		Район 1	
Всего листов выписки: 7		Всего листов выписки: 3		Всего листов выписки: 7	
Всего листов выписки: 7		Всего листов выписки: 3		Всего листов выписки: 7	
25 октября 2018г:	Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954	12:05:0701008:2954		
Номер кадастрового квартала:	12:05:0701008				
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2014				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, позиция 6-15 подвала, позиция 49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, позиция 28,32,33 2 этажа, позиция 8, 11-16 токийского этажа				
Площадь, м2:	944,3				
Назначение:	Нежилое помещение				
Наименование:	Помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж: Лоджия, Этаж №2, Этаж: Технический, Этаж №1				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб:	27228135,06				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0701008:155				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:	данные отсутствуют				
Получатель выписки:	Самуилова Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443200, ОГРН/ИНН: 7825443200/7825443200				
полное наименование должности	полный представитель				
	инициалы, фамилия				



ВХОД. № 2021-0017
ПОДПИСЬ

3406

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 7
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 7
25 октября 2018г.	
Кодированный номер:	12:05:0701008:2934

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельца инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-899/2 20.07.2016 17:19:18
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт прека-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банкком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
4.1	вид:		04.10.2018 11:01:26
	дата государственной регистрации:		12:05:0701008:2934-12/060/2018-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банкком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
25 октября 2018г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа)

Рядом 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Рядом 5	Всего листов раздела 5: 4
25 октября 2018г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 12:05:0701:008:2954	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 12:05:0701:008:2954	Номер этажа (этажи): подвал

Масштаб: 1:	Условные обозначения:
Подпись:	инициалы, фамилия

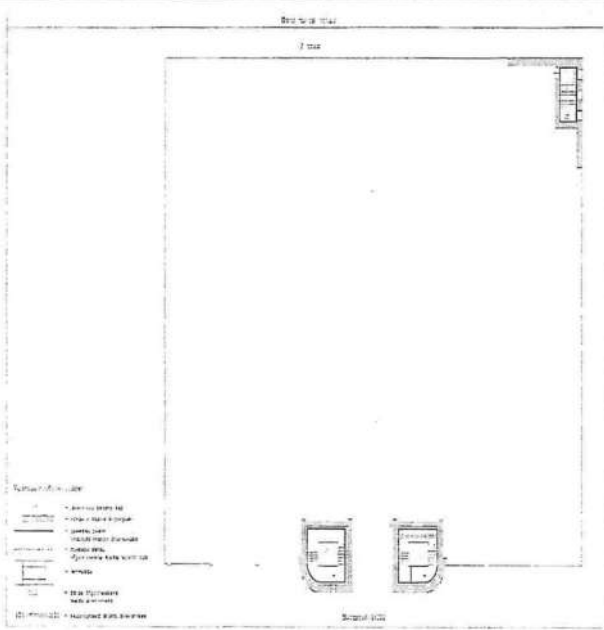
Подпись:	инициалы, фамилия
----------	-------------------

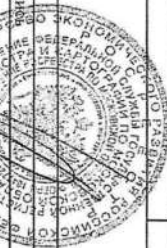


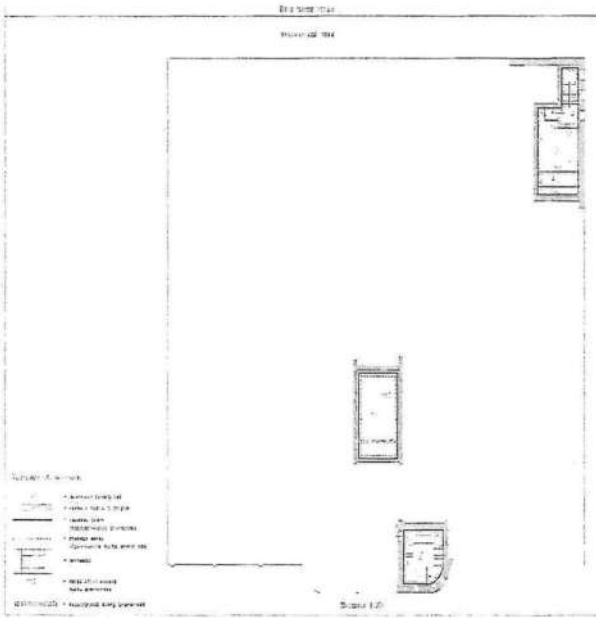

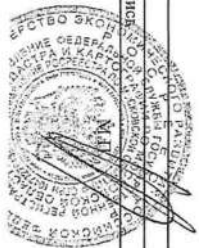
		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25 октября 2018г.		12:05:0701008:2954	
Кадастровый номер:	12-05-0701008:2954	Номер этажа (этажи):	2
Кадастровый номер:	12-05-0701008:2954	Номер этажа (этажи):	2

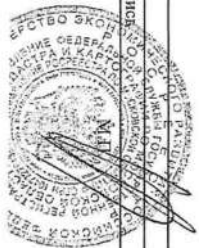
Масштаб 1:

Условные обозначения:

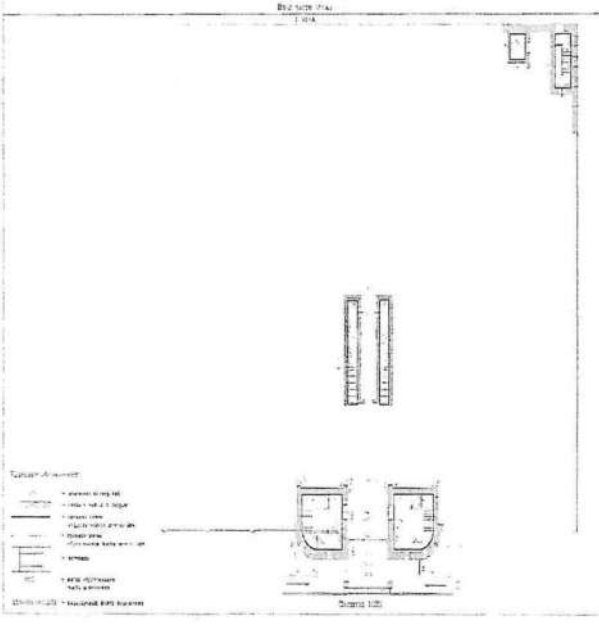


Полное наименование должности	Подпись	
		Инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25 октября 2018г.		Кадестровый номер: 12:05:0701:008:2954	
Кадестровый номер: 12:05:0701:008:2954		Номер этажа (этажи):	
		технический	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
			
Полное наименование должности		Подпись	Инициалы, фамилия
			УРЕНКО В.А.




Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25 октября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954		
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954		
Номер этажа (этажей):	1		



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ВАРЖОДІ С. А.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" мая 2014 г. № 12/5001/2014-85910	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1606
Номер кадастрового квартала:	12:05:0701008
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	12:05:0701008:155
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	2237.7
4	Местоположение:	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, пом поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этажа
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	88:401:002:000104940:0100:20104
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	---	--



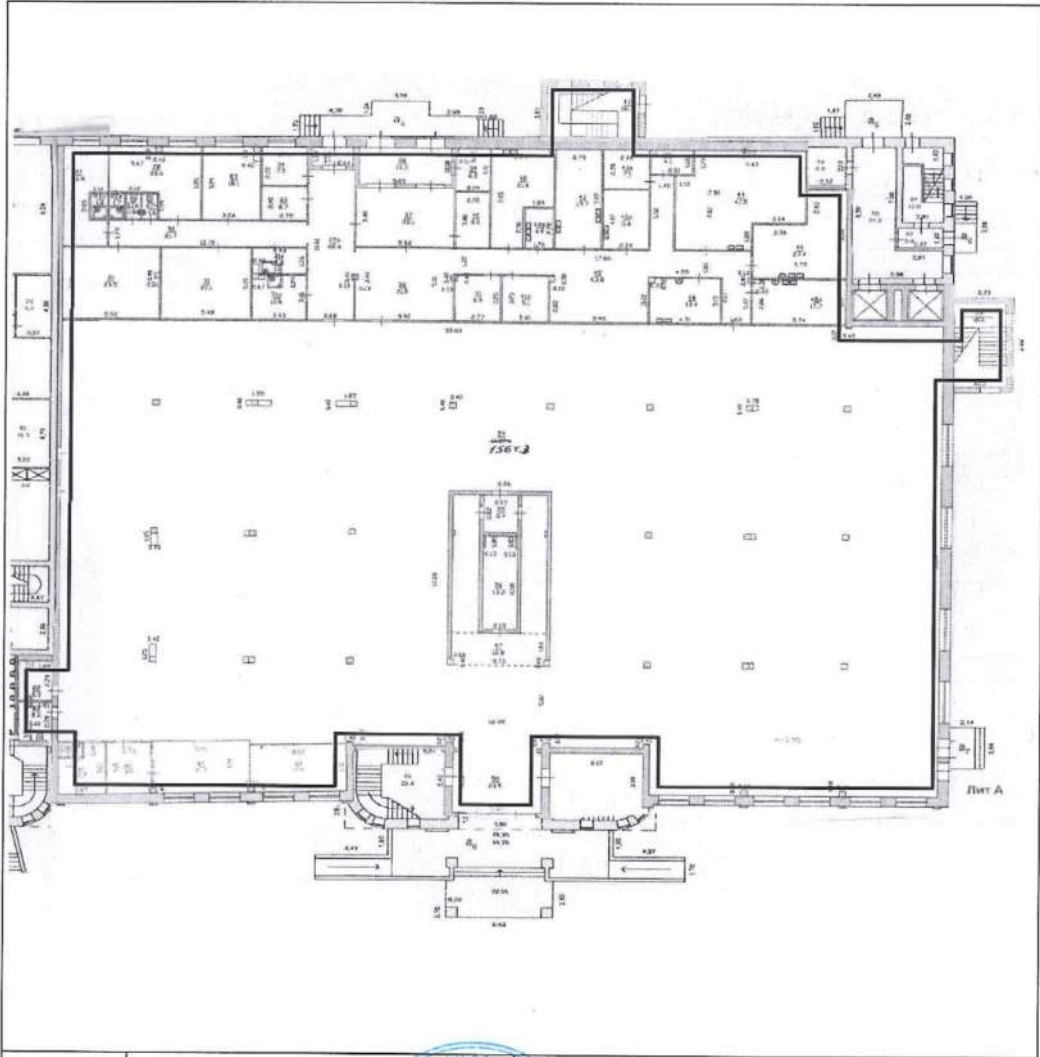
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" мая 2014 г. № 12/5001/2014-85910
Кадастровый номер: 12:05:0701008:1606

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	--



№

**Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ **помещение**
(вид объекта учета)

Помещения
поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88
1 этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	" Город Йошкар-Ола "
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этажа .	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



_____ 23 июля 2014 _____ года

(подпись) **Е.В. Шемахина**
(Фамилия И.О.)

здания, имеющие существенное значение для государственного технического учета

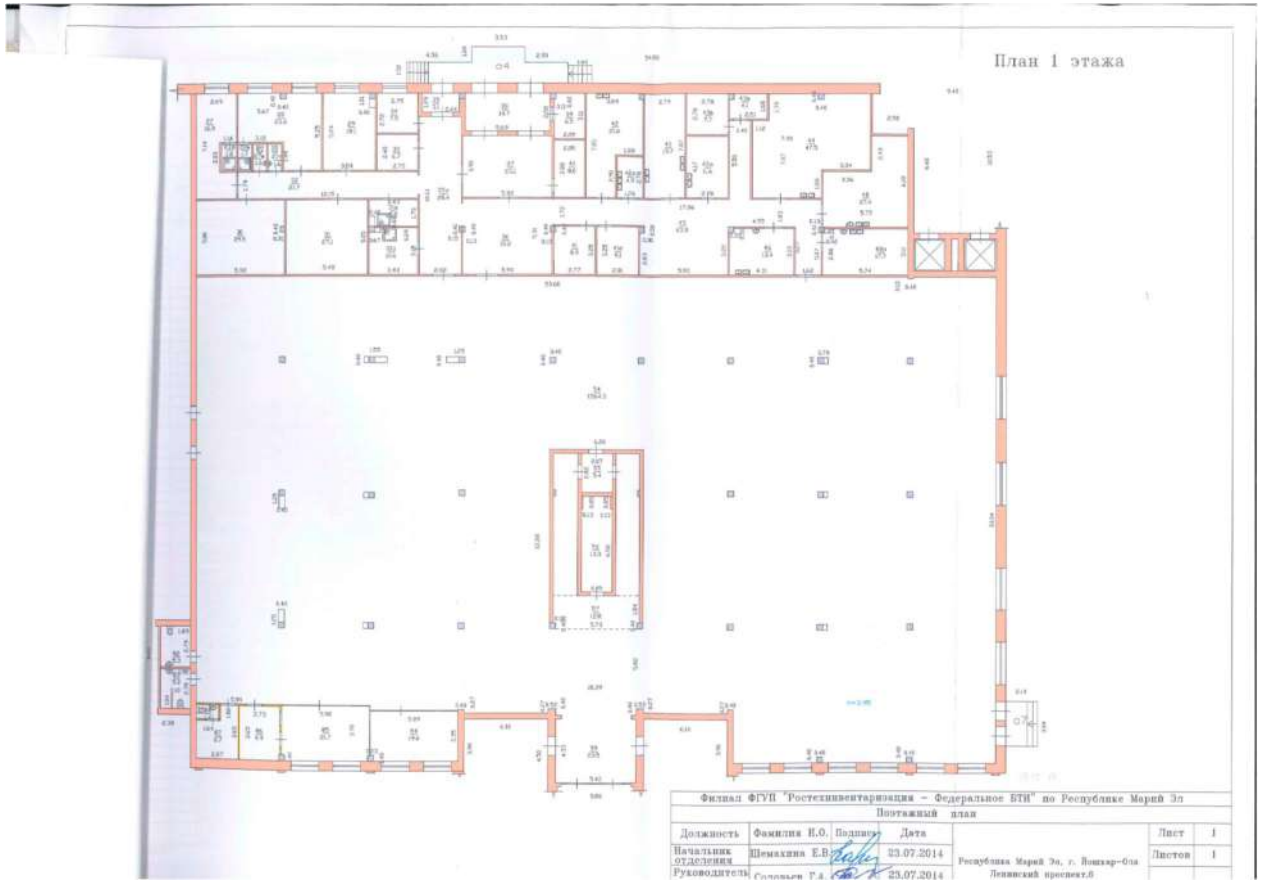
сведения (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения), имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

сведения о площади после перепланировки. Заключение №101 по выполненным ремонтно-строительным работам от 2013г. Акт обследования объекта капитального строительства № 101 от 23.08.2013г.

Техническое описание помещения

Тип помещения	Нежилое
Адрес помещения	поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 I этажа .
Этаж	А
Эксплуатационный этаж	1
Площадь	2237,7 кв. м

Историческая стоимость в базовых ценах	1969г	175019 руб.
Историческая инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166268 руб.
Стоимость пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58,5	9726220 руб.





5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые неотпливаемые планировочные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
A/1	Пом. поз. 27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-40,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а	*11	Гардероб персонала	27	3.95	16.9		16.9			16.9		
			Гардероб	28		23.6		23.6			23.6		
			Фасовочная	29		18.1		18.1			18.1		
			Склад	30		29.5		29.5			29.5		
			Склад	31		27.1		27.1			27.1		
			Коридор	32		21.7		21.7			21.7		
			Комната охраны	33		6.7		6.7			6.7		
			Кабинет	34		7.5		7.5			7.5		
			Тамбур	35		3.1		3.1			3.1		
			Коридор	36		31.2		31.2			31.2		
			Загрузочная	37		23.1		23.1			23.1		
			Тамбур	38		14.7		14.7			14.7		
			Помещение дымоудаления	39		6.5		6.5			6.5		
			Кабинет операторов	40		8.0		8.0			8.0		
			Склад	41		8.9		8.9			8.9		
			Цех	42		21.6		21.6			21.6		
			Цех	43		19.7	19.7				19.7		
			Цех	44		47.5	47.5				47.5		
			Коридор	45		63.8		63.8			63.8		
			Моечная посуды	46		13.4		13.4			13.4		
			Цех	48		27.4	27.4				27.4		
			Торговый зал	54		1564.3	1564.3				1564.3		
			Подсобное	55		5.4		5.4			5.4		
			Помещение охраны	56		13.3		13.3			13.3		
			Эскалатор	57		12.8		12.8			12.8		
			Тамбур	59		23.5		23.5			23.5		
			Туалет	82		5.3		5.3			5.3		
			Туалет	83		5.2		5.2			5.2		
			Торговый павильон	84	3.32	19.6	19.6				19.6		
			Торговый павильон	85		21.7	21.7				21.7		
			кабинет	86		9.9	9.9				9.9		
			Помещение персонала	87		8.7		8.7			8.7		
			Туалет	88		1.4		1.4			1.4		
			Душ	27а	3.95	1.8		1.8			1.8		
			Душ	27б		1.7		1.7			1.7		
			Туалет	27в		1.6		1.6			1.6		
			Туалет	27г		1.6		1.6			1.6		
			КУИ	31а		10.6		10.6			10.6		
			КУИ	31б		5.8		5.8			5.8		
			Коридор	35а		28.4		28.4			28.4		
			Склад	41а		9.1		9.1			9.1		
			цех	42а		4.9		4.9			4.9		
			Цех	43а		11.6	11.6				11.6		
			кабинет	43б		7.7	7.7				7.7		
			Кладовая	43в		4.1	4.1				4.1		
			Цех	48а		17.7		17.7			17.7		
	Итого по первому этажу						2237.7	1733.5	504.2			2237.7	
	Итого по литере 'А'						2237.7	1733.5	504.2			2237.7	
	Итого по помещению						2237.7	1733.5	504.2			2237.7	
	Итого						2237.7	1733.5	504.2			2237.7	

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Водопровод	От центральной сети
2	Отопление	Отопление центральное водяное (паровое)
3	Горячее водоснабжение	Централизованное
4	Канализация	Центральная
5	Электроснабжение	Центральное
6	Ванны и Душ	Душ
7	В целом по дому	Вентиляция

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснова Р.Л.		Соловьев Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

ФГУ «Федеральное бюро
Федеральное БТИ»
Филиал по Республике Марий Эл
Ижевск-Синское отделение
ИНН 7701018922
420000, Республика Марий Эл,
г. Ижевск-Синское, ул. Промышленная, 173

Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
печатью 5 листов
Подпись *С.В. Краснова* (Краснова Р.Л.)
Дата *28.02.21*

4/9222
5/82 522
Якушев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0701008:1935

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9415:20001:1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест)

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пр-кт
	Наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	I	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Площадь 5440, кв. м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание:
—

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



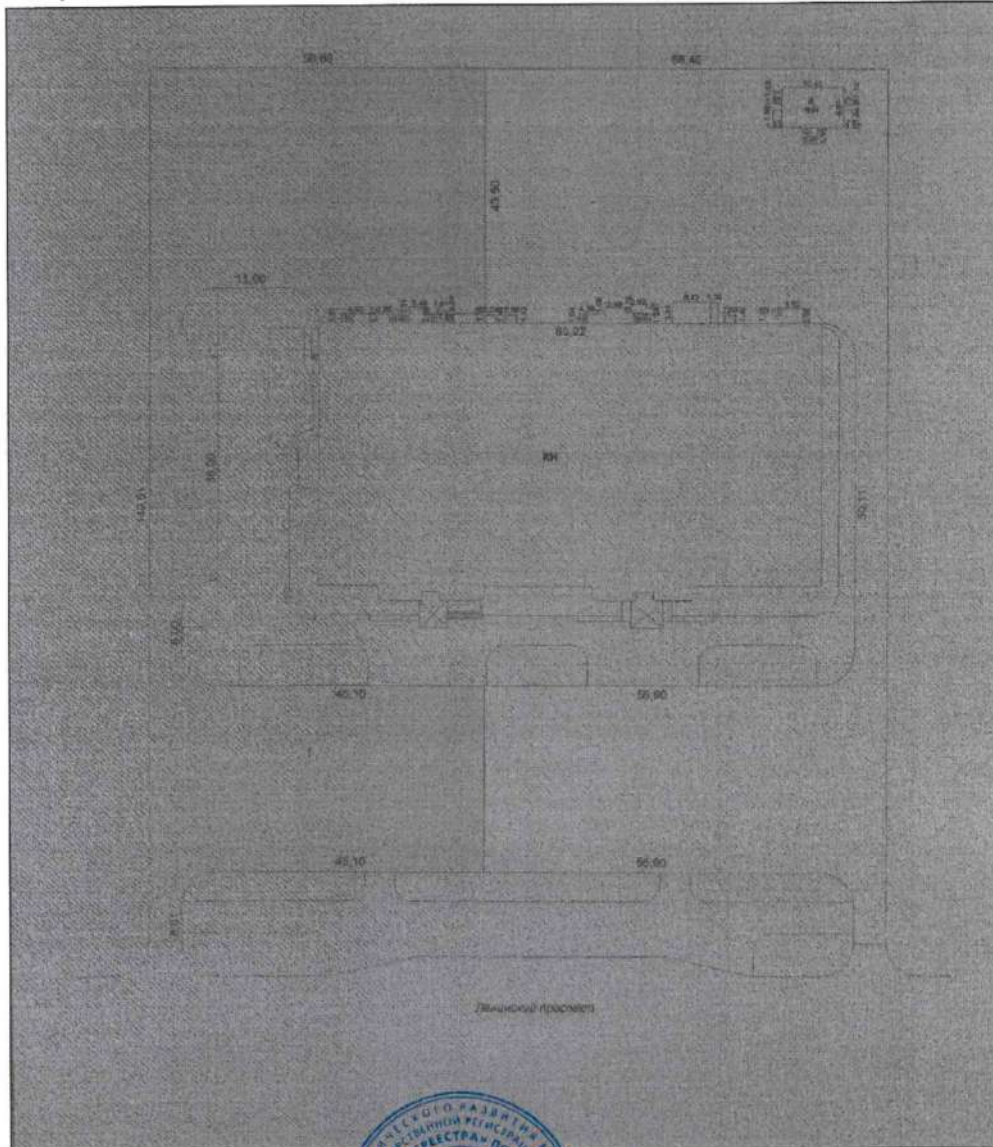
И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12.05.0701008.1935
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9415-20001-1

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

СТО РТИ 01.04-2008



Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл
Йошкар – Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ сооружение
(вид объекта учета)

Часть автостоянки на 225 машиномест
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	«Город Йошкар – Ола»
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар – Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
		Ленинский
Номер дома		6
Номер корпуса		-
Номер строения		-
Литера		I
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

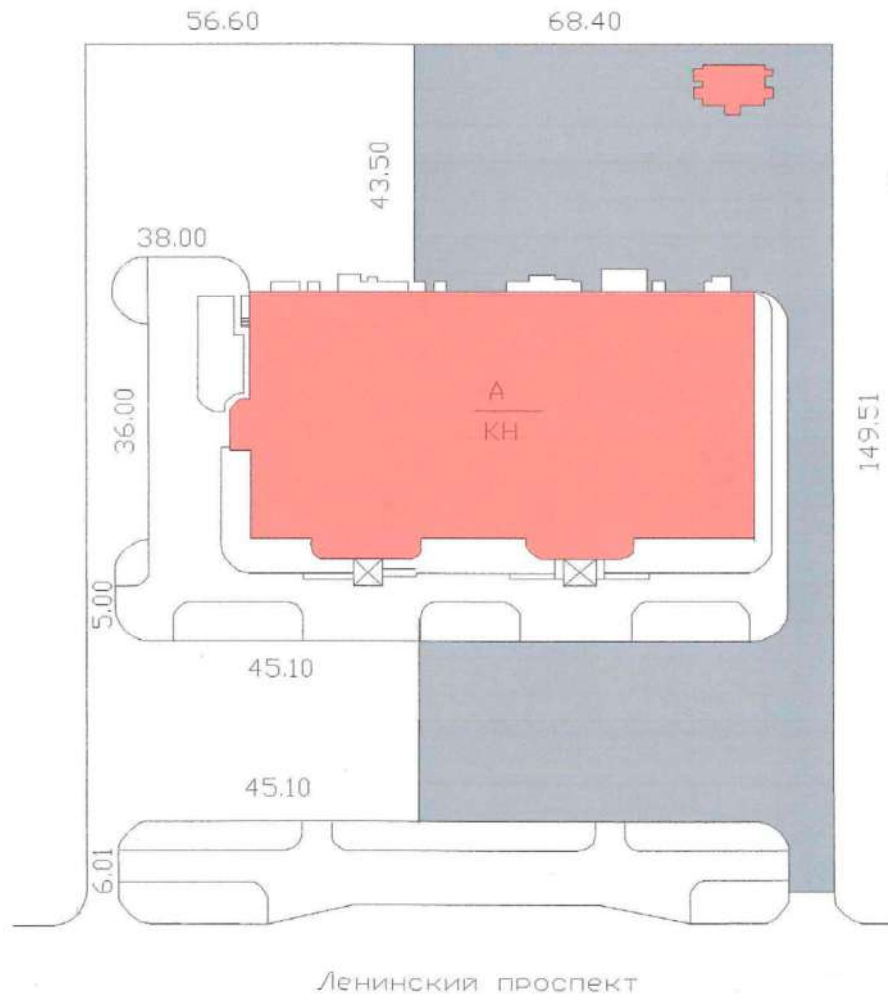
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 23 » июля 2014 года

Начальник отделения _____ (подпись) _____ (Шемахина Е.В.)
Фамилия И.О.



4. Инвентарный план.



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл
Инвентарный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола ул. Ленинский проспект, д. 6	Лист	1
Начальник отделения	Шемахина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб	1:500
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014			

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Номера п/п	Наименование ограждения и сооружений	Материал, конструкция	Размеры				№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климат. район	Восстанов. стоимость, в рублях	% износа	Действит. стоимость, в рублях
			длина, м	ширина, м	высота, м	Площадь, кв. м								
I	Часть, в собственности №1 25 мест (автомобильно-мощения)				5440	26	156	м ²	7,60	1,0	41344	5	39277	

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах 1969 года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
					41344	39277	41344	39277
					к. 58,5 = 2297705			

23 07 2014 г. Выполнял: Степан Краснов Р.
 23 07 2014 г. Проверил: Степан Осипов В.А.
 23 07 2014 г. Директор: Степан Мешакин Е.

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

ФГУП «Росгехинв»
Федеральное БТИ
Филиал по Республике Марий Эл
Йошкар-Олинское отделение
ИНН 7701018922
424000, Республика Марий Эл,
г. Йошкар-Ола, ул. Октябрьская, 170

Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
печатью 4 листов
Подпись: *Иван Краснов Р.Л*
Дата: *28.02.21*

5/24922
4/8640
22.10.12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 24 октября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0701008:1599
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20107

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 12:05:0701008:155
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: технический этаж № Технический этаж
1.3. Общая площадь помещения: 94.1 кв.м
1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пр-кт
	Наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	поз.6,7,9,10 технического этажа	
Иное описание местоположения	—	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
1.10. Примечание: —

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

Начальник отдела (полное наименование должности) Межрайонный отдел №1 (г.Йошкар-Ола) И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)



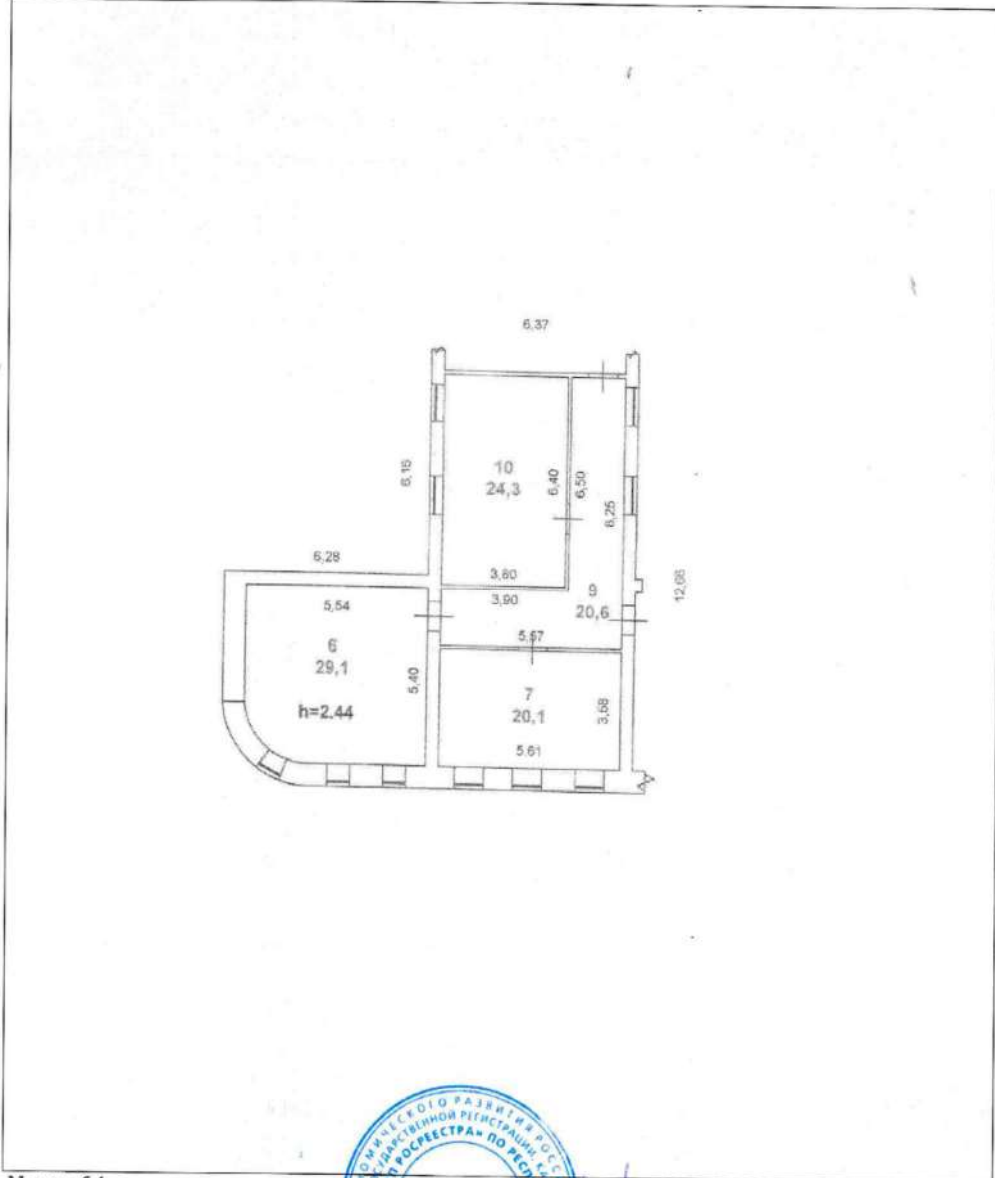
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0701008:1599

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401.002.000104940:0100:20107

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржаова
(инициалы, фамилия)

№

**Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____
помещение
(вид объекта учета)

Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	" Город Йошкар-Ола "
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа мини-пивова	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ .

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



23 июля 2014 _____ года

(подпись) Шемахина Е.В.
(Фамилия И.О.)

здения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

чание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие
ния, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

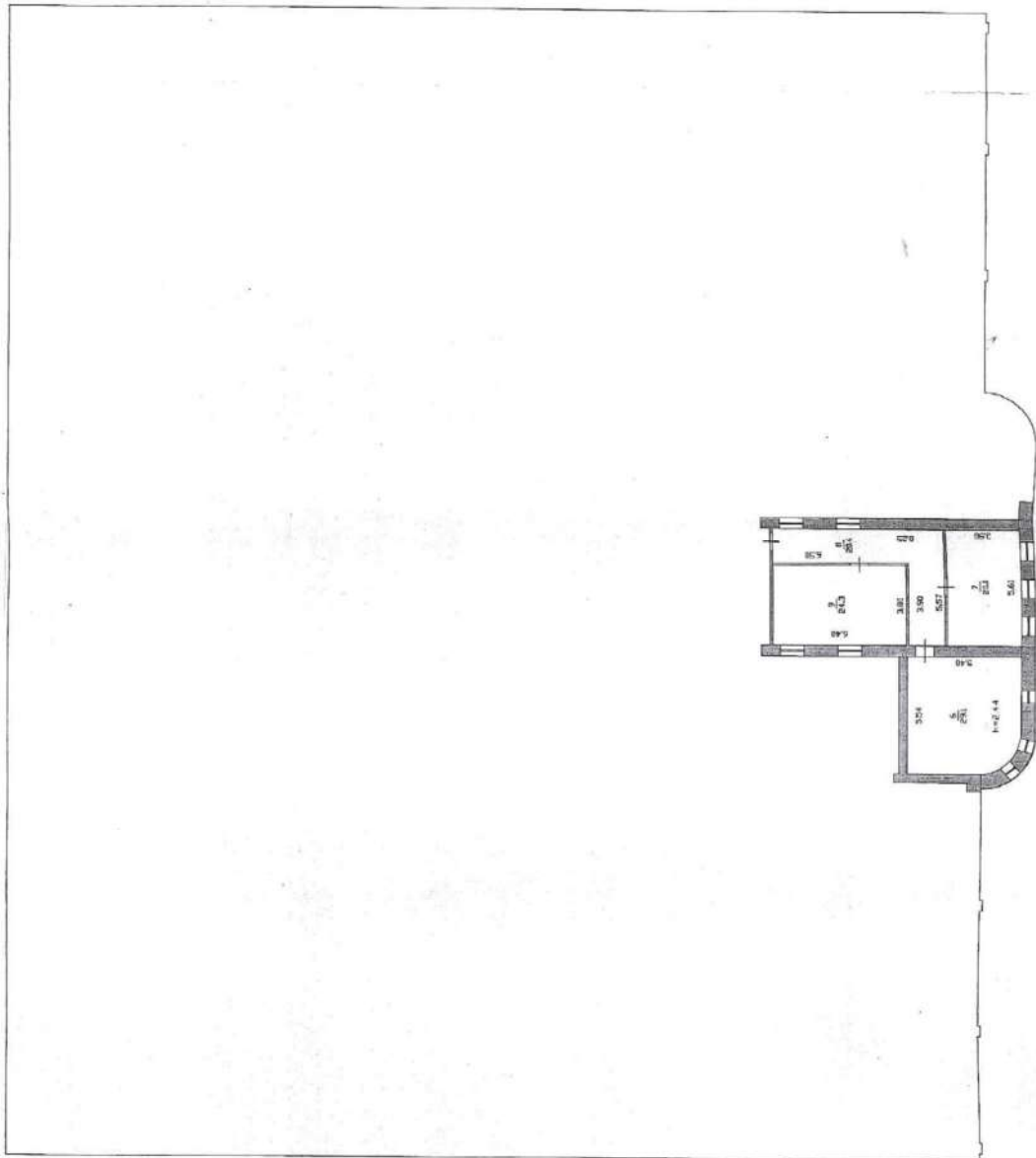
техническое описание помещения

чение	<u>Нежилов</u>
помещения	<u>Помещения поз. 6.7.9.10 технического этажа</u>
а	<u>А</u>
	<u>Технический</u>
я площадь	<u>94.1 кв. м</u>

новительная стоимость в базовых ценах	1969г	<u>5814 руб.</u>
ствительная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	<u>5523 руб.</u>
кс пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	<u>323113 руб.</u>

Филiaal ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл					
Пoэтажный план					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата		Лист
Начальник отделения	Шемахина Е.В.	<i>Е.В. Шемахина</i>	23.07.2014	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 6	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>Г.А. Соловьев</i>	23.07.2014		Листов
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>Р.Д. Краснова</i>	23.07.2014		1
					Масштаб
					1:200

Техэтовк.



5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые неотапливаемые планировочные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А/Технический	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней	*8	Кабинет	6	2.44	29.1	29.1					29.1	
			Кабинет	7				20.1	20.1				20.1
			Коридор	8				20.6		20.6			20.6
			Кабинет	9				24.3	24.3				24.3
Итого по этажу 'Технический'						94.1	73.5	20.6			94.1		
Итого по литере 'А'						94.1	73.5	20.6			94.1		
Итого по помещению						94.1	73.5	20.6			94.1		
Итого						94.1	73.5	20.6			94.1		

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Отопление	Отопление
2	Электроснабжение	Электроснабжение

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснова Р.Л.	<i>[Подпись]</i>	Соловьев Г.А.	<i>[Подпись]</i>

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

ФГБУ «Ростехинвентарь»
Федеральное БТИ
Служба по Республике
Йошкар-Олинское ОТ
Инн 770101892
424000, Республика Марий Эл,
г. Йошкар-Ола, ул. Советская, 17

Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
печатью 4 листов
Подпись Краснова Р.Л. (Краснова Р.Л.)
Дата 29.02.21

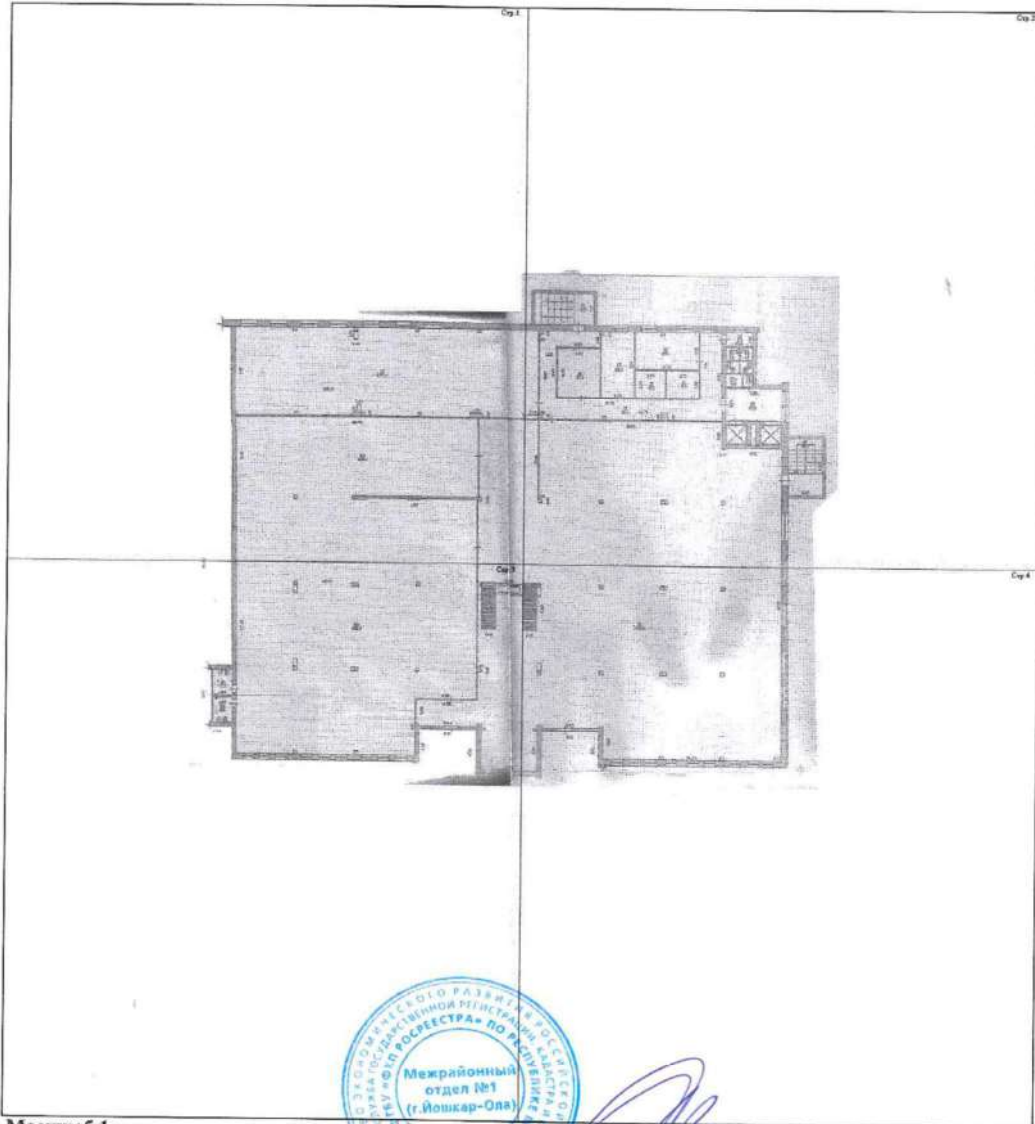
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 2 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

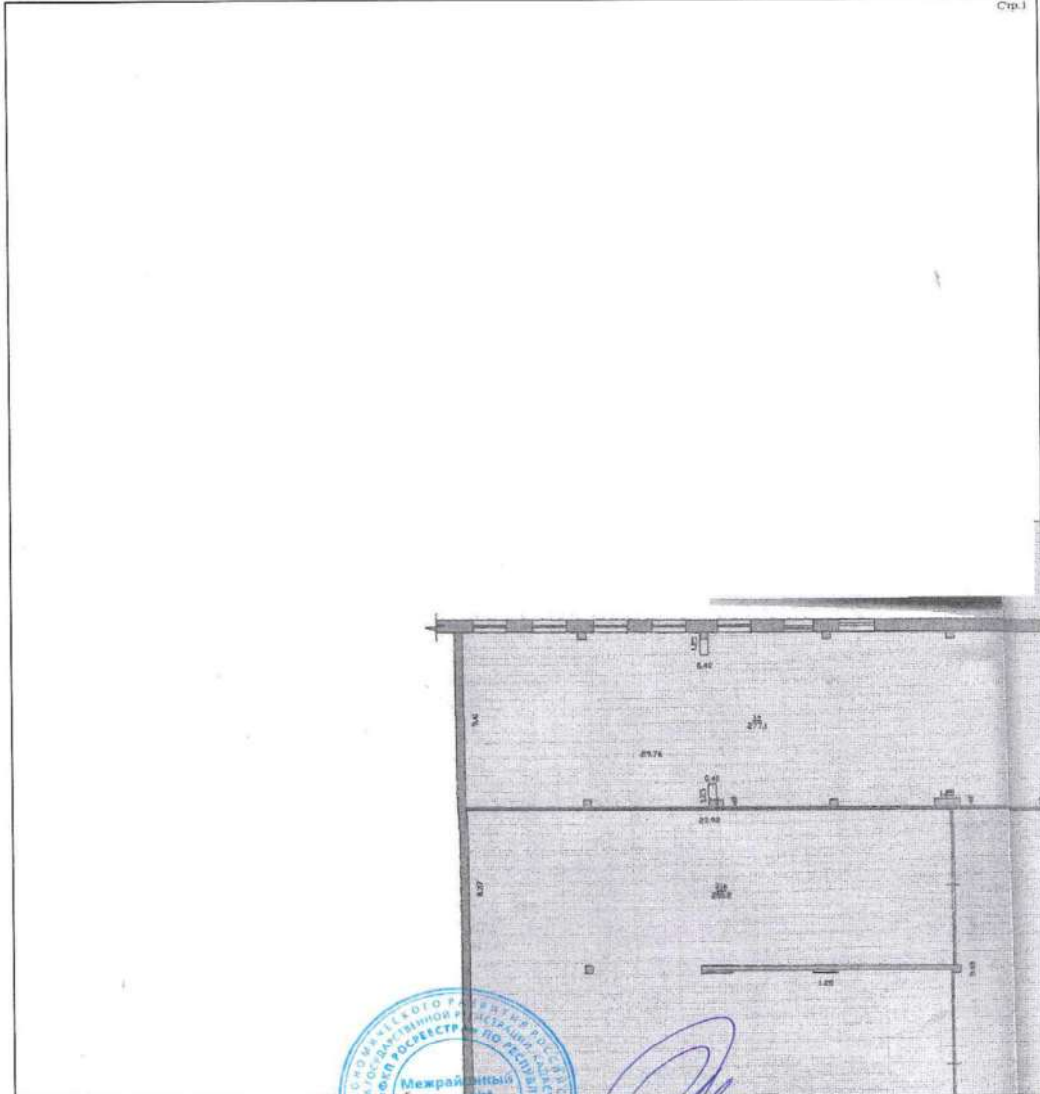
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 3 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



(Handwritten signature)
(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

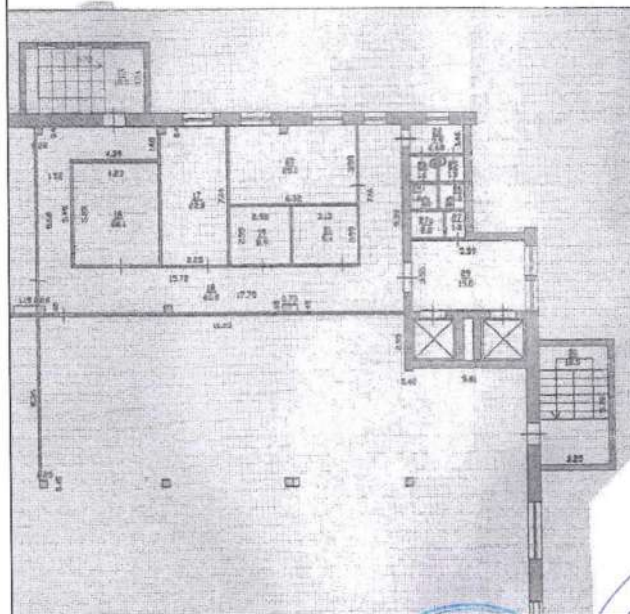
Лист № 4 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже

Стр. 1



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

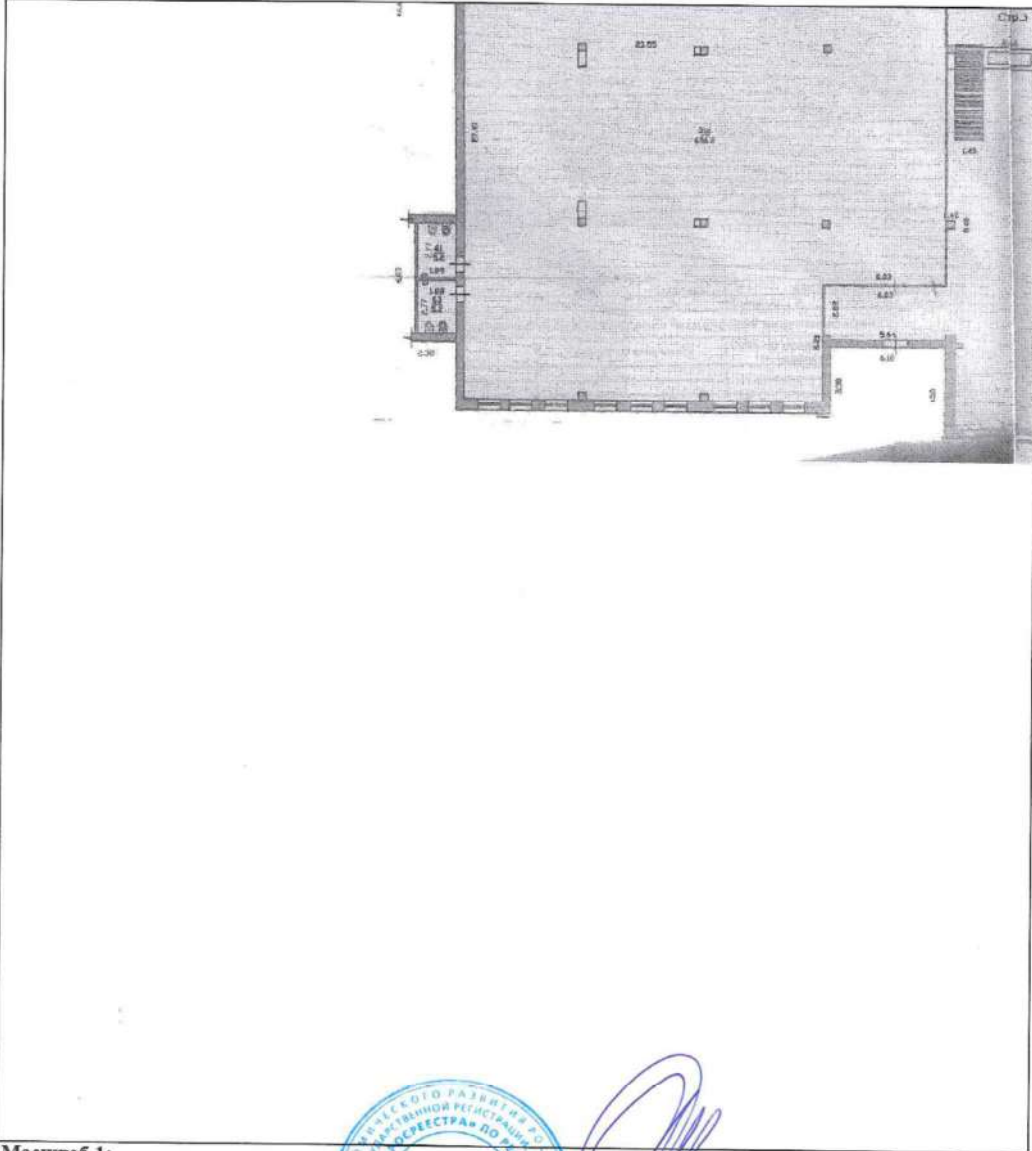
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 5 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88.401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



(Handwritten signature)
(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

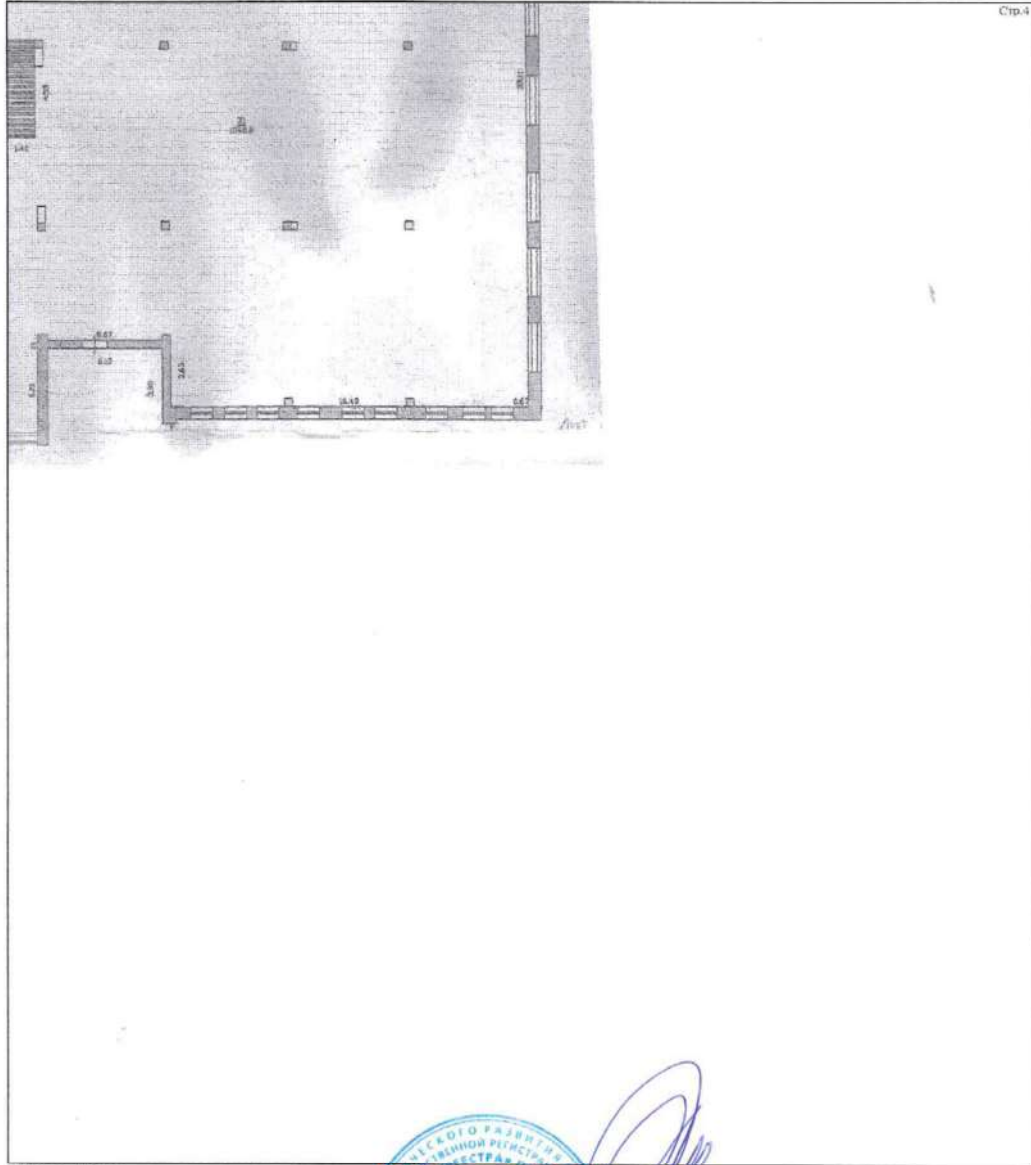
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 6 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

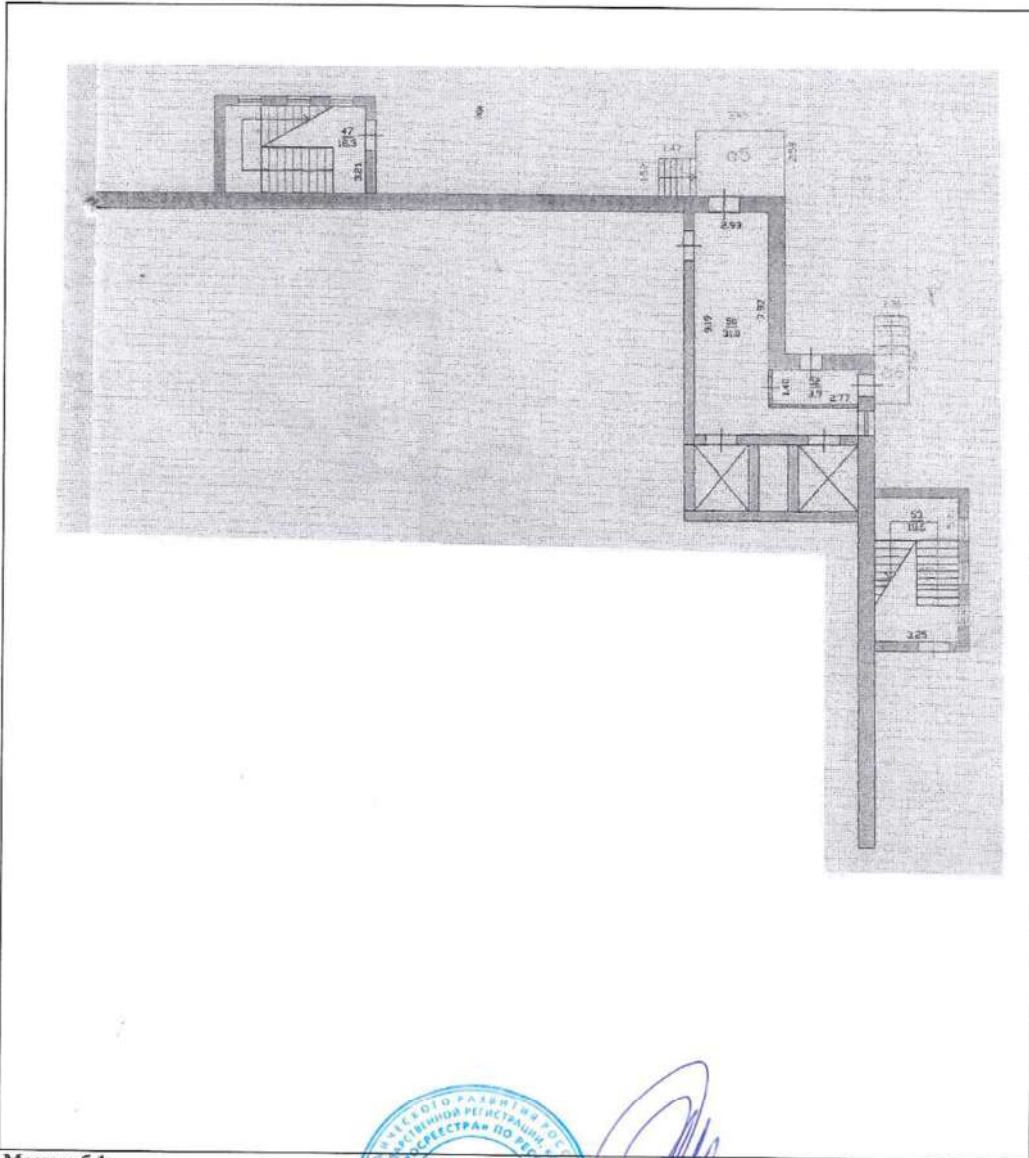
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 7 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)

**Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ **помещение**
(вид объекта учета)

**Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа , поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа торгового комплекса с
рест. ораном и мини-пивоварней.**

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	" Город Йошкар-Ола "
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз.47,50,52,53 1 этажа , поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа .	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ _____

М.П.



24 июля 2014 _____ года

Семахина
(подпись)

Е.В. Семахина
(Фамилия И.О.)

Сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

Сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

Сведения о нарушении площади за счет перепланировки. Заключение № 179 по выполненным ремонтно-строительным работам. Акт обследования объекта капитального строительства. № 179 от 21.11.2012г. Для регистрации договора аренды.

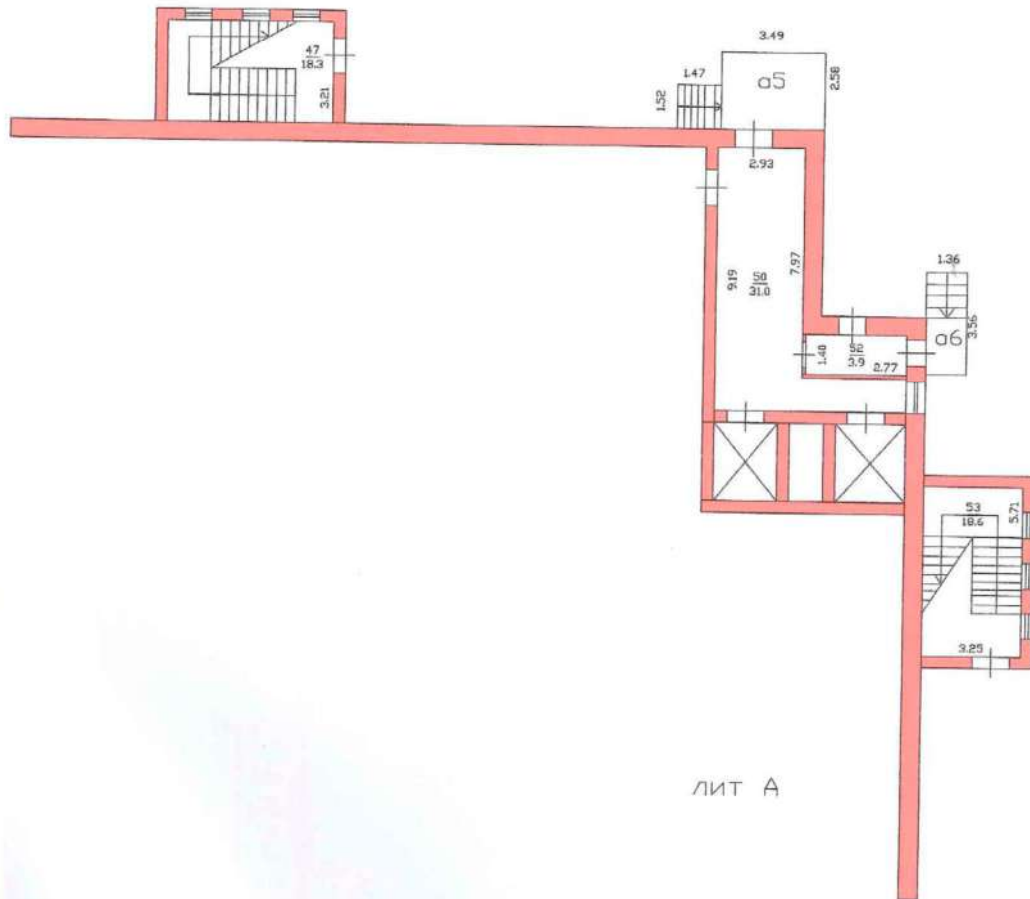
Техническое описание помещения

Вид помещения	Нежилое
Адрес помещения	поз.47.50.52.53 1 этажа поз. 14-27.29-31.31а.316.61.63 2 этажа
Классификация	A
Этаж	1,2
Общая площадь	2425.9 кв. м

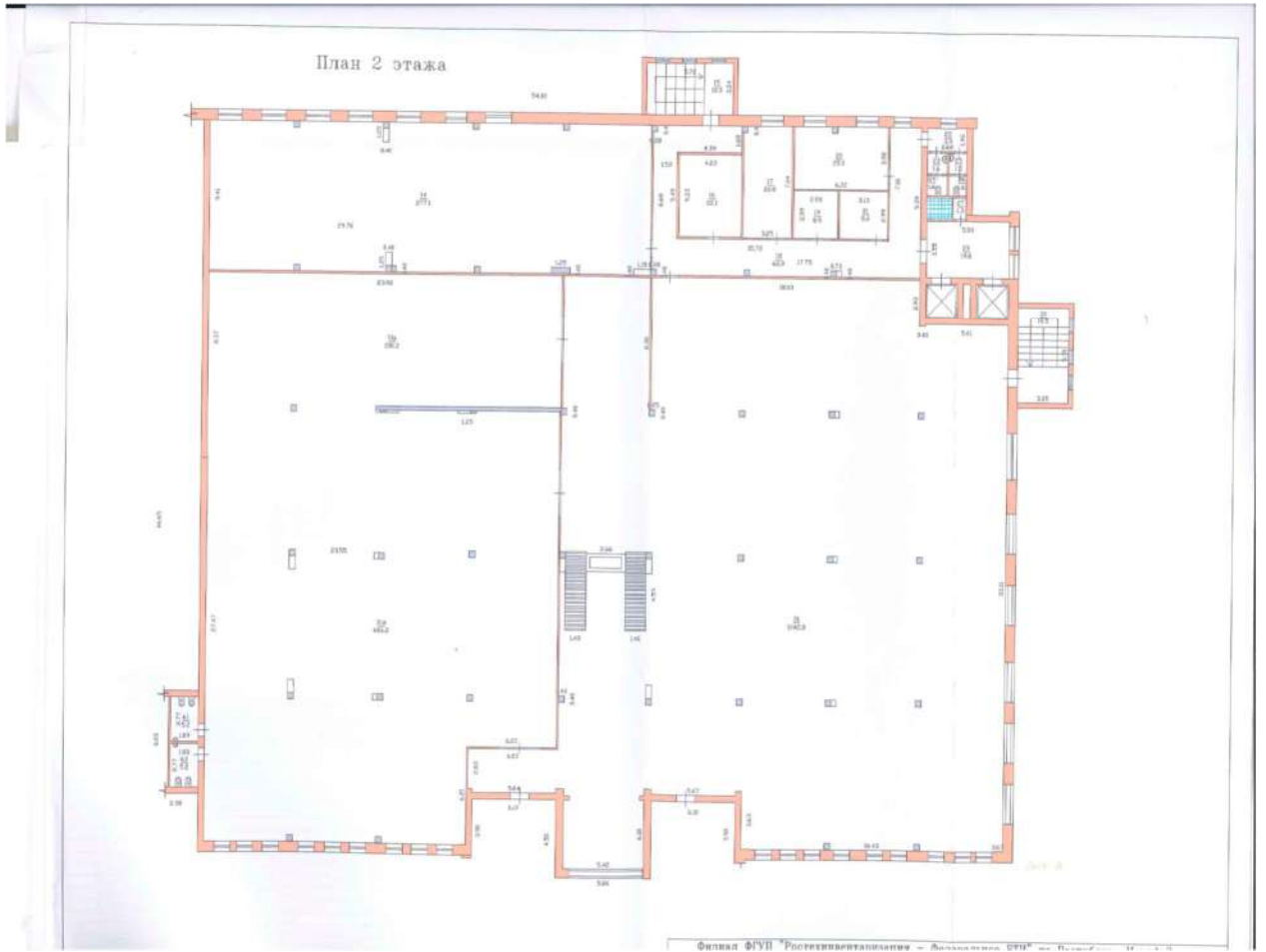
Историческая стоимость в базовых ценах	1969г	175480 руб.
Актуальная инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166706 руб.
Индекс пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	01.05.1958	9752835 руб.

4. поэтажный план.

План 1 этажа



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл						
Инвентарный план						
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 6	Лист	1
начальник деления	Шемахина Е.В.	<i>Е.В. Шемахина</i>	23.07.2014		Листов	1
руководитель услуги	Соловьев Г.А.	<i>Г.А. Соловьев</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
исполнитель	Краснова Р.Л.	<i>Р.Л. Краснова</i>	23.07.2014			



5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые неотапливаемые планировочные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
A/1	Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа поз. 14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 этажа	*12	Лест. клетка	47	3.32	18.3		18.3				18.3	
			Коридор	50		31.0		31.0				31.0	
			Коридор	52		3.9		3.9				3.9	
			Лест. клетка	53		18.6		18.6				18.6	
Итого по первому этажу						71.8		71.8				71.8	
A/2		*12	Склад	14		277.1		277.1				277.1	
			Лест. клетка	15		18.5		18.5				18.5	
			Склад	16		22.1	22.1					22.1	
			Раздевалка	17		22.8		22.8				22.8	
			Коридор	18		60.9		60.9				60.9	
			Склад	19		8.9	8.9					8.9	
			Кабинет	20		25.0	25.0					25.0	
			Кабинет	21		9.4	9.4					9.4	
			Коридор	22		3.9		3.9				3.9	
			Умывальник	23		1.6		1.6				1.6	
			Туалет	24		1.6		1.6				1.6	
			Умывальник	25		1.5		1.5				1.5	
			Туалет	26		1.6		1.6				1.6	
			подсобное	27		1.3		1.3				1.3	
			Коридор	29		19.8		19.8				19.8	
			Лест. клетка	30		18.5		18.5				18.5	
			Торговый зал	31		1042.8	1042.8					1042.8	
			Туалет	61		5.2		5.2				5.2	
			Туалет	63		5.2		5.2				5.2	
			Торговый зал	31а		606.2	606.2					606.2	
			Торговый зал	31б		200.2	200.2					200.2	
Итого по второму этажу						2354.1	2191.7	162.4				2354.1	
Итого по литере 'А'						2425.9	2191.7	234.2				2425.9	
Итого по помещению						2425.9	2191.7	234.2				2425.9	
Итого						2425.9	2191.7	234.2				2425.9	

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Водопровод	От центральной сети
2	Отопление	Отопление автономное водяное (паровое)
3	Горячее водоснабжение	Централизованное
4	Канализация	Центральная
5	Электроснабжение	Центральное
6	В целом по дому	Лифт
7	В целом по дому	Вентиляция
8	В целом по дому	Электроосвещение

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
24 июля 2014	Краснова Р.Л.		Соловьев Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

ФГУП «Ростехинвентаризация»
Федеральное БТИ
Филиал по Республике Марий Эл
Йошкар-Олинское отделение
ИНН 7701018922
424000, Республика Марий Эл,
г. Йошкар-Ола, ул. Советская, 173

Всего пронумеровано,
проинвентаризовано и скреплено
печатью _____ листов

Подпись: *[подпись]* Краснова Р.Л.)
Дата: *28.02.21*

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954
Номер кадастрового квартала:	12:05:0701008
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	12:05:0701008:155
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № подвал, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № технический
3	Общая площадь помещения:	944.3
4	Местоположение:	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, Помещения поз.6-15 подвала, помещения поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, помещения поз.28,32,33 2 этажа, помещения поз. 8,11-16 технического этажа
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела (полное наименование должности)		И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	--	--



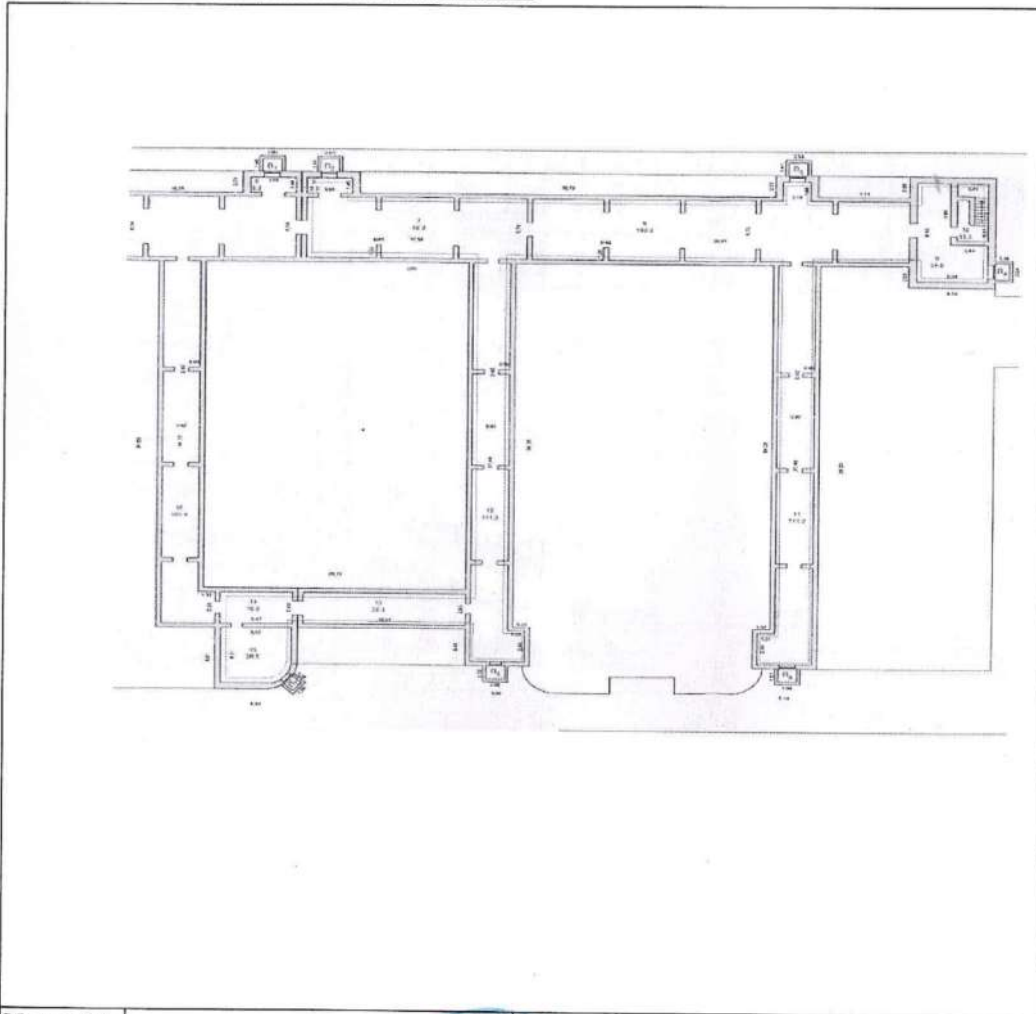
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954

План расположения помещения на этаже Этаж № подвал:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	--



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

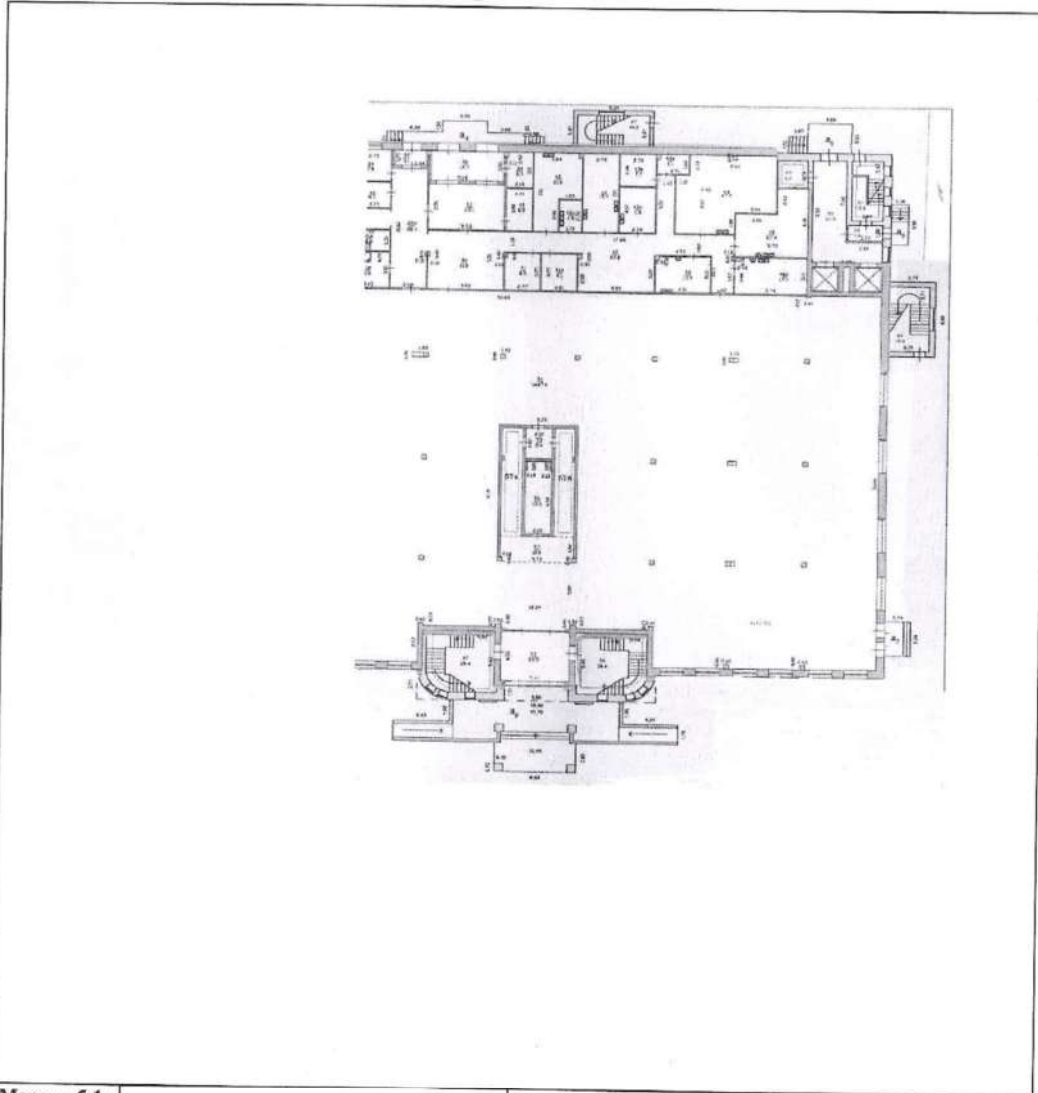
КП.2

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531
Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	И. В. Нуржаова (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------



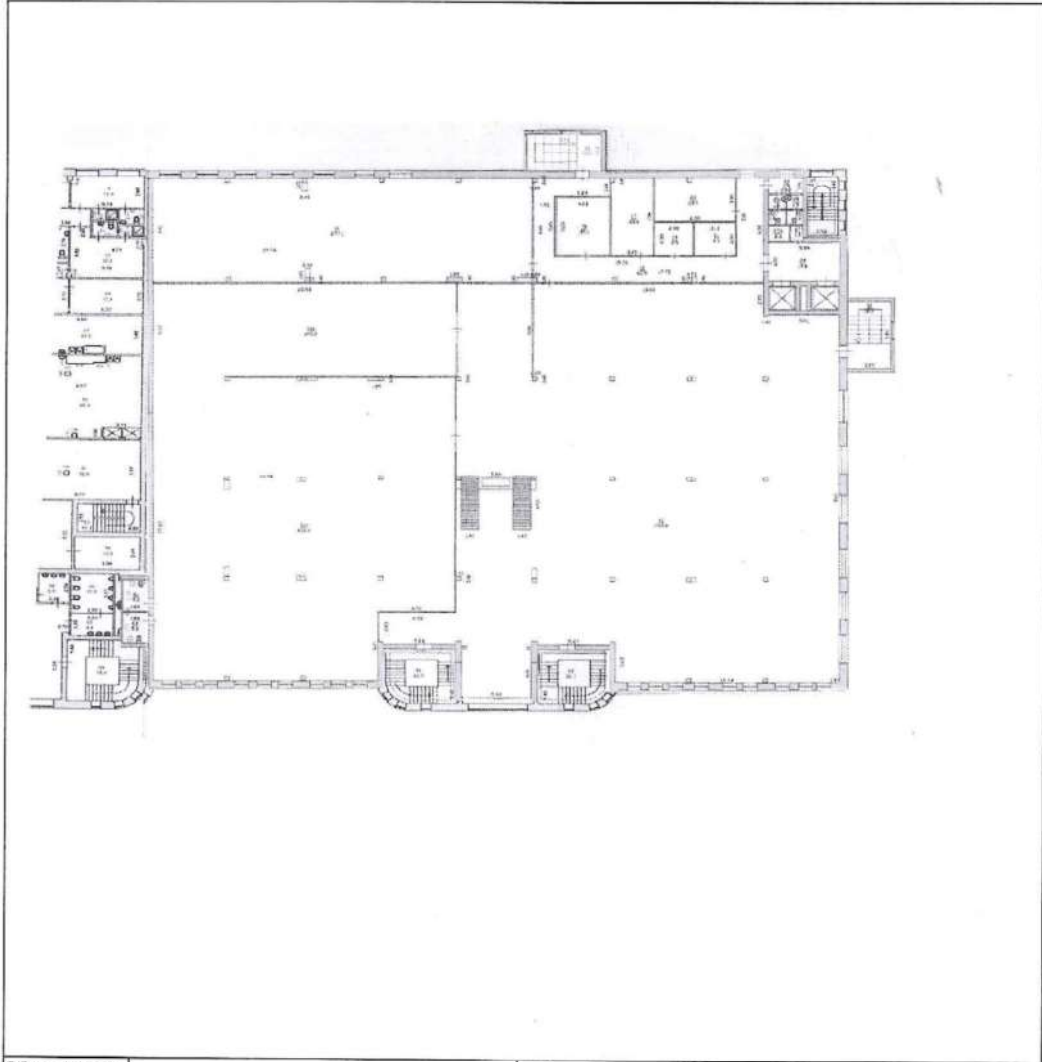
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2


Лист №	4	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)		И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	---	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

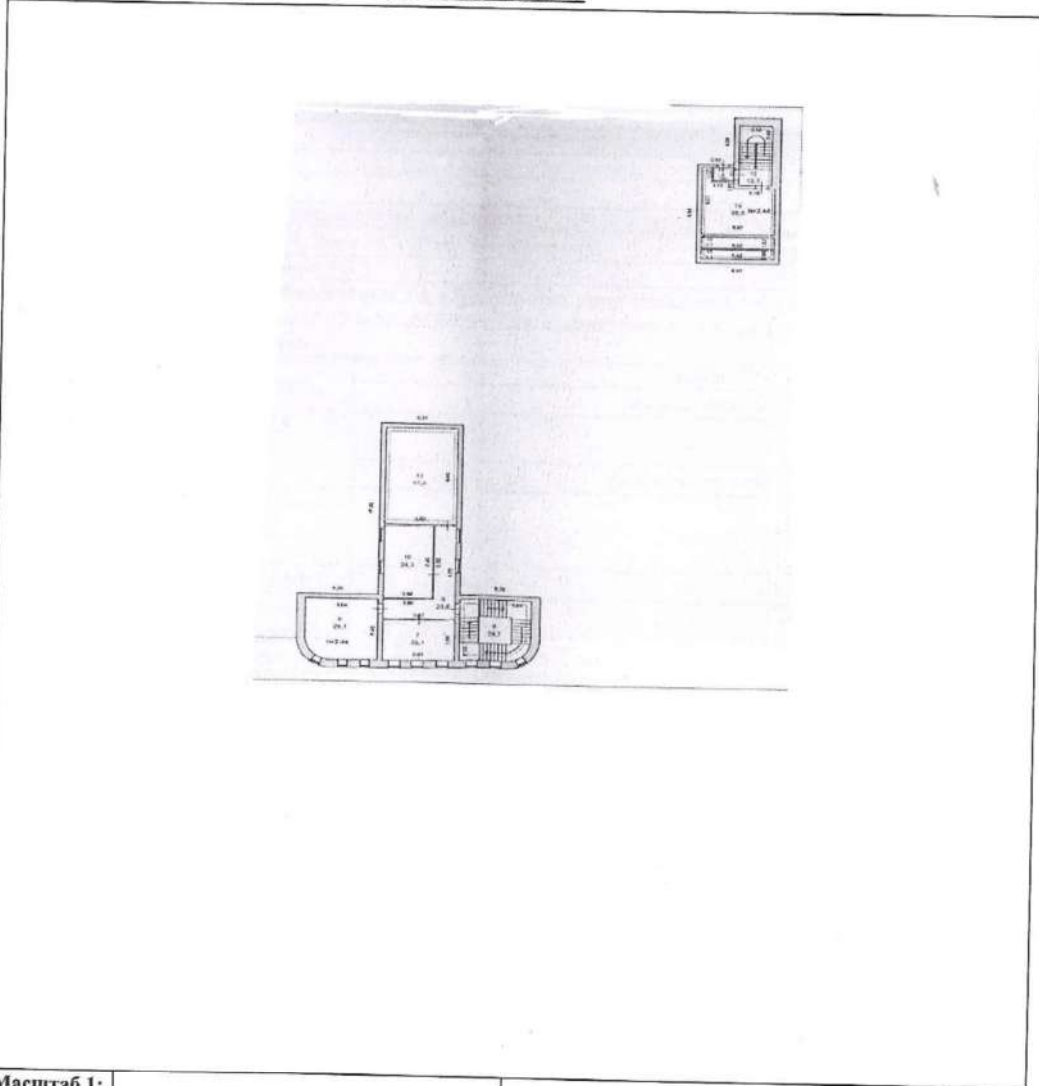
КП.2

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531
Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954

План расположения помещения на этаже Этаж № технический:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)		И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	---	--





**Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ **помещение**
(вид объекта учета)

**Помещения поз. 6-15 подвала , поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа , поз.28,32,33 2 этажа , поз. 8,11-16
технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.**

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	" Город Йошкар-Ола "
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз. 6-15 подвала , поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа , поз.28,32,33 2 этажа , поз. 8,11-16 технического этажа .	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____

23 июля 2014

года

Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



Е.В. Шемахина
(подпись)

Е.В. Шемахина

(Фамилия И.О.)

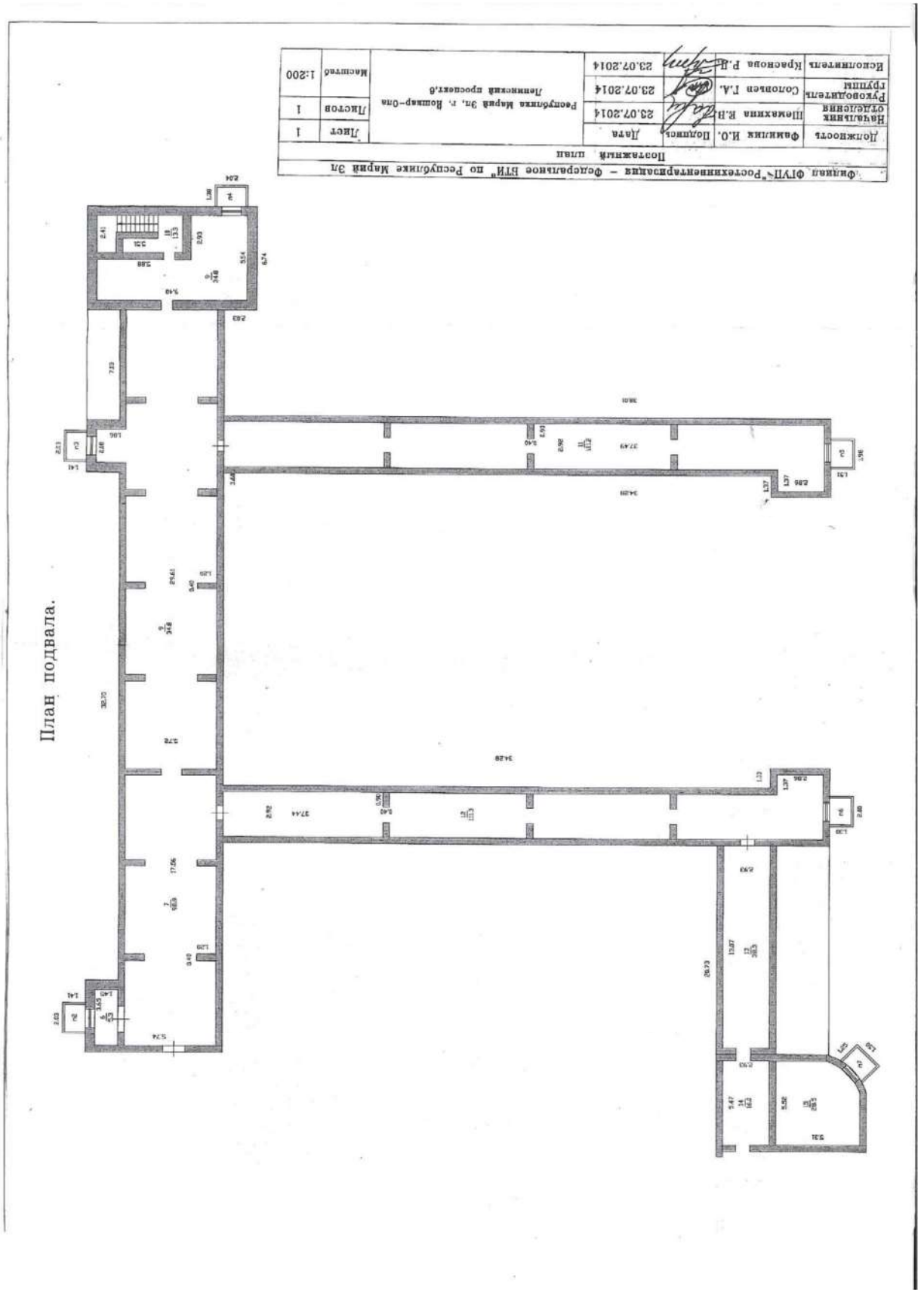
дения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

данные (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

Техническое описание помещения

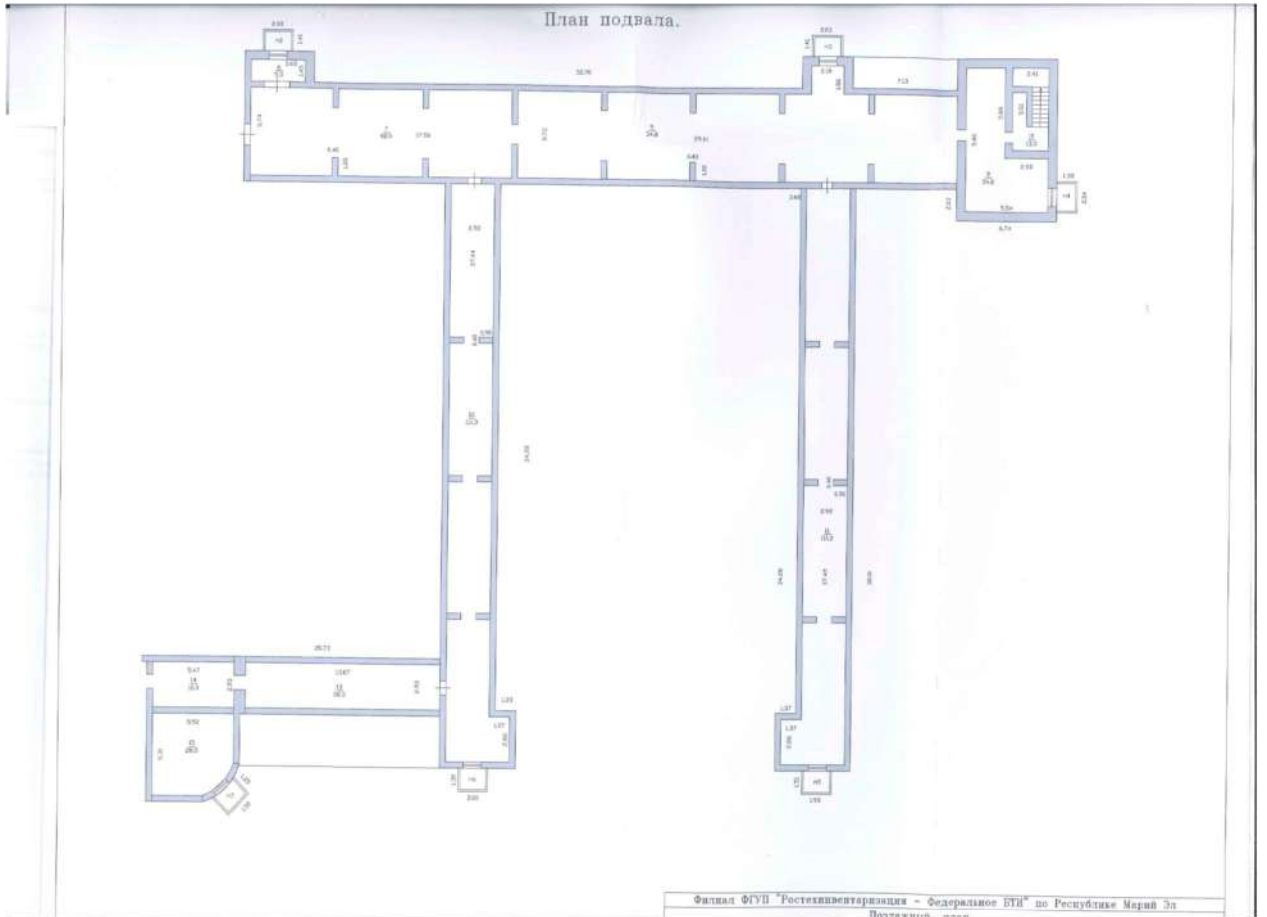
Тип помещения	Нежилое
Назначение помещения	Помещения поз.6-15 подвала , поз. 49,51,57а,57б,58,60 1 этажа , поз.28,32,33 2 этажа , поз. 8,11-16 техэтажа.
Этаж	А
Адрес	1.2,Подвал,Технический
Площадь	944.3 кв. м

Исходная стоимость в базовых ценах	1969г	58871 руб.
Исходная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	55927 руб.
Коэффициент пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	3271730 руб.



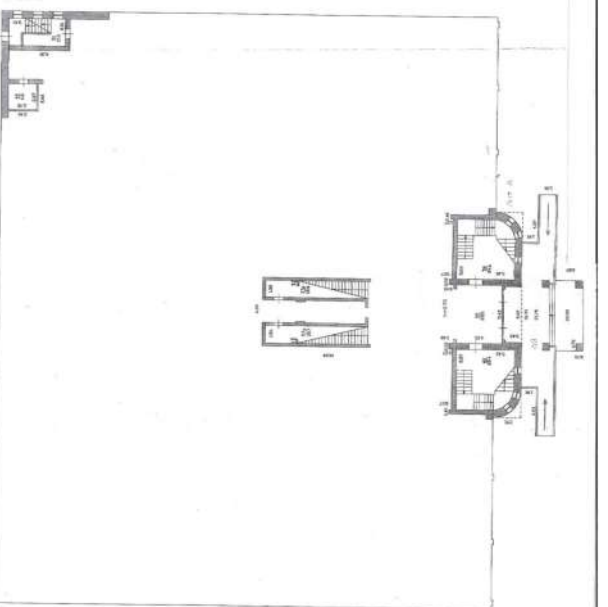
План подвала.

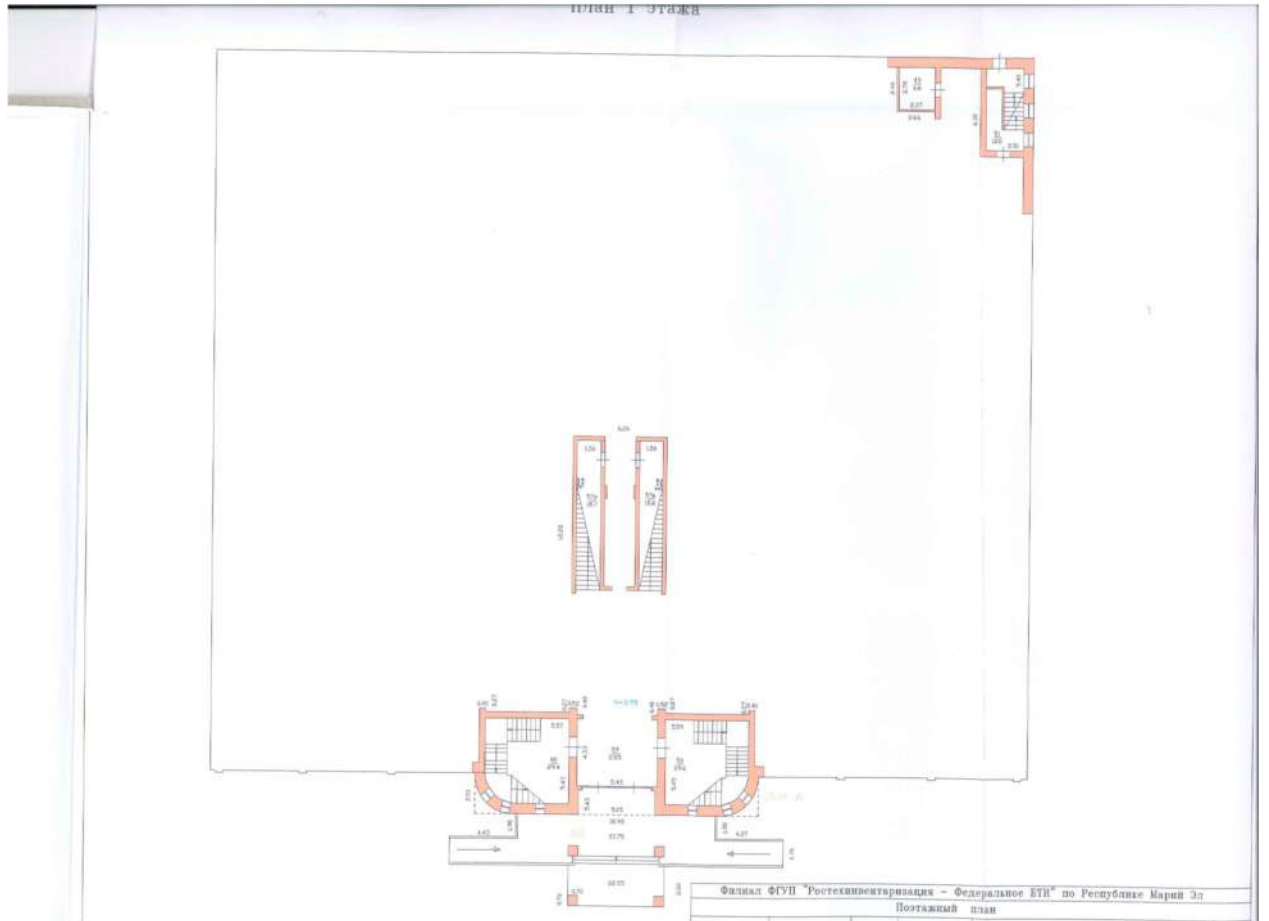
Филиал ФГУП «Ростехинженерная - Федеральное ВТИ» по Республике Марий Эл		Поставный план	
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Начальник Отделения	Шмакина Е.Н.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014
Руководитель Группы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014
Исполнитель	Краснова Р.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола		Листов	1
Масштаб		1:200	



Финанс ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл
Полтавский

Контрагент	Финанс ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл	20.07.2014
Счетчик	Счетчик	20.07.2014
Информация	Информация	20.07.2014
Счетчик	Счетчик	20.07.2014
Информация	Информация	20.07.2014
Счетчик	Счетчик	20.07.2014
Информация	Информация	20.07.2014





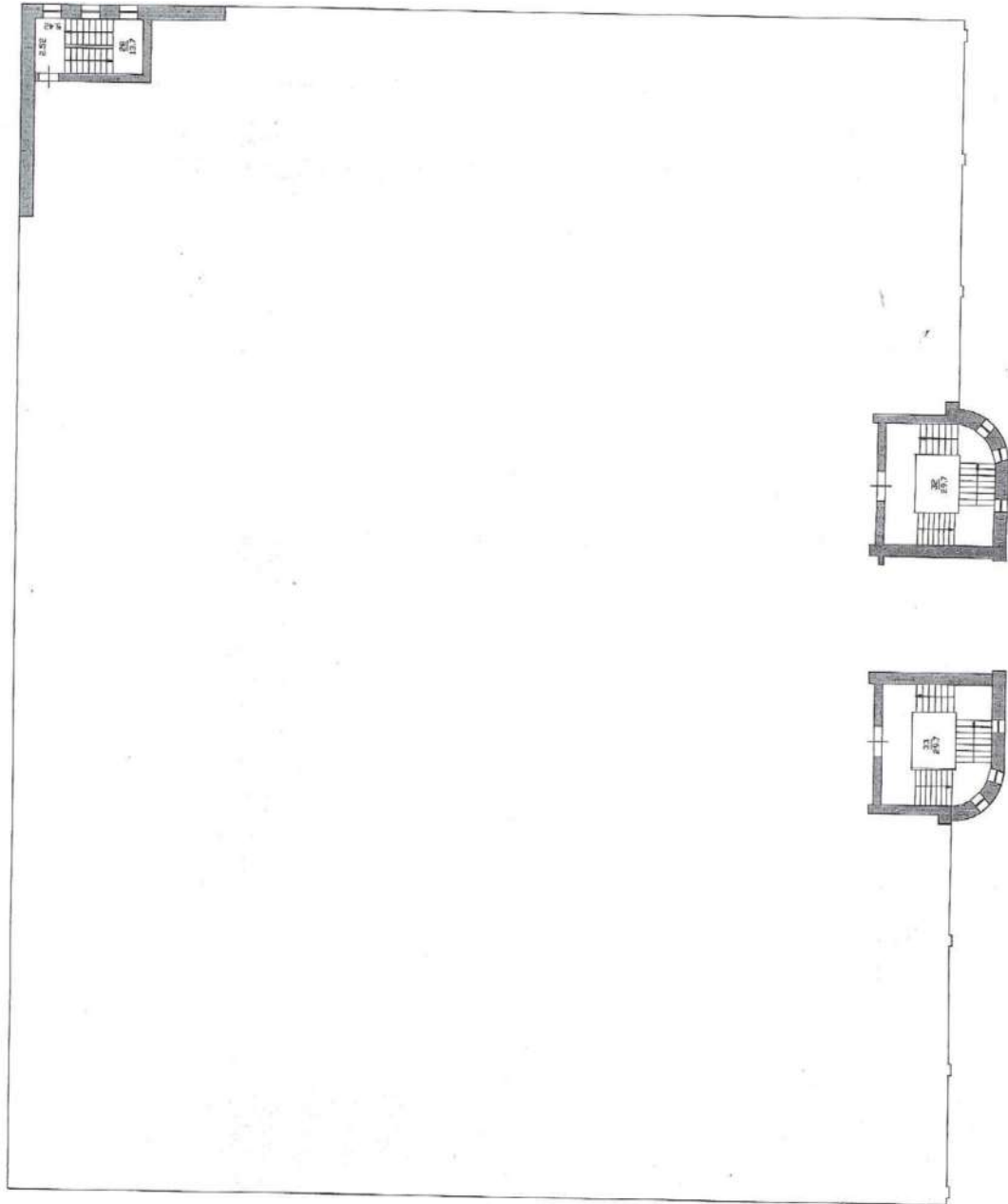
Фирма ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл
Потажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Начальник отделения	Шемкина Е.В.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014
Исполнитель	Краснова Р.И.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014

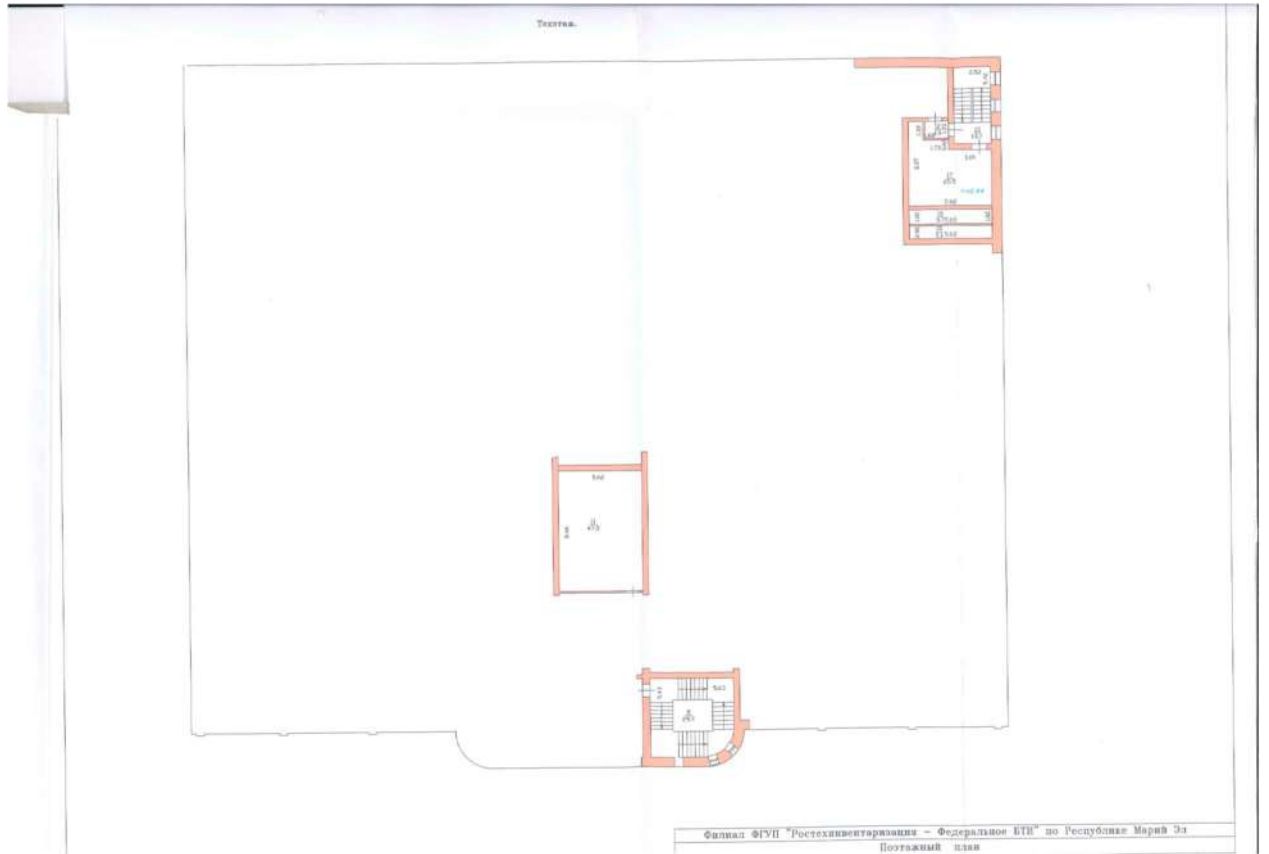
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола
Ленинский проспект,б

Лист	Листов
1	1

Масштаб 1:200



План 2 этажа.



5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м						Примечание	
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания		
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые нестационарные планировочные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
A/Подвал		*13	Подвальное	6	2.32	5.3		5.3				5.3	
			Подвальное	7		98.9		98.9				98.9	
			Подвальное	8		169.6		169.6				169.6	
			Подвальное	9		34.8		34.8				34.8	
Итого по этажу 'Подвал'						308.6		308.6				308.6	
A/Технический		*13	Лест. клетка	8	2.44	29.7		29.7				29.7	
Итого по этажу 'Технический'						29.7		29.7				29.7	
A/1		*13	Лест. клетка	49	3.95	6.6		6.6				6.6	
			Лест. клетка	51		12.0		12.0				12.0	
			Лест. клетка	58		29.6		29.6				29.6	
			Лест. клетка	60		29.4		29.4				29.4	
Итого по первому этажу						77.6		77.6				77.6	
A/2		*13	Лест. клетка	28	3.32	13.7		13.7				13.7	
			Лест. клетка	32		29.7		29.7				29.7	
			Лест. клетка	33		29.7		29.7				29.7	
Итого по второму этажу						73.1		73.1				73.1	
A/Подвал		*13	Подвальное	10	2.32	13.3		13.3				13.3	
			Подвальное	11		111.2		111.2				111.2	
			Подвальное	12		111.3		111.3				111.3	
			Подвальное	13		38.3		38.3				38.3	
			Подвальное	14		16.0		16.0				16.0	
			Подвальное	15		28.5		28.5				28.5	
Итого по этажу 'Подвал'						318.6		318.6				318.6	
A/Технический		*13	Венткамера	11	2.44	47.5		47.5				47.5	
			Тамбур	12		1.9		1.9				1.9	
			Лест. клетка	13	3.32	13.7		13.7				13.7	
			Венткамера	15	2.44	5.1		5.1				5.1	
			Венткамера	16		5.7		5.7				5.7	
			Венткамера	17		25.5		25.5				25.5	
Итого по этажу 'Технический'						99.4		99.4				99.4	
A/1		*13	Лест. клетка	57а	3.95	18.7		18.7				18.7	
			Лест. клетка	57б		18.6		18.6				18.6	
Итого по первому этажу						37.3		37.3				37.3	
Итого по литере 'А'						944.3		944.3				944.3	
Итого по помещению						944.3		944.3				944.3	
Итого						944.3		944.3				944.3	

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Электроснабжение	Электроснабжение

7. Отметки об обследованиях

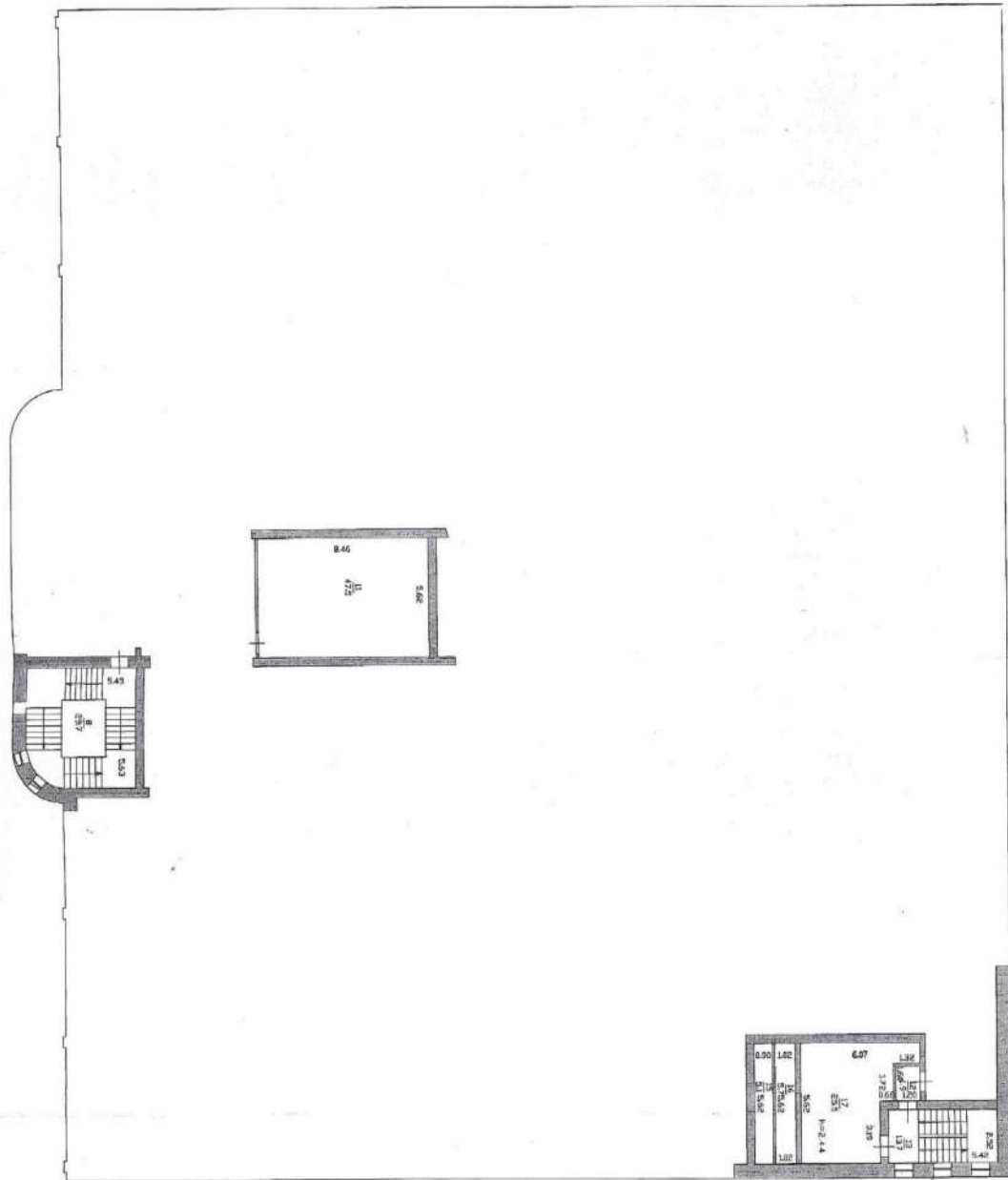
Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснова Р.Л.		Соловьёв Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

ФГУП «Ростехинформационно-техническое
Федеральное БТИ»
Филиал по Республике Марий Эл
Йошкар-Олинское отделение
ИНН 7701018922
424000, Республика Марий Эл,
г. Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 10

Всего грн пронумеровано,
прошн, пронумеровано и скреплено
печать 12 листов
Подпись: *Краснова Р.Л.*
Дата: *29.02.19*



Техплан.

Фиднал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл						
Потажный план						
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект,6	Лист	1
Начальник отделения	Щемахина Е.В.	<i>Щемахина Е.В.</i>	23.07.2014		Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>Соловьев Г.А.</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
Исполнитель	Краснова Р.И.	<i>Краснова Р.И.</i>	23.07.2014			

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**САДОВСКИЙ
Олег Викторович**

ИНН 540836723876

является членом


Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 28
августа 2008 года №101

Президент



 В.В. Крутликков

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года

ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-056827/20

«27» июля 2020

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Садовский Олег Викторович**
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2020 года по «19» августа 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **31.08.2020 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, либо по электронной связи осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskii@gmail.com	reg@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: **САО «Ингосстрах»**

От Страховщика: _____

Начальник отдела страхования гражданской ответственности
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
№7598359-4/20 от 08.07.2020 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-056828/20

«27» июля 2020

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «20» августа 2020 года по «19» августа 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» августа 2020 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу

КАЛУГА

КАЛУГА

КАЛУГА

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – ovs@regalconsulting.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

(Генеральный директор Саловский С.В., действующий на основании Устава.)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

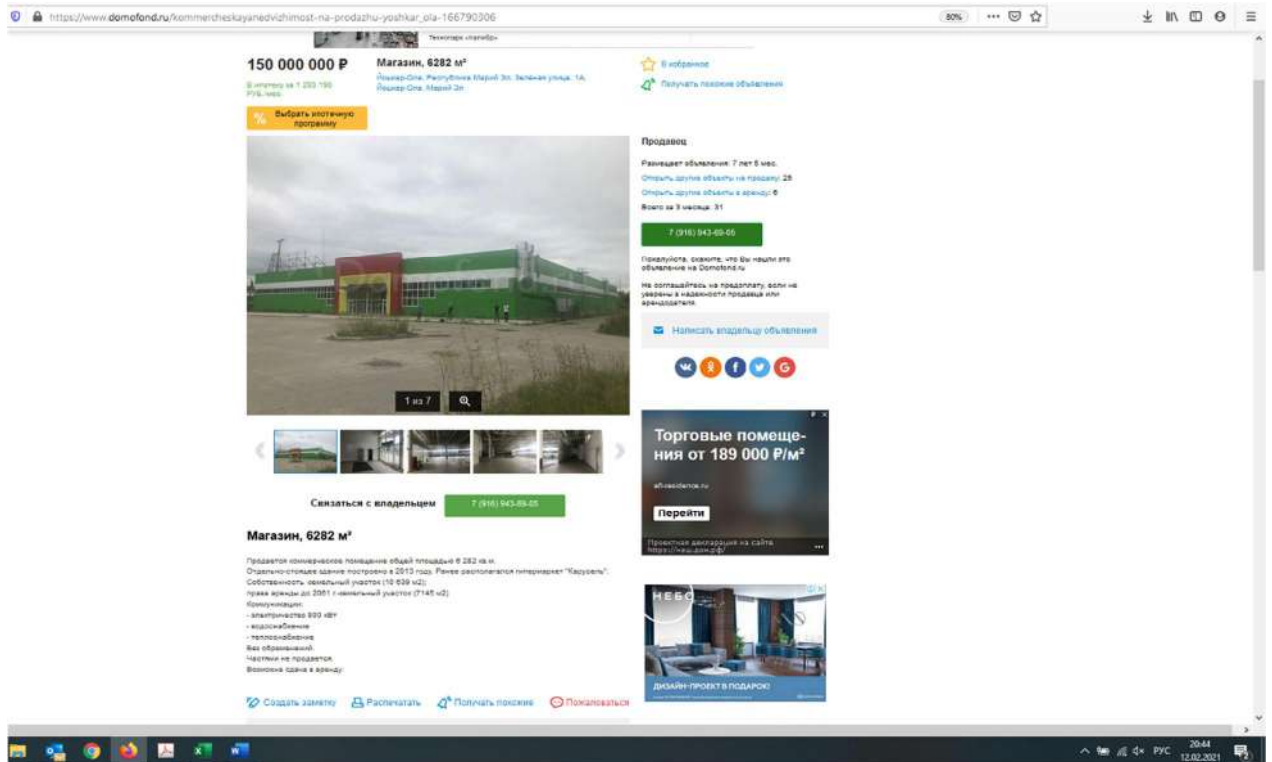
(Начальник отдела страхования гражданской ответственности Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № №7598359-4/20 от 08.07.2020 г.)



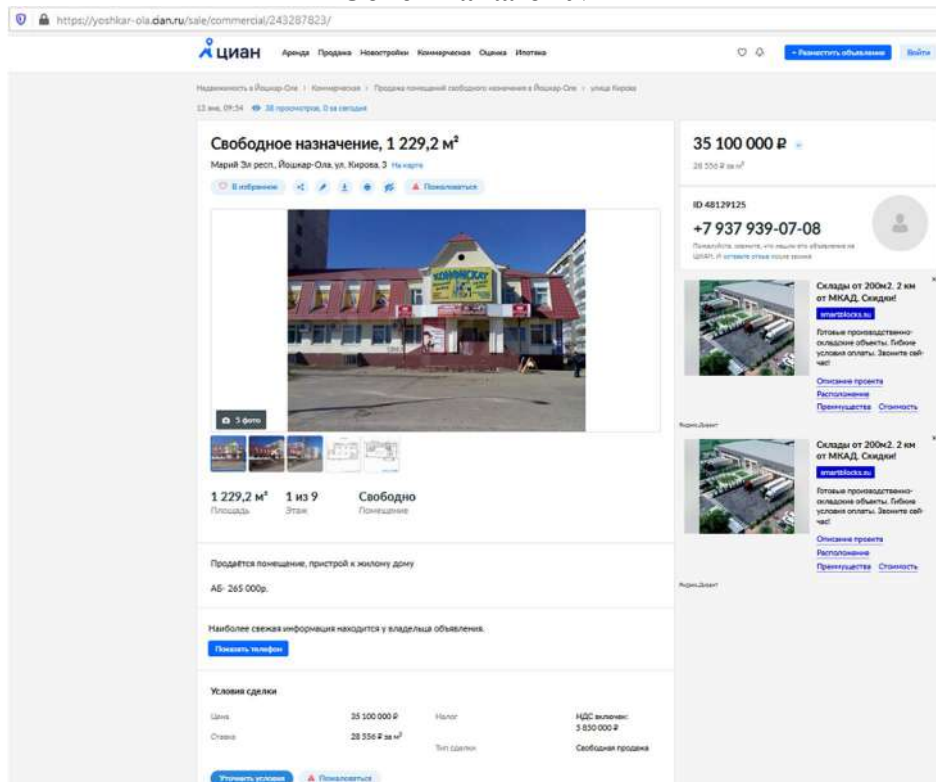
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения сравнительного подхода

Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №3

45 000 000 Р Коммерческая недвижимость, 1832.6 м²

8 месяцев на 387 887 руб. макс.

Рынок: Южная Марий Ст. Район: Южная Марий Ст. Район: Южная Марий Ст.

45 000 000 Р

Выбрать наилучшую программу

Василий
Решает объявления: 5 лет 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего на 3 недели: 2

7 (803) 938-85-85

Покупайте, смотрите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не сомневайтесь, не пропустите, если не уверены в надежности продавца или арендатора.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 7 (803) 658-85-85

Коммерческая недвижимость, 1832.6 м²

Новое здание находится в непосредственной близости от качественной инфраструктуры. Завлекательный участок в собственности, 801 кв.м., назначение, деловое управление. Сила гласная компания. Здание оборудовано инженерно-технической инфраструктурой. Все современное здание светлое. Вытяжной потолочный короб с регулируемой высотой. Свой парковка. Четыре новозаказанные лифта. Фундамент позволяет увеличить высоту здания. Объект универсален и отлично подойдет под различные виды коммерции, включая бытовые услуги, размещение офисных помещений или торговли.

Создать заявку Распечатать Получить паспорт Показать фото

Образцы документов для сделки

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения доходного подхода

Объект-аналог №1

Торговая площадь (А), 100 м²

в торговом центре +23 этаж

Марий Эл реп., Йошкар-Ола, ул. Кременевская 19 На карте

7 (803) 938-85-85

35 000 Р/мес.

4 300.2 кв.м в год.

Дом мечты
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Будь 200 объектов

+7 937 937-35-80

Возможно, есть варианты, но только это объявление на 35 000 Р в месяц в торговом центре

Дмитрий Владимирович Мичев

Аренда складских помещений – готовые помещения от 600м²

Аренда от собственника! 25 кв. м МКАД! Помещение класса "А". Помещения от 600м². Звоните!

Аренда помещений! Прямые помещения! Паркинги! Доставка!

Аренда складских помещений – готовые помещения от 600м²

Аренда от собственника! 25 кв. м МКАД! Помещение класса "А". Помещения от 600м². Звоните!

Аренда помещений! Прямые помещения! Паркинги! Доставка!

Аренда складских помещений – готовые помещения от 600м²

Аренда от собственника! 25 кв. м МКАД! Помещение класса "А". Помещения от 600м². Звоните!

Аренда помещений! Прямые помещения! Паркинги! Доставка!

100 м² 5 из 5 Свободно А

Площадь Этаж Помещение Квартал

Сдается торгово-офисная площадь на 5 этаже ТЦ 25 Век. Придочинение крупными арендаторами (не менее 100 кв.м.) Возможно аренда под арендатора. Возможно предоставление мест на отдельной закрытой парковке. Общая площадь этажа 2000 кв.м. Цена 300-350 р./кв.м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки			
Цена	35 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 300 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 833 Р	Наличие/отсутствие зонированности	-
Обременительный залог	-	Арендная комиссия	-
Коммерческие помещения	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	30%

Объект-аналог №2

Торговая площадь, от 200 до 424 м²
 в торговом центре на ул. Яшкар-Ола, 5А
 Майкл Эйрест, Яшкар-Ола ул. Яшкар-Ола, 5А на карте

от 80 000 до 169 600 Р/мес.

ID 60177902
 +7 902 433-68-66

От 200 до 424 м²
 2 из 2
 Свободно

Доступные площади	Цена за м²/год	Стоимость в мес.
200 м²	4 000 Р за м²/год	80 000 Р/мес
424 м²	4 000 Р за м²/год	169 600 Р/мес

Адрес: Яшкар-Ола, Кировск (Кировск)
 Площадь: 424,2 кв.м.
 Аренда: 400 рублей/м.
 Продажа: 18 млн руб.

1 линия, крупный спальный, центральный и взгорный вход, остановки (4 маршрута), паркинг и пр.

Возможное назначение
 Офис

Ваш офис, общепит, магазин, салон красоты, аптека, склады, клуб, фотостудия, бытовые услуги, бар, парикмахерская, фитнес, ресторан, школа, зал, спортзал, выставка, магазин, кафе/ресторан, медицинский центр, канцелярия

Условия сделки	Тип сделки	Срок аренды
Цена	от 80 000 до 169 600 Р/мес	Срок аренды
Срок	от 4 000 Р за м²/год	Длительный
Налог	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС: 13 334-27 884 0	Минимальный срок аренды
Обременительный платеж	0 Р	Длительность контракта
Минимальная оплата	Не вычеркнут	Возможность отсрочки
Эксплуатационные расходы	Не вычеркнут	
Прочие платежи	1 месяц	

Объект-аналог №3

Свободное назначение, 294 м²
Мерей За респ., Йошкар-Ола, ул. Петрова, 21. На карте

294 м²
Площадь: 294 м²
1 из 9
Этаж: 3 этаж
Свободно
Назначение: Помещение

Адрес: г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, 21 (Циолковский)
Предлагаемая площадь - 294.3 кв.м.
Высота потолка - 2,7 м

Аренда - 99 000 / месяц + коммунальные платежи

Большой жилой массив. Паркинг, 1 линия, Останковка.

Возможное назначение

- Склад
- Производство
- Торговая площадь
- Бул.: парковка, вывеска

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

Условия сделки	99 000 руб./мес.	Тип аренды	Полная Аренда
Стежа	4 041 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включено: 16 500 руб	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Льготные критерии	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Странность парковки	-
		Возможность отъезда	50%

99 000 руб./мес.
4 041 руб за м² в год

ИПО
Капитал - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Буд 85 объектов

+7 927 883-32-60
Помогите, скрывать, это может стоить объявления на ЦИАН. И изменит статус моего резюме

Коммерческие и торговые площади - от 11 млн руб
Помещение под ритейл от 47 м². Район метро. Дистанция - 10% газовой.
Высокий трафик
Транспортная доступность
Под любой бизнес
Специализация

Коммерческие и торговые площади - от 11 млн руб
Помещение под ритейл от 47 м². Район метро. Дистанция - 10% газовой.
Высокий трафик
Транспортная доступность
Под любой бизнес
Специализация

Коммерческие и торговые площади - от 11 млн руб
Помещение под ритейл от 47 м². Район метро. Дистанция - 10% газовой.
Высокий трафик
Транспортная доступность
Под любой бизнес
Специализация

Объект-аналог №4

Торговая площадь, 93 м²
 Марш Эл респ., Йошкар-Ола, Советская ул., 133

40 000 руб./мес.
 5 162 руб./кв.м в год

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ
АКТИВ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2015 года
 Выдано 387 объявлений

+7 902 745-20-20

Ищете партнера из вашего города? - Готовая бизнес-модель

Ищете партнера из вашего города? - Готовая бизнес-модель

93 м²
 Площадь: 1 из 2 Этаж: Свободно Панорамные

Торговоофисное помещение, возможно использовать под общепит, в ТЦ Кренлевский - центр города в 30 метрах от пешеходного бульвара, через дорогу "детский мир" и сотни метров Главлочтамп. ТЦ открыт 24 часа

Условия сделки

Условия сделки	Значение	Тип аренды	Права Аренда
Цена	40 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 162 руб за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	ИДС включен, 8 605 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арбитражная юрисдикция	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Контракт от клиента	50%
Предоплата	-		