



REGAL CONSULTING

**ОТЧЕТ № 038-ДО/21/5/1 от 29.10.2021 г.**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ, ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА,  
УЛ. ШУМЕЛЕВА, Д. 1**

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

**Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>7</b>
<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>9</i>
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов.....</i>	<i>12</i>
<i>1.5. Основные факты и выводы.....</i>	<i>13</i>
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки .....</i>	<i>15</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>15</i>
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки.....</i>	<i>16</i>
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки.....</i>	<i>20</i>
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>23</i>
<b>3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>32</b>
<i>3.1. Терминология, основные понятия .....</i>	<i>32</i>
<i>3.2. Основные этапы оценки .....</i>	<i>33</i>
<i>3.3. Методы оценки.....</i>	<i>34</i>
<i>3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>38</i>
<i>3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода.....</i>	<i>39</i>
<i>3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода.....</i>	<i>40</i>
<i>3.7. Методика оценки земельных участков.....</i>	<i>41</i>
<i>3.8. Выбор подходов к оценке.....</i>	<i>48</i>
<i>3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>50</i>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>53</b>
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>53</i>
<i>4.2. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации .....</i>	<i>62</i>
<i>4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>65</i>
<i>4.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Ола.....</i>	<i>65</i>
<b>5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>68</b>
<b>6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>88</b>
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>101</b>
<b>8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>107</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>109</b>

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>192</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....</b>	<b>198</b>

## 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 №005 от 27 октября 2021 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952;
2. Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498;
3. Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495;
4. Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499;
5. Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517;
6. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515;
7. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516;

8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102;
9. Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497;
10. Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496;
11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.

Оценка имущественных прав на указанный объект была произведена по состоянию на 29.10.2021 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 27.10.2021 г. по 29.10.2021 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/НДС не облагается<sup>1</sup>), а именно:

---

<sup>1</sup> 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.

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

**16 659 000 (шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей, в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	2 112 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	856 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	824 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	2 350 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	491 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	1 366 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	1 340 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	2 138 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 952 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	616 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	2 614 000

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с п.26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», 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)<sup>2</sup>:**

1. Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952;
2. Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498;
3. Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495;
4. Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499;
5. Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517;
6. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515;
7. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516;
8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102;
9. Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497;
10. Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496;
11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.

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).

<sup>2</sup> Пункты 3.1-3.11 в задании на оценку № 005 от 20.10.2021 г. к Договору № 038-ДО/20 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от 14 августа 2020 года. В дальнейшем в рамках настоящего Отчета Объекты оценки, расположенные по адресу: Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3, нумеруются по порядку: 1-11.

<b>Правообладатель имущества:</b>	<b>оцениваемого</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):</b>		см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.
<b>Цель оценки:</b>		Определение справедливой стоимости.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>		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.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>		Справедливая стоимость.
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):</b>		29.10.2021 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>		27.10.2021 г. - 29.10.2021 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>		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.
<b>Результат оказания услуг:</b>		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 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) 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. Все данные предоставлены в электронном виде по средствам телекоммуникационных каналов связи. Оценщик предполагает, что Приложение №1 к настоящему отчету, содержащее, высланную Заказчиком информацию будет надлежащим образом заверено согласно п. 12 ФСО №3.
16. 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.
17. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
18. 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.

19. 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.
20. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
21. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
22. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
23. 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.
24. 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.
25. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
26. 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.
27. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
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

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание».
<b>Данные Заказчика:</b>	Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4. ОГРН 1027725006638 ИНН 7725206241 КПП 770201001.
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
<b>Юридические реквизиты Исполнителя:</b>	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
<b>Страховой полис Исполнителя:</b>	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-069923/21 от 28 июля 2021 года. Период страхования с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:</b>	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 достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
<b>Оценщик<sup>3</sup>:</b>	Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г. 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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028325-1 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028326-2 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №022559-3 от 25 июня 2021 г., срок действия до 25 июня 2024 г. Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и

<sup>3</sup> Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

	контактам Исполнителя. Степень участия в оценке: - сбор информации об Объекте оценки; - анализ рынка Объекта оценки; - расчет стоимости Объекта оценки; - формирование Отчёта об оценке.
<b>Сведения о страховом полисе Оценщика:</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-069922/21 от 28 июля 2021 года. Срок действия с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
<b>Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:</b>	В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.

## 1.5. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>	Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Задание на оценку №005 от 27 октября 2021г.
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952;</li><li>2. Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498;</li><li>3. Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495;</li><li>4. Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499;</li><li>5. Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517;</li><li>6. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515;</li><li>7. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516;</li><li>8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102;</li><li>9. Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497;</li><li>10. Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496;</li><li>11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1</li></ol>

	по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103. Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС/НДС не облагается) для Объекта оценки:</b>	<b>18 331 000 (восемнадцать миллионов триста тридцать одна тысяча) рублей.</b> Пообъектные результаты см. в Разделе 5, Таблица №5.4.
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС/НДС не облагается) для Объекта оценки:</b>	Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:</b>	<b>10 230 000 (десять миллионов двести тридцать тысяч) рублей<sup>4</sup>.</b> Пообъектные результаты см. в Разделе 6, Таблица №6.3.
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС/НДС не облагается<sup>5</sup>):</b>	<b>16 659 000 (шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.</b> Пообъектные результаты см. в Разделе 8, Таблица №8.1.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
<b>Номер и дата составления Отчета:</b>	№038-ДО/21/005/1 от 29.10.2021 г

Оценщик

**О.В. Садовский**

<sup>4</sup> Доходный подход применялся к Объектам оценки № 1-7, 9-10 (см. Раздел 3.8).

<sup>5</sup> 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.

## 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):

- Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Кадастровые паспорта земельных участков.
- Кадастровые паспорта зданий.
- 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 2017 Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.
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.

Информационные Интернет-ресурсы:

15. Портал недвижимости – <https://cian.ru/>
16. 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









#### **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».

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	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающий/правоудостоверяющий документ	Ограничения (обременения) права
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,10	12:05:0302006:952	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.  Аренда в пользу ООО «Розничный склад алкогольной продукции», ИНН 1215099672 на срок 27.06.2013-29.12.2017 г.
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,40	12:05:0302006:498	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 03.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,80	12:05:0302006:495	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	12:05:0302006:499	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.  Аренда в пользу ООО «Республиканский оптовый рынок алкогольной продукции» на срок 09.06.2011-30.06.2016 г.
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354,00	12:05:0302006:517	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу:	986,20	12:05:0302006:515	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающий/правоудостоверяющий документ	Ограничения (обременения) права
	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.						ответственность «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,10	12:05:0302006:516	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	12:05:0302016:102	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.10.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	12:05:0302006:497	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 07.11.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	443,80	12:05:0302006:496	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 07.11.2018 г.	Доверительное управление с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241.
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	12:05:0302016:103	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.10.2018 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 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.

Оцениваемыми правами являются права собственности на объекты недвижимого имущества. 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.

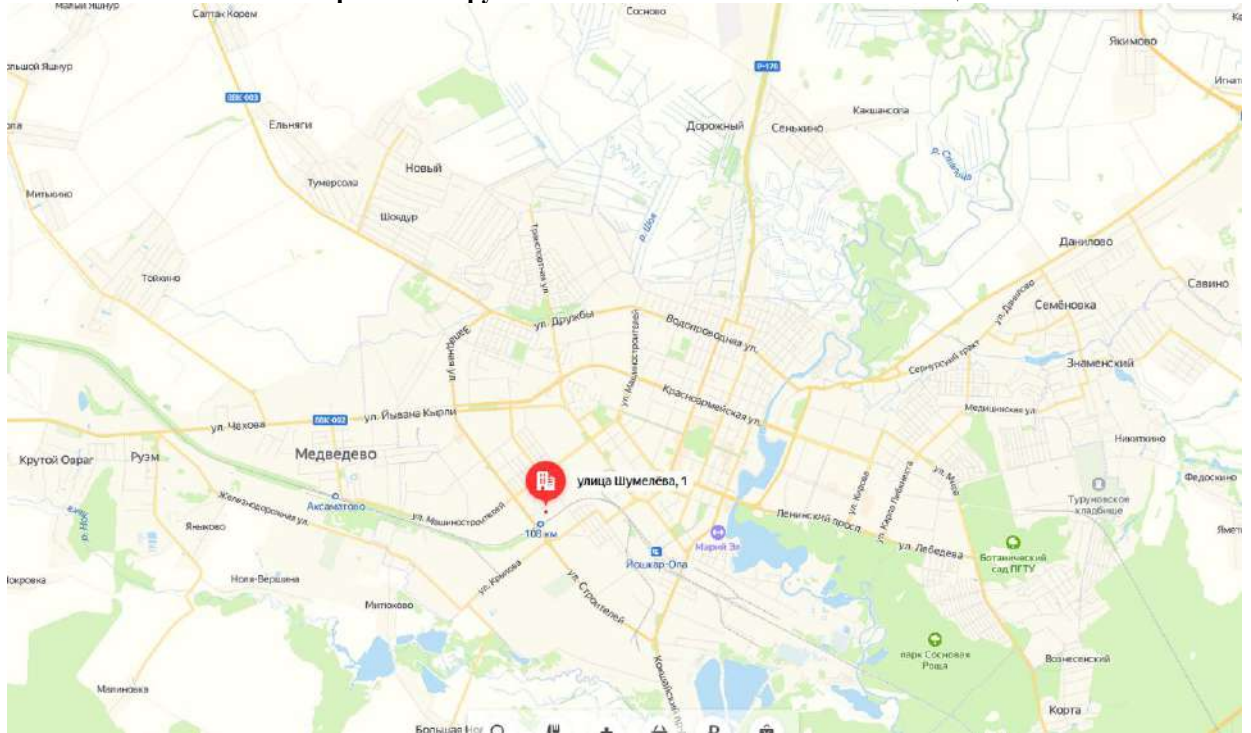
#### **2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки**

Объекты оценки расположены на двух смежных земельных участках (кадастровые номера 12:05:0302016:102 и 12:05:0302016:103), по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1 и Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток.

Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

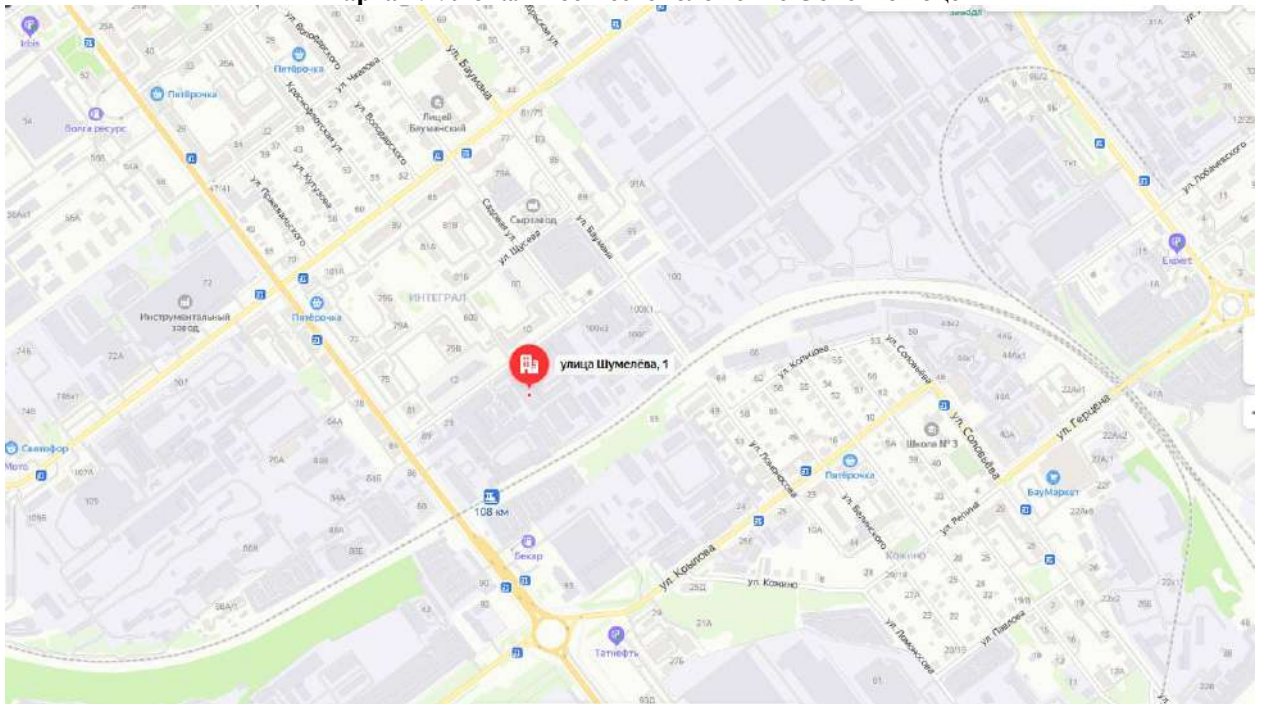


**Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки**



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 — 276 155 человек (2021).

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 км<sup>2</sup>.

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, Ширияково, Юбилейный.

Объекты оценки расположены в районе «Интеграл» (юго-запад) города Йошкар-Ола, вблизи промышленно-складских объектов, удаленность от ул. Строителей 0,4 км.


### 2.5.3. Физические свойства Объектов оценки


Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

**Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки**

Наименование	Показатель
<b>1. Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. II, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.</b>	
Общая характеристика	Отдельно-стоящее здание
Назначение	Административно-торговый корпус
Литер	И
Год постройки	2002
Общая площадь, кв. м.	960,1
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	2
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики, коммуникации	Стены кирпичные, электроэнергия, отопление, водоснабжение. Отделка стандартная.
Действующие договоры аренды	Аренда в пользу ООО «Розничный склад алкогольной продукции», ИНН 1215099672 на срок 27.06.2013-29.12.2017 г.
<b>2. Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.</b>	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Назначение	Производственно-складское
Литер	Ж
Год постройки	2001
Общая площадь, кв. м.	617,4
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики, коммуникации	Стены кирпичные, электроэнергия, отопление, водоснабжение. Отделка стандартная.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
<b>3. Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.</b>	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Назначение	Производственное (гаражи)
Литер	В1, В
Год постройки	1959
Общая площадь, кв. м.	594,8
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики, коммуникации	Стены кирпичные, электроэнергия, отопление, водоснабжение.

Наименование	Показатель
Действующие договоры аренды	Отделка стандартная. Не зарегистрированы.
<b>4. Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.</b>	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Назначение	Складское
Литер	Ж1
Год постройки	2001
Общая площадь, кв. м.	1697,2
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	Нет данных
Строительные характеристики, коммуникации	Стены из прочих материалов, электроэнергия, отопление, водоснабжение. Отделка стандартная.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
<b>5. Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.</b>	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Назначение	Складское
Литер	Ж2
Год постройки	2001
Общая площадь, кв. м.	354
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	Нет данных
Строительные характеристики, коммуникации	Стены из прочих материалов, электроэнергия, отопление, водоснабжение. Отделка стандартная.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
<b>6. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.</b>	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Назначение	Складское
Литер	4
Год постройки	н/д
Общая площадь, кв. м.	986,2
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	Нет данных
Строительные характеристики, коммуникации	Стены из прочих материалов, электроэнергия, отопление, водоснабжение. Отделка стандартная.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
<b>7. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.</b>	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Назначение	Складское
Литер	5
Год постройки	1990
Общая площадь, кв. м.	967,1
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	Нет данных
Строительные характеристики, коммуникации	Стены из прочих материалов, электроэнергия, отопление, водоснабжение. Отделка стандартная.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
<b>8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.</b>	
Общая характеристика	Земельный участок
Площадь, кв. м	8159
Кадастровый номер	12:05:0302016:102
Кадастровая стоимость, руб.	7 140 838,39
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	875
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений
По документу	Размещение производственных помещений
Форма участка	Правильный многоугольник

Наименование	Показатель
	 <p data-bbox="767 674 1086 696">Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация
<p data-bbox="276 723 1477 772"><b>9. Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.</b></p>	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Назначение	Производственное
Литер	Е, Е1, Е2, Е3
Год постройки	1963
Общая площадь, кв. м.	1 409
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	Нет данных
Строительные характеристики, коммуникации	Стены из прочих материалов, электроэнергия, отопление, водоснабжение. Отделка стандартная.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
<p data-bbox="276 1059 1477 1126"><b>10. Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.</b></p>	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Назначение	Производственно-складское
Литер	К, К1
Год постройки	2002
Общая площадь, кв. м.	443,8
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	1
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики, коммуникации	Стены – кирпичные, электроэнергия, отопление, водоснабжение. Отделка стандартная.
Действующие договоры аренды	Не зарегистрированы.
<p data-bbox="276 1413 1477 1507"><b>11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.</b></p>	
Общая характеристика	Земельный участок
Площадь, кв. м	10 916
Кадастровый номер	12:05:0302016:103
Кадастровая стоимость, руб.	9 553 792,36
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	875
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений
По документу	Размещение производственных помещений
Форма участка	Правильный многоугольник

Наименование	Показатель
	
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Источник: данные Заказчика

На территории производственно-складского комплекса имеется кран-балка и собственная котельная.

Сведения о прилегающей территории и парковке:

- наличие выделенной территории рядом со зданиями – есть;
- наличие ж/д ветки на участке – нет;
- наличие ограждения территории – есть;
- наличие охраны – есть;
- наличие парковки – есть.

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.

Объекты были построены и введены в эксплуатацию в 1959-2002 гг. (см. Табл.2.1). На дату оценки Объекты оценки находятся в хорошем 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%
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%

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
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 («сверхулучшения»).

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 Башкортостан.

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 используются в качестве производственно-складской базы. (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 13<sup>6</sup> («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 МСФО<sup>7</sup>. 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

---

<sup>6</sup> Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

<sup>7</sup> 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 заплатит 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;

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

(с) 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 недвижимости в рамках затратного подхода**

Согласно ФСО №7: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;



- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

*Согласно ФСО №7, п. 25: Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.*

### 3.7.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 отличные наименования методов).

В нижеследующей 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

№ п.п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
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).

### **3.7.1. 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:

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

- $C_{cp}$  - 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.

### **3.7.2. 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.

### **3.7.3. 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.

#### **3.7.4. 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.

#### **3.7.5. 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.

### **3.7.6. 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:

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

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

$r$  – ставка дисконтирования, доли ед.;

$n$  – прогнозный период (количество периодов);

$j$  – номер периода расчета.

### 3.8. 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.

#### 3.8.1. 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 в рамках оценки **нежилых зданий** в составе Объекта оценки были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации о продажах объектов недвижимости, являющихся аналогами для оцениваемых зданий. Анализ показал, что на вторичном рынке представлено достаточное количество объектов недвижимого имущества производственно-складского назначения с административно-торговой частью, 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.

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки выступает комплекс недвижимого имущества производственно-складского назначения (нежилые здания и земельный участок, расположенный под ними, а также смежный земельный участок), при этом в качестве итогового результата оценки Оценщик приводит значение стоимости каждого элемента в составе комплекса. Т. о., Оценщик рассматривает подходы и методы в рамках них, позволяющие определить стоимость земельных участков в составе комплекса недвижимого имущества.

В рамках возможности применения сравнительного подхода для расчета стоимости **земельных участков** Оценщик рассмотрел возможность применения характерных для данного подхода методов оценки (см. Таблицу 3.1 настоящего Отчета):



Метод выделения не применялся, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов единых объектов недвижимости, включающих в себя аналоги оцениваемых земельных участков.

Метод сравнения продаж был применен Оценщиком для оценки земельных участков, т.к. на рынке земельных участков представлено достаточное для применения данного метода количество объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемыми земельными участками.

Метод распределения не применялся, т.к. Оценщик не обладает информацией о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости Объекта оценки.

### **3.8.2. 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 – нежилые здания производственно-складского назначения с административно-торговой частью, 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 **для зданий**, 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.

Оценщик не применял метод предполагаемого использования для **оценки земельных участков**, т.к. не обладает данными для расчета величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка в рамках его текущего наиболее эффективного способа.

Оценщик не применял метод остатка для оценки земельных участков, т.к. расчет величины коэффициента капитализации для земли сопряжен с большим количеством допущений, уменьшающих достоверность результатов оценки.

Оценщик не применял метод капитализации земельной ренты, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов для расчета ставок арендной платы за пользование участком.

### **3.8.3. 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 в рамках настоящего Отчета.

**Таким образом, для определения справедливой стоимости Объектов оценки Оценщик применил сравнительный и доходный подходы, методы затратного подхода не применялись.**

## **3.9. 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 используются как производственно-складские с административно-торговым зданием. Использование объектов в текущих целях не потребует изменения планировки.

**Экономическая целесообразность.** Объекты находятся в промышленной зоне г. Йоршкар-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 - производственно-складская база с административно-торговым зданием.**

## 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.

#### 4.1.1. Макроэкономический обзор<sup>8 9 10</sup>

**В августе 2021 года ВВП**, по оценке, оставался выше допандемического уровня<sup>11</sup> (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

**В промышленном производстве**, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

Промышленное производство в августе 2021 г. по оценке, превысило допандемический уровень на 0,2%. По сравнению с августом 2020 г. выпуск вырос на 4,7% г/г (после 7,2% г/г в июле 2021 года), к августу 2019 г. – на 0,5% (1,1% в июле к июлю 2019 года).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в августе текущего года превышен на 2,2%. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в августе к августу 2019 г. составил 3,9% (к августу 2020 г. – 3,1%). Основной вклад в рост внесли отрасли пищевой промышленности – рост на 9,6% к уровню августа 2019 г. (6,6% к августу 2020 г.), а также химического комплекса – на 18,0% (7,7% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 10,0% (9,5% г/г), производство строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции – 4,4% (6,5% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню августа 2019 г. составил 6,7%, при этом относительно августа 2020 г. отмечается незначительное снижение объемов выпуска – на -0,3% г/г. В нефтепереработке по итогам августа объем производства снизился относительно уровня августа 2019 г. на -3,4%, при этом относительно августа 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 5,6% г/г).

<sup>8</sup> О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2021 года, <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

<sup>9</sup> О динамике промышленного производства. Сентябрь 2021 года, <https://www.economy.gov.ru/material/file/fdd3c3e06113a3fea6a851e91ba50989/20210922.pdf>

<sup>10</sup> Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России «О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки». Октябрь 2021 г., [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/38964/bulletin\\_21-07.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/38964/bulletin_21-07.pdf)

<sup>11</sup> Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В августе относительно уровня августа 2019 г. выпуск был ниже на -4,8%, допандемического уровня – на -3,8%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остается действие ограничений в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно августа 2019 г. вносят добыча металлических руд (2,8%), угля (0,3%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,4%). При этом по отношению к уровню августа 2020 г. рост выпуска наблюдается во всех отраслях добывающей промышленности.

**Таблица 4.1. Показатели промышленного производства**

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	яна.21	2020
<b>Промышленное производство</b>	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,6	0,3	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	6,6	9,6	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,1	25,7	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	1,8	3,5	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,5	10,0	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	Июл21	июн.21	май.21	апр.21	Июл21	март.21	фев.21	яна.21	2020
химический комплекс	7,7	18,0	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	18,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	-2,1	-3,5	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-0,3	6,7	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	16,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-15,6	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-2,1	7,1	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,8	4,8	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

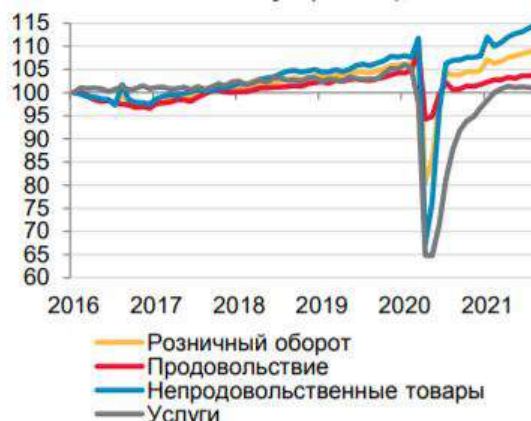
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло **сельское хозяйство**: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

На потребительском рынке суммарный оборот **розничной торговли, общественного питания и платных услуг** сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

**Рисунок 4.1.**  
**Динамика оборота розничной торговли и сектора услуг (январь 2016 = 100%, сезонность устранена), %**



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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

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

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

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

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



ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

**Таблица 4.2. Показатели кредитной активности и финансовых рынков**

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

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

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

Таблица 4.3. Показатели деловой активности

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

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

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

Во второй половине августа и сентябре годовая инфляция повышалась. За этим стоит как эффект низкой базы (то есть низкие темпы прироста цен за аналогичный период прошлого года), так и усиление инфляционного давления в потребительском секторе. Последнее, в частности, выражается в повышенной относительно привычной сезонности динамике потребительских цен, в том числе показателей устойчивой динамики цен, не подверженных сезонным колебаниям. Примерами таких показателей являются медианный рост цен, рост цен (за исключением волатильных компонент) и трендовая инфляция.

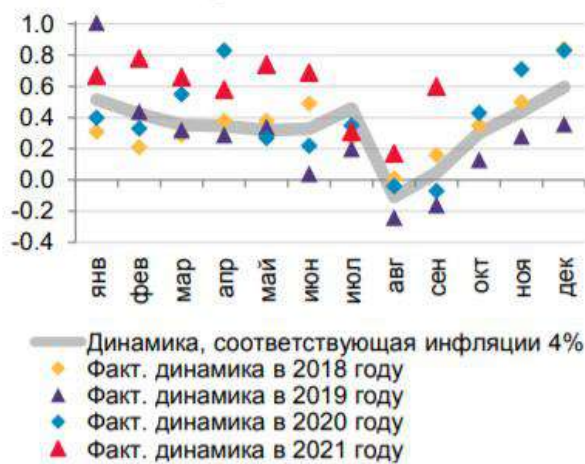
Годовая инфляция в сентябре повысилась до 7,40%. При этом месячный рост потребительских цен с поправкой на сезонные факторы значительно превысил уровень, согласующийся с возвращением годовой инфляции к 4%.

Это прежде всего было вызвано влиянием отдельных временных проинфляционных факторов в продовольственном сегменте, в то время как влияние устойчивых факторов не демонстрирует снижения, в том числе из-за роста издержек производителей.

Ужесточению денежно-кредитной политики только предстоит в полной мере повлиять на динамику цен. Мы ожидаем, что формирование дезинфляционных тенденций в ближайшие кварталы приведет к замедлению инфляции до 4,0–4,5% в 2022 году.

**Рисунок 4.2.**

**Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м**



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

**Рисунок 4.3.**

**Инфляция и ее компоненты, % г/г**



Источник: Росстат.

Инфляционное давление в непродовольственном сегменте остается повышенным. В сентябре рост цен составил 6,85% м/м SAAR<sup>12</sup>. Рост издержек, возникающий из-за ограничений на стороне предложения, быстро перекладывается в потребительские цены благодаря расширению потребительской активности на фоне увеличения трудовых доходов и остающихся повышенными темпов роста кредитования.

**Рисунок 4.4.**

**Сезонно сглаженный рост цен, % м/м SAAR**



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Внутри категории динамика остается неоднородной. Нормализация ситуации на мировых рынках пиломатериалов после бурного роста цен, начавшегося еще в 2020 году, привела к началу снижения цен на строительные материалы. Однако на фоне расширения спроса дополнительный

<sup>12</sup> SAAR (Seasonally Adjusted Annualized Rate) – сезонно сглаженная динамика в пересчете на год.

толчок росту цен на непродовольственные товары в сентябре придали цены на одежду, текстильные изделия и обувь. Повышенный рост цен относительно 4% в пересчете на год сохраняется по широкому кругу категорий: легковые автомобили, телерадио- и электротовары, мебель.

В секторе услуг цены выросли на 4,76% м/м SAAR. Общий рост цен поддерживало продолжающееся второй месяц подряд ускорение темпов удорожания некоторых рыночных услуг (бытовых и медицинских), а также значительное повышение стоимости образовательных услуг в начале нового учебного года. Вместе с этим на фоне завершения сезона отпусков и ослабления сезонного спроса снизились цены на услуги пассажирского транспорта и внутреннего туризма.

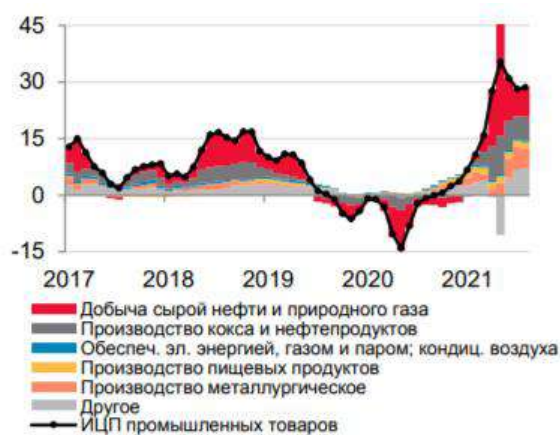
Годовой рост **цен производителей промышленных товаров** в августе ускорился до 28,6 с 28,1% в июле. В значительной степени данное ускорение объясняется текущей динамикой сырьевых цен в сочетании с низкой базой 2020 года.

**Рисунок 4.5.**  
Динамика потребительских цен и цен производителей, % г/г



Источник: Росстат.

**Рисунок 4.6.**  
Вклад топ-5 отраслей в рост цен производителей, % г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Инфляционное давление со стороны цен производителей в других отраслях показывает признаки снижения (за исключением сегмента инвестиционных товаров). Однако это снижение пока носит неустойчивый характер и в значительной степени определяется конъюнктурой мировых товарных рынков.

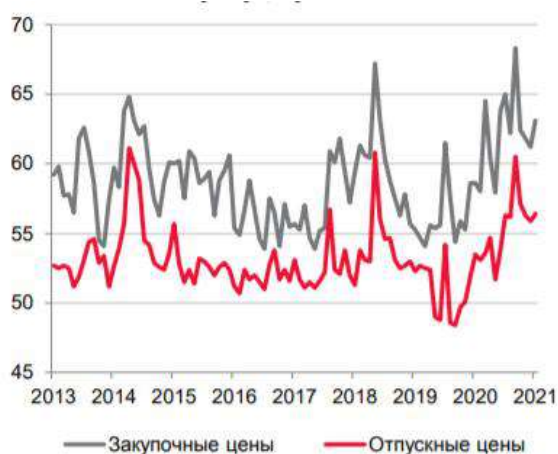
В металлургическом производстве замедление годового роста индекс цен производителей (ИЦП) объясняется снижением цен на металлопродукцию и железную руду на мировом рынке. Прежде всего оно вызвано ограничениями властей Китая на производство и экспорт стали. Кроме того, сыграло свою роль введение с 1 августа экспортных пошлин на металл со стороны российских властей, охладившее внутренние цены на сырье для металлургов.

Сохраняется давление со стороны издержек производителей на потребительские цены в продовольственном сегменте. Рост ИЦП пищевых продуктов еще несколько ускорился в августе – до 15,7% г/г с 15,4% г/г в июле.

Годовой рост цен производителей потребительских товаров, вероятно, прошел локальный пик и в ближайшие месяцы будет замедляться. Однако с учетом сохраняющегося влияния проинфляционных факторов на стороне предложения масштаб ожидаемого замедления может оказаться умеренным.

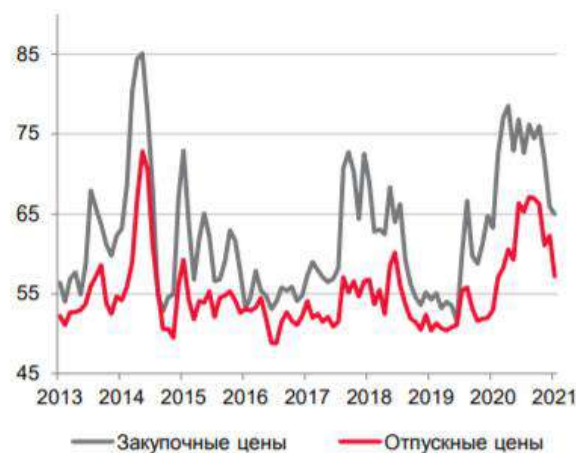
Рост цен в обрабатывающих отраслях в целом постепенно замедляется, хотя и остается на повышенном уровне. На это указывают динамика ценовых индексов PMI в обработке в сентябре (Рисунок 13). В сфере услуг ценовые индексы немного выросли по мере оживления активности.

**Рисунок 4.7.**  
Ценовые индексы PMI в сфере услуг, пунктов



Источник: IHS Markit.

**Рисунок 4.8.**  
Ценовые индексы PMI в обрабатывающих отраслях, пунктов



Источник: IHS Markit.

Несмотря на ускорение роста потребительских цен в сентябре, начинают проявляться первые признаки разворота в динамике инфляционных ожиданий предприятий. В сентябре снизились балансы ответов респондентов об ожидаемом росте цен как в конъюнктурном опросе промышленности ИЭП, так и опросе предприятий Банка России. Впрочем, инфляционные ожидания предприятий пока остаются на повышенном уровне.

Проводимая денежно-кредитная политика с присущими ей лагами замедлит рост конечного спроса и цен, ограничивая вторичные эффекты от их повышенного роста и снижая инфляционные ожидания.

## 4.2. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

### 4.2.1. Прогноз Банка России

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

Рисунок 4.9

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

	2020 (факт)	БАЗОВЫЙ		
		2021	2022	2023
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	4,9	5,7-6,2	4,0-4,5	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	3,4	6,0-6,2	4,1-4,9	4,0
Ключевая ставка, <u>в среднем</u> за год, в % годовых	5,1	5,5-5,8 <sup>1</sup>	6,0-7,0	5,0-6,0
Валовой внутренний продукт	-3,0	4,0-4,5	2,0-3,0	2,0-3,0
Расходы на конечное потребление	-5,2	7,2-8,2	1,2-2,2	1,7-2,7
– домашних хозяйств	-8,6	10,1-11,1	1,2-2,2	1,9-2,9
Валовое накопление	-2,0	3,5-5,5	1,2-3,2	2,7-4,7
– основного капитала	-4,3	2,6-4,6	2,0-4,0	2,0-4,0
Экспорт	-4,3	2,6-4,6	5,0-7,0	1,1-3,1
Импорт	-12,0	14,1-16,1	2,2-4,2	1,8-3,8
Денежная масса в национальном определении	13,5	11-15	9-13	7-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте <sup>2</sup>	10,9	11-15	9-13	7-11
– к организациям	10,2	9-13	8-12	6-10
– к населению, в том числе	12,9	18-22	12-16	10-14
ипотечные жилищные кредиты	21,6	20-24	14-18	14-18

Источник: [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/35488/forecast\\_210723.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/35488/forecast_210723.pdf)

### 4.3. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-августе 2021 г.<sup>13</sup>

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

Таблица 4.4. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-августе 2021г.

	Август 2021	В % к		Январь-август 2021	Январь-август 2021 в % к январю-августу 2020	Справочно в %		
		августу 2020	июлю 2021			август 2020 к августу 2019	июлю 2020	январь-август 2020 в % к январю-августу 2019
Оборот организаций <sup>1)</sup> , млн. рублей	37333,2	119,6	100,9	287397,3	117,5	89,1	98,0	92,1
Индекс промышленного производства <sup>2)</sup> , %	х	93,1	96,7	х	103,8	62,1	100,4	83,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности <sup>1)</sup> , млн. рублей: «Добыча полезных ископаемых»	41,7	49,4	96,3	337,2	74,9	164,6	97,9	127,6
«Обрабатывающие производства»	14348,3	130,6	104,7	107876,2	124,3	68,6	91,6	77,0
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»	599,9	105,8	102,5	8363,6	115,7	96,5	101,1	97,7
«Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	629,9	128,2	112,0	5201,4	128,2	98,9	135,0	148,6
Продукция сельского хозяйства <sup>3)</sup> , млн. руб.	7088,8	92,3	187,0	32333,4	100,1	105,8	2,2 р.	104,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	х	х	х	16289,8	114,1	103,0	106,2	130,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	42,7	169,4	2,9 р.	212,9	118,5	87,6	2,3 р.	х
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности <sup>5)</sup> , тыс. т	694,1	94,4	113,5	3958,5	102,6	112,7	117,8	106,7

<sup>13</sup> [https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/lfMXIOah/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE\\_03\\_2021.pdf](https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/lfMXIOah/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE_03_2021.pdf)

	Август 2021	В % к		Январь-август 2021	Январь-август 2021 в % к январю-августу 2020	Справочно в %		
		августу 2020	июлю 2021			август 2020 к		январь-август 2020 в % к январю-августу 2019
		августу 2019	июлю 2020					
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов деятельности <sup>6)</sup> , млн. т-км	26,9	100,8	114,8	191,5	99,3	98,8	105,5	99,3
Перевезено пассажиров автобусами организаций автомобильного транспорта общего пользования, тыс. чел.	994,7	130,3	102,0	7428,8	129,8	71,7	111,4	68,8
Пассажирооборот автобусов организаций автомобильного транспорта общего пользования, млн. пасс.-км	11,4	119,4	102,2	86,3	124,6	82,2	97,7	80,4
Оборот торговли, млн. рублей:								
розничной торговли	9373,2	110,0	100,6	69917,9	115,4	97,7	105,7	92,3
оптовой торговли	12640,7	87,6	97,5	88477,4	100,6	102,1	111,1	99,6
Оборот общественного питания, млн. рублей	477,9	138,3	105,3	3403,0	123,5	72,1	105,8	77,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	1802,6	99,3	98,7	16714,3	110,6	92,6	105,3	87,3
Внешнеторговый оборот, млн. долл. США:								
экспорт	31,3 <sup>6)</sup>	135,7 <sup>7)</sup>	125,5 <sup>8)</sup>	299,6 <sup>9)</sup>	2,2 р. <sup>10)</sup>	57,4 <sup>7)</sup>	108,3 <sup>8)</sup>	51,2 <sup>10)</sup>
импорт	18,1	126,8	115,5	217,6	2,6 р.	46,4	104,9	40,6
Индекс потребительских цен <sup>11)</sup> , %	х	105,8	100,0	х	105,8	103,7	100,0	102,6
Индекс цен производителей промышленной продукции <sup>11)</sup> , %	х	119,4	100,2	х	115,3	101,0	99,8	99,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	33919,9 <sup>6)</sup>	105,2 <sup>7)</sup>	90,4 <sup>8)</sup>	33627,8 <sup>9)</sup>	107,9 <sup>10)</sup>	106,0 <sup>7)</sup>	92,5 <sup>8)</sup>	104,7 <sup>10)</sup>
реальная, %	х	99,4 <sup>7)</sup>	90,0 <sup>8)</sup>	х	102,0 <sup>10)</sup>	102,6 <sup>7)</sup>	92,0 <sup>8)</sup>	102,2 <sup>10)</sup>
Среднесписочная численность работников, тыс. чел.	172,0 <sup>6)</sup>	99,2 <sup>7)</sup>	99,7 <sup>8)</sup>	173,6 <sup>9)</sup>	99,0 <sup>10)</sup>	98,5 <sup>7)</sup>	99,5 <sup>8)</sup>	99,2 <sup>10)</sup>



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

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

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

<sup>3)</sup> Предварительная оценка.

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

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

<sup>6)</sup> Данные за июль 2021 г.

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

<sup>8)</sup> Июль 2021 г. и июль 2020 г. в % к предыдущему месяцу.

<sup>9)</sup> Данные за январь-июль 2021 г.

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

<sup>11)</sup> На конец периода.

Источник: [https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/dok\\_%D0%A0%D0%9C%D0%AD\\_0821-%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82.pdf](https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/dok_%D0%A0%D0%9C%D0%AD_0821-%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82.pdf)

#### 4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту производственно-складской недвижимости с административной частью. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

#### 4.5. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Ола

Основными признаками для классификации складской недвижимости являются месторасположение зданий и оснащение помещений. Специфика складов требует наличия хорошей транспортной инфраструктуры объектов и подъездных путей к ним.

Основные требования большинства типичных арендаторов к складским помещениям:

- наличие отопления;
- наличие погрузочно-разгрузочных механизмов;
- близость к транспортным магистралям, удобство подъезда;

- высота потолков – 7-9 метров, с обеспечением возможности складирования грузов по высоте в несколько ярусов, с сохранением достаточного отопления;
- обеспечение требований безопасности, санитарии, температурного режима;
- наличие железнодорожных путей для облегчения доставки грузов до склада.

При этом, как отмечают специалисты, клиенты все охотнее отдают предпочтение комплексам с дополнительными услугами, среди них – таможенная очистка грузов, учет и контроль, логистические услуги и т. п.

**4.5.1. 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, ул. Шумелева, д. 1, в промышленной зоне города.

Динамика изменения ставок аренды коммерческой недвижимости в Республике Марий Эл в апреле 2021 года, по данным портала недвижимости Restate.ru, приедна ниже.

**Рис. 4.10.** Динамика изменения ставок аренды коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола



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

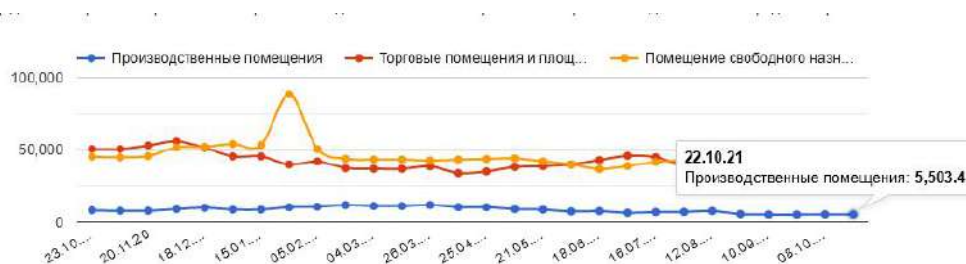
Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости, как показывает график, составила в октябре 2021 года:

- для производственных помещений 175 руб./кв. м/мес. или 2 100 руб./кв. м/год.

#### Цены продажи

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

**Рис. 4.11.** Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола



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

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

- для производственных помещений 5 503,4 руб./кв. м.

#### 4.5.2. 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 октябре 2021 года.

Структура предложения представлена на диаграммах ниже.

Рис. 4.12. Структура предложения коммерческой недвижимости (продажа), октябрь 2021 г.



Рис. 4.13. Структура предложения коммерческой недвижимости (аренда), октябрь 2021 г.



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

Таким образом, доля производственно-складских помещений в общей структуре предложения составляет:

- 11% в сегменте продажи коммерческой недвижимости;
- 10% в сегменте аренды коммерческой недвижимости.

#### 4.5.3. 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 производственно-складского 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 в 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 (объектов капитального строительства) в рамках сравнительного подхода**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95к103	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Соловьёва, 18	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, кв. м	8 029,60	1 472,40	1 119,60	270,00
Цена предложения, руб.		9 800 000	6 150 000	1 000 000
Удельная цена предложения, руб. с НДС		6 656	5 493	3 704
Цена предложения земельного участка, руб.		1 470 000	922 500	150 000
Цена предложения ОКС <sup>14</sup> , руб. без НДС		6 941 667	4 356 250	708 333
Удельная цена предложения, руб. без НДС		4 715	3 891	2 623
Описание		Продается помещение свободного назначения на 1-м (678.5 м <sup>2</sup> ) и 2-м (1064.5 м <sup>2</sup> ) этажах. Своя котельная. Отдельный вход. Общая площадь 1743 м <sup>2</sup> .	Продаю Производственное помещение в Йошкар-Оле, общая площадь 2200 м <sup>2</sup> . 3 этажа, включая офисные помещения. Год постройки 1974 г. В центре города, рядом остановка общественного транспорта. Есть электричество 380В (прямой договор с ОАО Мариэнерго), вода, канализация, газ, газовое отопление (смонтирована газовая котельная) (прямой договор с поставщиком газа, телефон, интернет, кран консольноповоротный. Прилегающий земельный участок 10 соток в бессрочной пользовании, металлический забор. Есть 2 грузовых лифта. Есть офисные помещения, туалет, душ. Новые пластиковые окна. Удобные подъездные пути.	Складское помещение на 5 боксов, высота 4,5 м со смотровой ямой
Источник		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1472.4_m_42_7917283">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1472.4_m_42_7917283</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2200_m_351507335">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2200_m_351507335</a>	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/238508224/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/238508224/</a>
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		4 715	3 891	2 623

<sup>14</sup> ОКС – объект капитального строительства.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		4 715	3 891	2 623
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-13,00%</b>	<b>-13,00%</b>	<b>-13,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		4 102	3 385	2 282
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95к103	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Соловьёва, 18	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		4 102	3 385	2 282
Соотношение производственно-складской и офисной части				
Общая площадь	8029,6	2 200,00	3 830,00	270,00
Средневзвешенное значение	1,056	1,000	Включает производственно-складскую и административную составляющие <sup>15</sup> .	1,000
<b>Корректировка на соотношение производственно-складской и офисной части, %</b>		<b>5,62%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,62%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		4 332	3 385	2 411
Наличие жд путей	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие жд путей, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		4 332	3 385	2 411
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>-28,77%</b>	<b>-32,57%</b>	<b>-49,26%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		3 086	2 283	1 223
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
<b>Корректировка на физическое состояние объекта, %</b>		<b>-28,26%</b>	<b>-28,26%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 214	1 638	1 223
Качество внутренней и наружной отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
<b>Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

<sup>15</sup> В связи с отсутствием точных данных, при условии наличия, согласно объявлению, административной и бытовой части, величина поправки принята равной нулю.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 214	1 638	1 223
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<b>Корректировка на тип объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		<b>2 214</b>	<b>1 638</b>	<b>1 223</b>
Сумма абсолютных корректировок		2 962	2 253	1 657
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>29%</b>			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,377	0,401	0,376
Вес	100,00%	32,69%	34,75%	32,56%
Вклад в стоимость объекта, руб.		724	569	398
<b>Удельная стоимость производственно-складской базы, руб./кв. м, без НДС</b>		<b>1 691</b>		
<b>Справедливая стоимость производственно-складской базы (без учета земли), руб. без НДС</b>		<b>13 578 000</b>		

*Источник: расчеты Оценщика*



**Таблица 5.2. Расчет удельной стоимости Объекта оценки (право собственности земельного участка, кадастровый номер 12:05:0302016:102) в рамках сравнительного подхода**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Руэм поселок	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Площадь, кв. м	8 159	32 000	4 600	11 800
Цена предложения, руб.		5 000 000	2 450 000	2 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		156	533	246
Описание		Земельный участок под бизнес Продажа земельного участка мерою 320 соток рядом с Медведевским ипподромом для коммерческого использования. Вдоль участка проходит электролиния высокого напряжения. Так же имеется железная дорога в 50 метрах от участка с платформами для погрузки-разгрузки. Цена участка: 320 соток - 5 000 000 рублей. Ответы на все вопросы предоставляю по телефону.	продается земельный участок свободного назначения, сверху застелен бетонными плитами, разрешенное использование для производственных целей, есть кран с рельсами.	Продаю землю промназначения 1,18га в д.Якимово , на участке есть строения . Подъездные пути к участку - асфальт . Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .
Источник		<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/203696329/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/203696329/</a>	<a href="https://100realt.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583">https://100realt.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583</a>	<a href="https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html">https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		156	533	246
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		156	533	246
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-13,00%</b>	<b>-13,00%</b>	<b>-13,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		136	463	214
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Руэм поселок	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		136	463	214
<b>Корректировка на благоустройства, %</b>		<b>-10,71%</b>	<b>-18,09%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		121	380	214
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>42,66%</b>	<b>-13,84%</b>	<b>10,07%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		173	327	235

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Корректировка на наличие построек, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>13,64%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		173	327	267
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		173	327	267
Назначение объекта	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
<b>Корректировка на назначение объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		173	327	267
Сумма абсолютных корректировок		87	206	86
Коэффициент вариации	30%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,414	0,521	0,550
Вес	100,00%	27,87%	35,07%	37,06%
Вклад в стоимость объекта		48	115	99
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м, без НДС</b>		<b>262</b>		
<b>Стоимость земельного участка итого, руб., без НДС</b>		<b>2 138 000</b>		

Источник: расчеты Оценщика

**Таблица 5.3. Расчет удельной стоимости Объекта оценки (права аренды земельного участка, кадастровый номер 12:05:0302016:103) в рамках сравнительного подхода**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Руэм поселок	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Площадь, кв. м	10 916	32 000	4 600	11 800
Цена предложения, руб.		5 000 000	2 450 000	2 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		156	533	246
Описание		Земельный участок под бизнес Продажа земельного участка мерою 320 соток рядом с Медведевским ипподромом для коммерческого использования. Вдоль участка проходит электролиния высокого напряжения. Так же имеется железная дорога в 50 метрах от участка с платформами для погрузки-разгрузки.	продается земельный участок свободного назначения, сверху застелен бетонными плитами, разрешенное использование для производственных целей, есть кран с рельсами.	Продаю землю промназначения 1,18га в д.Якимово , на участке есть строения . Подъездные пути к участку - асфальт . Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Цена участка: 320 соток - 5 000 000 рублей. Ответы на все вопросы предоставлю по телефону.		
Источник		<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/203696329/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/203696329/</a>	<a href="https://100real.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583">https://100real.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583</a>	<a href="https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html">https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		156	533	246
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		156	533	246
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-13,00%</b>	<b>-13,00%</b>	<b>-13,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		136	463	214
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Руэм поселок	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
<b>Корректировка на благоустройства, %</b>		<b>-10,71%</b>	<b>-18,09%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		121	380	214
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>32,26%</b>	<b>-20,12%</b>	<b>2,05%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	303	218
<b>Корректировка на наличие построек, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>13,64%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	303	248
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	303	248
Назначение объекта	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
<b>Корректировка на назначение объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	303	248
Сумма абсолютных корректировок		74	229	66
Коэффициент вариации	30%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной		0,460	0,489	0,621

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
стоимости и сумме всех корректировок по модулю				
Вес	100,00%	29,32%	31,12%	39,56%
Вклад в стоимость объекта		47	94	98
Средневзвешенное значение, руб./кв. м, без НДС	239			
Стоимость земельного участка итого, руб., без НДС	2 614 000			

Источник: расчеты Оценщика

Рассчитанные в таблицах №5.1-5.3 удельные стоимости умножались на площадь соответствующего Объекта оценки.

Итоги расчета в рамках сравнительного подхода приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.4. Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	2 409 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,4	976 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,8	940 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	2 680 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354	560 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	986,2	1 558 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,1	1 528 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	2 138 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	2 226 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	443,8	702 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	2 614 000
<b>Итого:</b>			<b>18 331 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

### **Описание используемых корректировок для объектов капитального строительства**

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

1. долю стоимости земельного участка;
2. объем передаваемых прав;
3. условия продажи;
4. снижение цены в процессе торгов;
5. местоположение (район);
6. соотношение производственно-складской и офисной части;
7. наличие ж/д путей;
8. масштаб;
9. физическое состояние объектов;
10. качество внутренней и наружной отделки;
11. тип объекта (встроенное/ОСЗ).

#### **Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости**

Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт», доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости производственно-складского назначения составляет 0,15:

Принт-скрин источника:

#### **Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2021 года**

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)*

#### **Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости**

Итоги расчета StatRиелт 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	0,06	0,20	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,36	0,22
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	0,07	0,21	0,15

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2633-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на Объекты оценки (объекты капитального строительства), поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав собственности, 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, 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 производственно-складских комплексов с земельным участком – 0,87 или **минус 13% (для группы Б)**.

### Принт-скрин источника:

← → ↻ 🏠 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2600-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti>

#### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 15.10.2021 г.\)](#)

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 Statirelt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,96	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки; для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки; для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сайта интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил 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, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны 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;
- **В-группа:** 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-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

#### Корректировка на местоположение (район)

Объекты оценки расположены в г. Йошкар-Ола и прилегающих к городу районах, в промышленной зоне, 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 соотношение производственно-складской и офисной части

Корректировка по данному фактору рассчитывалась по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под ред. Лейфера Л. А.», корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости, таблица 182, стр. 302.

Оценщиком рассчитывалась доля производственно-складских и офисных помещений в общей площади Объекта оценки и Объектов-аналогов.

Величина корректировки рассчитывалась исходя из соотношения цен предложений административно-офисной и производственно-складской частей производственной базы (коэффициенты составили 1 и 1,47 соответственно, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 182

Цены (арендные ставки) производственно- складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,82
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под ред. Лейфера Л. А.», корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости, таблица 182, стр. 302

#### Корректировка на наличие ж/д путей

Корректировка по данному фактору не производилась в связи с отсутствием ж/д путей у Объекта оценки и объектов-аналогов.

#### 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 0,2, см. ниже).

Принт-скрин источника:

#### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)

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

$K$  расчету приняты удельные рыночные цены предложен 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:

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

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,  
 $S$  – общая площадь объекта, кв.м.,  
 $b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,  
 $n$  – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» 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 торможения:

назначение	$K$ торги ( $n$ )	$R^2$ коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,709
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,661

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

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

$K_s$  – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.  
 $S_o$  – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  
 $S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  
 $n$  – коэффициент торможения.

01.10.2021

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2606-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

#### Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты-аналоги № 1 и 2 находятся в хорошем состоянии, Объект оценки – в удовлетворительном.

Оценщиком было принято решение рассчитать поправку на физическое состояние для объектов-аналогов №1 и 2 согласно данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:



## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов *Statirel* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отлично современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительно несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительно	Малопривлекательное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2615-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrekcirovki-na-01-10-2021-goda>

Величина корректировки составила:  $= (0,66/0,92)-1 = -28,26\%$ .

#### Корректировка на качество внутренней и наружной отделки

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют простую внутреннюю и наружную отделку, корректировка не применялась.

#### Корректировка на тип объекта (встроенное/ОСЗ)

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно-стоящие здания. Корректировка на тип объекта не применялась.

**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:

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

$C_{cp}$  - 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 – 29% (<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.

#### **Описание используемых корректировок для земельных участков**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов 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;
5. наличие благоустройств (ж/д, площадки с твердым покрытием);
6. масштаб;
7. наличие построек;
8. наличие коммуникаций;
9. назначение.

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на Объекты оценки (земельные участки).

Корректировка на объем передаваемых прав не применялась, т.к. Объекты-аналоги также предлагаются на праве собственности.

#### **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».

Для земельных участков с учетом их местоположения, величина корректировки принята равной для группы Б для земель промышленности **0,87** или **минус 13%**.

Принт-скрин источника:

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.10.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам реальных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

приведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielT

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного графика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную ареномущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,95	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного графика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/г продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

### Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены в г. Йошкар-Ола и прилегающих к городу районах, в промышленной зоне, как и Объекты-аналоги. Преимуществ в транспортной доступности у Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлены, все объекты расположены вблизи крупных транспортных магистралей, корректировка на местоположение не применялась.

### Корректировка на наличие благоустройств

Объект-аналог №1 имеет ж/д пути, прилегающие к границе участка, в отличие от Объекта оценки. Величина корректировки рассчитывалась по данным Некоммерческой организации «Статриелт» и составила =  $(1/1,09)-1 = -10,71\%$ .

Объект-аналог №2 имеет ж/д пути и бетонные плиты в качестве покрытия земельного участка, в отличие от Объекта оценки. Величина корректировки составила =  $((1/1,12)*(1/1,09))-1 = -18,09\%$ .

Принт-скрин источника:

## на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(обновлено 15.10.2021 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не оградённые, не освоенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,05	1,20	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривозвращенной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,05	1,20	1,12
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный)	1,07	1,22	1,14
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатый, дощатым или листовым)	1,04	1,06	1,05
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Корректировка на масштаб

Величина корректировки 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 -0,26, для земель промышленности, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:

**на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2021 года**

Категория: *Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)*



**Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>с</sub> )
более 1 млн. человек	0,727	-0,14	$K_c = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,689	-0,16	$K_c = (S_0/S_a)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,654	-0,18	$K_c = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,539	-0,21	$K_c = (S_0/S_a)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>с</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,618	-0,26	$K_c = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K_c = (S_0/S_a)^{-0,31}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2634-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2021-goda>

**Корректировка на наличие построек**

Объект-аналог № 3 имеет строения, в отличие от Объекта оценки.

Оценщиком было принято решение для указанного объекта рассчитать поправку на наличие построек под снос согласно данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Величина корректировки составила =  $(1/0,88) - 1 = 13,64\%$ .

Принт-скрин источника:

**на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2021 года**

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)*



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,98	0,88

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер корректировки может быть согласовано принят в пределах:

- нижняя граница значений - полно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома

- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

**Корректировка на наличие коммуникаций**

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены центральными коммуникациями, корректировка не требуется.

#### Корректировка на назначение объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют аналогичное назначение, корректировка не требуется.

#### **Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в Таблицах №5.2-5.3.**

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

См. описание выше (в разделе описания корректировок для объектов капитального строительства).

#### *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 – 30% (<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/НДС не облагается):**

**18 331 000 (восемнадцать миллионов триста тридцать одна тысяча) рублей.**

Пообъектно, результат приведен в Таблице 5.4.

## 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 м<sup>2</sup>;

$S$  - 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 производственно-складской недвижимости в 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-аналогами<sup>16</sup>:

---

<sup>16</sup> Предлагаемые ставки аренды объектов-аналогов отчищались от НДС (20%).

Таблица 6.1. Расчет ставки аренды для Объектов оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Комсомольская ул., 132	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Складская ул., 18
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, кв. м	8 029,60	170,00	140,00	1 160,00
Ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС		1 000	1 214	1 200
Описание		Бизнес парк "Ореховка " д. Ореховка ул. Центральная 18. Сдается производственно-складское отапливаемое помещение 170 кв. м. Отличные подъездные пути, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Так же сдаются открытые площадки.	Производственное помещение	Складское помещение (Пандусы, 1 этаж и цоколь, с/у, лифт, высота от 2.5 до 4.5 м) Имеется возможность аренды офисных помещений.
Источник		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_i_skladskie_pomescheniya_170_m_2239011291">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_i_skladskie_pomescheniya_170_m_2239011291</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_proizvodstvennoe_pomescheni_e_2224319329">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_proizvodstvennoe_pomescheni_e_2224319329</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1160_m_2266254258">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1160_m_2266254258</a>
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 000	1 214	1 200
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 000	1 214	1 200
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		900	1 093	1 080
Местоположение (район)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Комсомольская ул., 132	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Складская ул., 18
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		900	1 093	1 080
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		900	1 093	1 080
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
<b>Корректировка на физическое состояние объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-28,26%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		900	1 093	775
Качество внутренней и наружной	С простой внутренней и наружной	С простой внутренней и наружной	С простой внутренней и наружной	С простой внутренней и наружной

Показатель	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
отделки	отделкой	отделкой	отделкой	отделкой
<b>Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		900	1 093	775
Наличие коммунальных платежей в ставке		Не включены	Не включены	Не включены
<b>Корректировка на наличие коммунальных платежей, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		900	1 093	775
Сумма абсолютных корректировок		100	121	425
Коэффициент вариации	17%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,826	0,826	0,545
Вес	100,00%	37,60%	37,60%	24,80%
Вклад в стоимость объекта		338	411	192
Ставка аренды производственно-складских помещений, руб./кв. м/год, без НДС		941		
Ставка аренды офисных помещений, руб./кв. м/год, без НДС		1 384*		

*\*Расчет ставки аренды административно-торговой части производился с учетом корректировки на назначение части производственно-складской базы по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. под ред. Лейфера Л. А.», корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости, таблица 182, стр. 302. Принт-скрин источника и описание корректировки на соотношение производственно-складской и офисной части приведены в Разделе 5:*

*941 руб./кв. м/год\*1,47 = 1 384 руб./кв. м/год.*

*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 и наружной 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 производственных помещений составила для группы Б: 0,90 или **минус 10%**.

## Принт-скрин источника:

← → ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 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 <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автозабслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон скидки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сайта интeрнет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки 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, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
    - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой 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-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены в г. Йошкар-Ола в промышленной зоне, как и Объекты-аналоги. Преимуществ в транспортной доступности у Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлены, 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 № 1 и 2 находятся в сопоставимом физическом состоянии (удовлетворительном), корректировка не применялась.

Объект-аналог № 3 находится в хорошем состоянии.

Оценщиком было принято решение рассчитать поправку на физическое состояние для указанного объекта согласно данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Величина корректировки составила:  $(0,66/0,92)-1 = -28,26\%$ .

Принт-скрин источника:

**на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2021 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итого расчетов (Статист): на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отлично современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошо современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в нормальном техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,99	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без признаков износа несущих и ограждающих конструкций (мелкие плоскостные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2615-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

**Корректировка на качество внутренней и наружной отделки**

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют простую внутреннюю и наружную отделку, корректировка не применялась.

**Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке**

Указанная корректировка 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 – 17% (<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 01.10.2021 года

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

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

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандарта постройки и типа доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

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

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

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается 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 StatRielt 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 границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения различной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,96	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2. Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгового-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2609-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2021-goda>

### Оценка действительного валового дохода: определение потерь от неиспользования площадей

Для целей настоящей оценки Оценщиком выбран указанный уровень потерь равный **28%** для административно-торговых помещений и **42%** для производственных помещений, который отражает нижнюю 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 (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2021 года**Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недоборы арендной платы.

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

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значения коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта **Statirelt**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85
4	Производственные помещения и здания	0,68	0,85	0,73

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2616-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2021-goda>

**Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов**

Величина прочих операционных расходов для административных помещений принята равной верхней границе диапазона, учитывая состояние Объектов оценки - **39%** от величины действительного валового дохода, для производственных помещений – **37%** по данным Некоммерческой организации «Статирелт».

Принт-скрин источника:

**Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2021 года**Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 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).

Включают 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, водоснабжение, 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 **Statirelt**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Примечание:

\* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2618-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-10-2021-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 коэффициенты капитализации были приняты данным Некоммерческой организации «Статриелт» и составили:

- **14%** - для административно-торгового корпуса (Объект №1 в составе Объекта оценки) – среднее между средним и верхним значениями указанного диапазона, учитывая местоположение и физическое состояние Объекта оценки;
- **20%** - для производственно-складских зданий (Объекты №2-7, 9-10 в составе Объекта оценки)– среднее между средним и верхним значениями указанного диапазона, учитывая местоположение и физическое состояние Объектов 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 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 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.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, 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, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отдаленной или очень-отдаленной от центра территории, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удаляющейся от центра территории, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских 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).

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2021-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	Торгово-офисные помещения <sup>17</sup>	Отапливаемые производственно-складские помещения <sup>18</sup>
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв. м в год, без НДС	1 384	941
Площадь объекта, кв. м, т.ч.:	960,10	7 069,50
Доля арендопригодной площади объекта, доля ед.	0,85	0,93
Арендопригодная площадь объекта, кв. м	816,09	6 574,64
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>1 129 363</b>	<b>6 189 455</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-28,00%	-42,00%
<b>Действительный валовый доход, руб.</b>	<b>813 141</b>	<b>3 589 884</b>
Постоянные (невозмещаемые) расходы, руб.	317 125	1 328 257
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>496 016</b>	<b>2 261 627</b>
<b>Коэффициент капитализации</b>	14%	20%
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., без НДС (ЕОН – единый объект недвижимости)	3 674 000	11 308 000
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., всего	14 982 000	
Справедливая стоимость земельных участков, руб., НДС не облагается <sup>19</sup>	4 752 000	
<b>Справедливая стоимость ОКС<sup>20</sup>, руб., без НДС</b>	<b>10 230 000</b>	

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках доходного подхода, руб., без НДС
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	1 815 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,4	735 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,8	708 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	2 019 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354	422 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	986,2	1 174 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,1	1 151 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	Обоснованно не применялся
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	1 677 000

<sup>17</sup> Объект №1 в составе Объекта оценки.

<sup>18</sup> Объекты №2-7, 9-10 в составе Объекта оценки.

<sup>19</sup> См таблицы 5.2 и 5.3 настоящего Отчета: 2 195 000 руб. + 2 698 000 руб. = 4 893 000 руб.

<sup>20</sup> Объект капитального строительства.

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках доходного подхода, руб., без НДС
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	443,8	529 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	Обоснованно не применялся
<b>Итого:</b>			<b>10 230 000</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

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

**10 230 000 (десять миллионов двести тридцать 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 7.4 Шкала отношений для сравнения**

Важность параметра оценки	Численное значение <sup>21</sup>
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
<b>Учет влияния рыночной ситуации</b>		
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>
<b>Наличие необходимой информации</b>		
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>
<b>Учет специфики объекта</b>		
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>
<b>Учет цели оценки</b>		
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*

<sup>21</sup> 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

**Таблица 7.3. Определение итоговых коэффициентов подходов**

<b>Фактор</b>	<b>Вес фактора</b>	<b>Затратный подход</b>	<b>Сравнительный подход</b>	<b>Доходный подход</b>
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%
<b>Итого</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>

*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/НДС не облагается)**

№ 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/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 -этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	2 409 000	1 815 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 112 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,4	976 000	735 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	856 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,8	940 000	708 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	824 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	2 680 000	2 019 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 350 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354	560 000	422 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	491 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	986,2	1 558 000	1 174 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 366 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,1	1 528 000	1 151 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 340 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	2 138 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	100,00%	0,00%	0,00%	2 138 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	2 226 000	1 677 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 952 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м,	443,8	702 000	529 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	616 000



№ 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/НДС не облагается
	расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.								
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	2 614 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	100,00%	0,00%	0,00%	2 614 000
<b>Итого:</b>			<b>18 331 000</b>	<b>10 230 000</b>					<b>16 659 000</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

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

**16 659 000 (шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять 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 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имуущества (МКСОИ), 2017 г.) 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/НДС не облагается):

**16 659 000 (шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.**

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

**Таблица 8.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	2 112 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,4	856 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,8	824 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	2 350 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354	491 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	986,2	1 366 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,1	1 340 000

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС/НДС не облагается
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	2 138 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	1 952 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	443,8	616 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	2 614 000

*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  
подолс наименование органа регистрации недвижимости

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

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
4 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302016:102	
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302016	
	Дата присвоения кадастрового номера:	04.09.2007	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 12:05:0302006:0349	
	Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Готовый адрес ориентира: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумякова, д. 1.	
	Площадь, м2:	8159 +/- 32	
	Кадастровая стоимость, руб.:	7140838,39	
	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	12:05:0302006:495, 12:05:0302006:496, 12:05:0302006:497, 12:05:0302006:498, 12:05:0302006:499, 12:05:0302006:513, 12:05:0302006:516, 12:05:0302006:517, 12:05:0302006:952	
	Категория земель:	Земли населенных пунктов	
	Виды разрешенного использования:	размещение производственных помещений	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: размещение производственных помещений.	
	Подучетная выписка:	Дарионов Александр Борисович (представитель, заявитель), Заявитель. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207	

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



Выход. № 2021-10-29  
ПОДПИСЬ

2330

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

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.	
Катастровый номер:	12:05:0302016:102

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывается паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12:12/001-12/001/016/2016-890/2 20.07.2016 16:47:27
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 поверительного управления Закрытым паевым 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 14:48:06
	дата государственной регистрации:		12:05:0302016:102-12/060/2018-3
	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 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком 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
-------------------------------	---------	-------------------



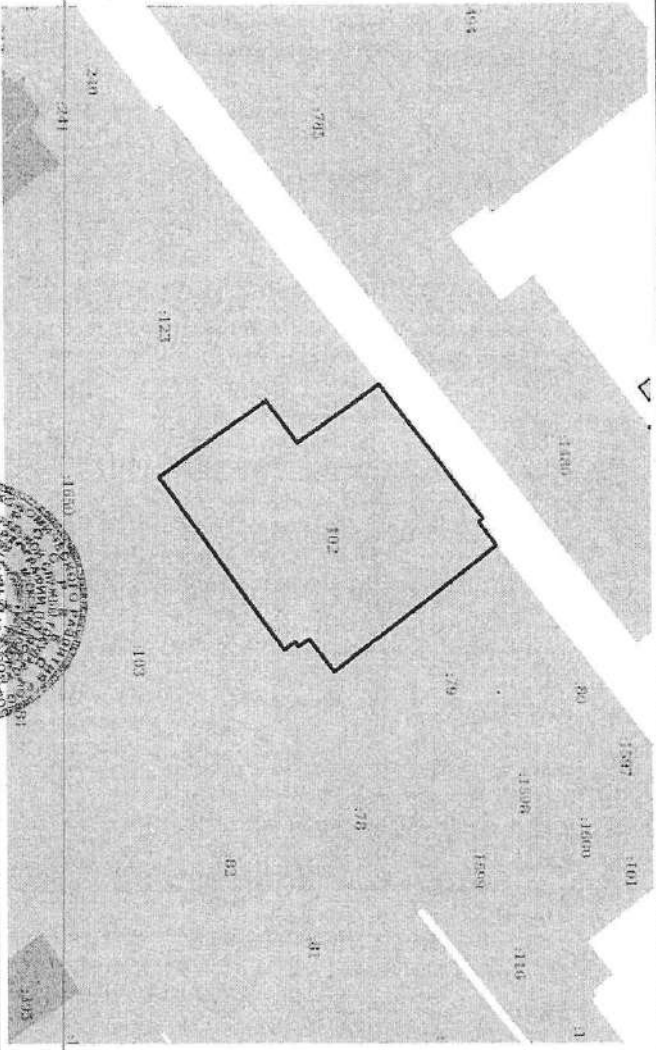

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0102016:102	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Подпись	Подпись	инициалы, Фамилия
---------	---------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.			
Кадестровый номер:		12:05:0302016:102	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
			
		инициалы, фамилия	



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

Подпись и 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

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.	12:05:0302016:103
Кадастровый номер:	12:05:0302016:103
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302016
Дата присвоения кадастрового номера:	04.09.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 12:05:0302006-0330
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир здание. Участок находится примерно в 13 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чушецева, д. 1.
Площадь, м <sup>2</sup> :	10916 +/- 37
Кадастровая стоимость, руб:	9553792,36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	размещение производственных помещений
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Сособе отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ями) разрешенного использования: размещение производственных помещений.
Получатель выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207

Полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------



Выход № 4114 2021  
 ПОДПИСЬ: 

2333

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

Раздел 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
4 октября 2018г:		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		12:05:0302016:103	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-893/2 20.07.2016 16:53:01
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдана 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 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 12:13:33
		дата государственной регистрации:	12-05-0302016-103-12/060/2018-3
		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: 772506241
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 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
-------------------------------	---------	-------------------



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
4 октября 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	12:05:0302016:103
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

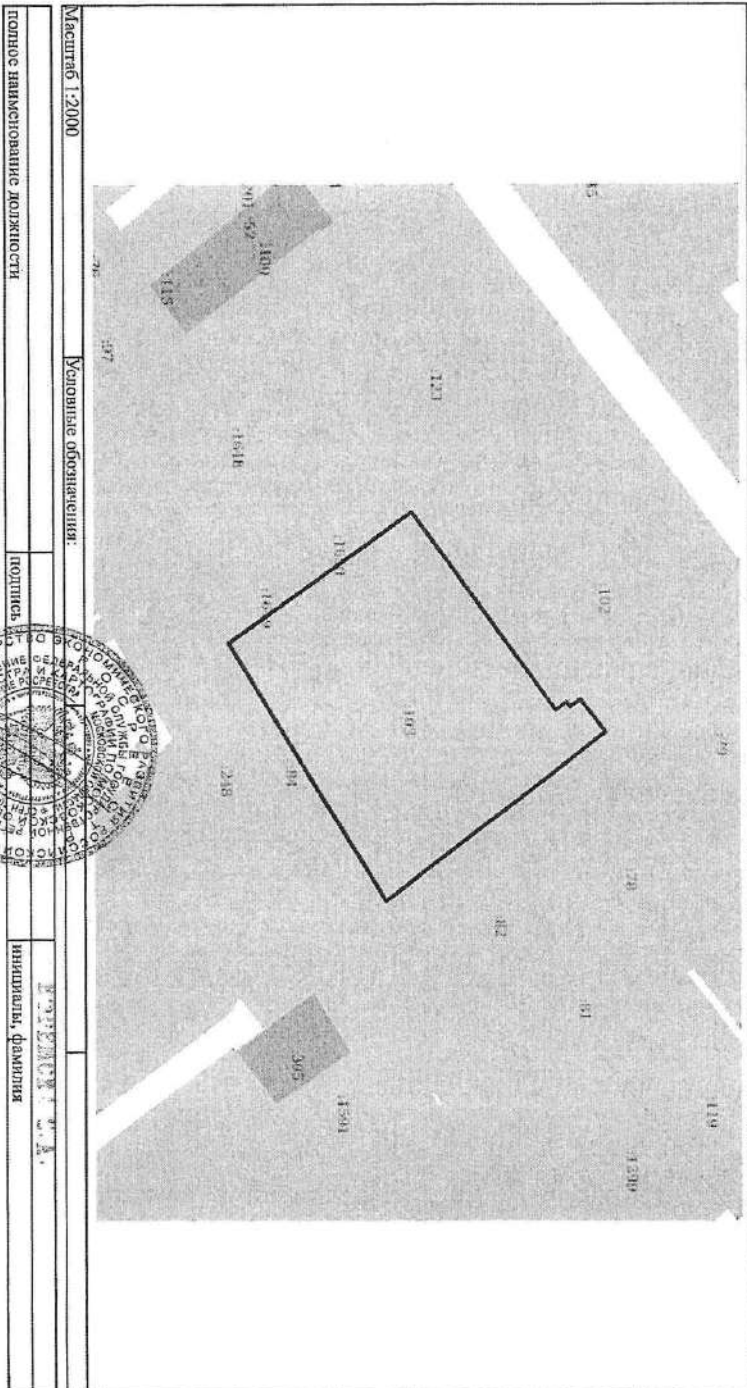
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИПАЛЬ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №   Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.			
Кадстровый номер: 12:05:0302016:103			
План (чертеж, схема) земельного участка			



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:

Раздел 1 [лист 1]

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	
5 октября 2018г:	Кадастровый номер:	12:05:0302006:495	
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006	
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88:401:002:000153100:0301; Условный номер 12:0:1:0:322:10:7383/В,В1	
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	
	Площадь, м2:	594,8	
	Назначение:	Нежилое	
	Наименование:	Противопожарное здание (1 этаж)	
	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:	1999	
	Кадастровая стоимость, руб.:	134282,28	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102	
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
	Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют	
	Получатель выписки:	Даргонов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		

Вход. № 44/2021  
ПОДПИСЬ 

005/2021/8 - 2 - 2 - 1

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

Зачис		Инд. объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
5 октября 2018г.			
Кадстровый номер:	12:05:0302006:495		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-86572 20.07.2016 15:26:41
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 Закрýтым 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:	05.10.2018 09:17:08	
	дата государственной регистрации:	12:05:0302006:495-12/060/2018-3	
	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:	Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком 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, Выдан 15.08.2018	

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2		Всего листов участка 2. 2	Всего разделов: 2
5 октября 2018г:			Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		12:05:0302006:495	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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



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

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:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 2	Всего листов выписки: 3	
3 октября 2018г.	12:05:0302006:498		
Кадастровый номер:	12:05:0302006		
Номер кадастрового квартала:	18.06.2012		
Дата присвоения кадастрового номера:	Инвентурный номер 88-401-002-000153100-0700; Условный номер 12:01:0-322:10-7383/Ж		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пумелева, д. 1		
Адрес (местоположение):	617.4		
Площадь, м2:	Нежилое		
Назначение:	Промышленно-складской корпус		
Наименование:	1, в том числе подземных 0		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2001		
Год завершения строительства:	5302626.34		
Кадастровая стоимость, руб.:	12:05:0302016:102		
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		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "якудальнее, ранее учтенные"		
Общие отметки:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют		
Подучетная выписка:	Дарионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207		

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



Вход. № 411-2023  
 29.10.2021  
 подпись: [подпись]

01/10/18 ~ 2324



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

Лист 2

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 3
3 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	12:05:0302006-498

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/01/6/2016-876/2 20.07.2016 16:06:53
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 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	4.1		вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
			20.07.2016 16:06:54 12-12/001-12/001/01/6/2016-876/3 Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031 Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Письмо-решение к Заявлению, № 2109-13, Выдан 21.09.2018 Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статья 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2018-4446565, Выдан 26.09.2018

Подпись наименования должности	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------



		Значение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
3 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0302006-498	
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	

Подпись наименования должности	Подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
попечителем полномочий органов государственной власти

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:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 3	
Вид объекта недвижимости		Всего разделов: 2			
4 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05-0302006:499			
	Номер кадастрового квартала:	12:05-0302006			
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012			
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88-401-002-000153100-0701; Условный номер 12:01:0-322:10-7383/Ж1			
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пумолева, д. 1			
	Площадь, м2:	1697,2			
	Назначение:	Нежилое			
	Наименование:	Складской корпус			
	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:	2001			
	Кадастровая стоимость, руб.:	9733968,14			
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05-0302016:102			
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
	Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
	Особые отметки:	Сведения для записи в разделов 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
	Получатель выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "УДМ", ИНН: 7825443207			



Вход. № 011/2021  
ПОДПИСЬ  
ПОДПИСЬ

004/10/18-42205

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
Лист №1 Рахун 2	Всего листов рахун 2: 2
4 октября 2018г	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	12:05:0302006:499

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-880/2 20.07.2016 16:14:33
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 Закрýтым 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 14:42:55	
	дата государственной регистрации:	12.05.0302006:499-12/060/2018-3	
	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:	Права доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком 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
-------------------------------	---------	-------------------



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г:	
Кадастровый номер:	12:05-0302006:499

4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	09.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	12-12-01/034/2011-754
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.06.2011 по 30.06.2016 с 09.06.2011 по 30.06.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Республиканский оптовый рынок алкогольной продукции", ИНН: 1215096520
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 3, Выдан 28.10.2015 Акт приема - передачи недвижимого имущества, Выдан 28.10.2015 Договор аренды, Выдан 10.05.2011 Акт приема-передачи к договору аренды, Выдан 10.05.2011
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
 илское территориальное отделение 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:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Задание	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 3	
4 октября 2018г:	Кадастровый номер:	12-05-0302006:515	
	Номер кадастрового квартала:	12-05-0302006	
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 7383; Условный номер 12-0:1:0:322:10-7383/4	
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумягина, д 1	
	Площадь, м2:	986,2	
	Назначение:	Нежилое	
	Наименование:	Склад	
	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:	3639238,45	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12-05-0302016:102	
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют	
	Получатель выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207	

Полное наименование должности	полный	инициалы, фамилия	КОРЕНКО Т.А.
-------------------------------	--------	-------------------	--------------



Вход. № 8111-2283  
 ПОДПИСЬ

44/001/3-2283

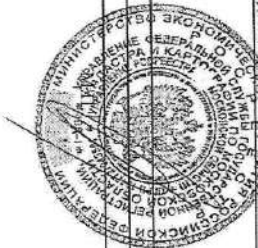
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Занесено	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:515

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый именованный инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 12-12/001-12/001/016/2016-881/2 20.07.2016 16:25:13
3	Документа-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных пиев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт прека-передачи к заявке на приобретение инвестиционных пиев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрýтым именованным 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 15:06:21
	дата государственной регистрации:		12:05:0302006:515-12/060/2018-3
	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 Закрýтым именованным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016, 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
-------------------------------	---------	-------------------



		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов вписки: 3
4 октября 2018г.			
Катастровый номер:		12:05:0302006:515	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------





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:

Лист 1 Лист 1

Задание	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1-1
Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.	12:05:0302006:516
Кадастровый номер:	12:05:0302006
Номер кадастрового квартала:	18.06.2012
Дата присвоения кадастрового номера:	Идентификационный номер 88:401:002:000153100:0005 21.03.2011; Условный номер 12:01:0:322:10:7383/5
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пушкинская, д. 1
Адрес (местоположение):	967/1
Площадь, м2:	Нежилое
Назначение:	Склад
Наименование:	1, в том числе подземных 0
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Пол завершения строительства:	3568753_74
Кадастровая стоимость, руб.:	12:05:0302016:102
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
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют
Получатель выписки:	Дарионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207



полное наименование должности	подпись	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

ЭКОЛ. № 444-2021  
 29.10.2021  
 ПИИСБ

005/2018-2327

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

Лист 2

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г:	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:516

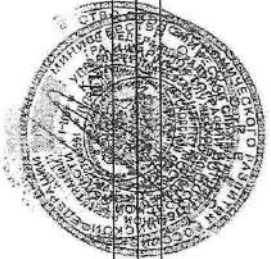
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывать пшенич инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-883/2 20.07.2016 16:31:37
3	Документы-основания	3.1	Записка на приобретение инвестиционных пшенич, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных пшенич №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:		Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	4.1 Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.10.2018 15:37:26
	номер государственной регистрации:		12:05:0302006:516-12/060/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 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
-------------------------------	---------	-------------------



		Знание	
		вид объекта недвижимости	
		Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
		Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г:			
Кадастровый номер:		12:05:0302006-516	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



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:

Лист 1 Лист 1

Лист №1		Лист №2		Лист №3	
Рамка 1		Рамка 2		Рамка 3	
Вид объекта недвижимости					
Здание					
4 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302006:517			
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006			
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012			
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7383 08.10.2001 Йошкар-Олинское Бюро Технической инвентаризации; Условный номер 12.0-1-0-322.10-7383/Ж2			
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Цумегева, д. 1			
	Площадь, кв.м:	354			
	Назначение:	Нежилое			
	Наименование:	Складской корпус			
	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:	2001			
	Кадастровая стоимость, руб.:	1306316,64			
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102			
	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 "актуальные, ранее учтенные"			
	Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
	Получатель выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207			



Вход: № 5114-2283  
 «В. А. ...»  
 Подпись

005/2018-2328

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

Лист 2

Лист №1 Листов 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 3	
4 октября 2018г.		12:05:0302006-517			
Кадастровый номер:					
Лист №1 Листов 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 3	
4 октября 2018г.		12:05:0302006-517			
Кадастровый номер:					

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 12-12/001-12/001/016/2016-886/2 20.07.2016 16:37:12
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 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 12:11:11	
	дата государственной регистрации:	12:05:0302006-517-12060/2018-3	
	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:	Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016	
	основание государственной регистрации:	Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2018-4452711, Выдан 26.09.2018 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	



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

		Звание	
		или объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0302006:517	
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
-------------------------------	---------	-------------------



2525

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
 Исполнительное отделение территориального управления

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 Раздел 1		Здание	
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	
5 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302006:952	
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006	
	Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2012	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 88-401-002-000153100-0800 21.03.2011; Условный номер 12:0:1:0:322:10:7383/И	
	Адрес (местоположение):	Марий Эл респ, г Йошкар-Ола, ул Шумейева, д 1	
	Площадь, кв.м:	960,1	
	Назначение:	Нежилое	
	Наименование:	Административно-торговый корпус	
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	02, в том числе подземных 0	
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
	Год завершения строительства:	2002	
	Кадастровая стоимость, руб.:	4763824,18	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102	
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	12:05:0302006:1229	
	Вид разрешенного 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 количеством этажей: 2. Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.	
	Подучетный выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), заявитель. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	С. А.



ВХОДИ, № 01111-2021  
 01.11.2021  
 ПОДПИСЬ

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

Лист 2

Занятие	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов выписки: 3
5 октября 2018г:	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:952

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывается именной инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-888/2 20.07.2016 16:42:05
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 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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: дано, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
			12:05:0302006:952-12/143/2018-3 05.10.2018 09:52:33 12:05:0302006:952-12/143/2018-3 Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 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
-------------------------------	---------	-------------------





Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
5 октября 2018г:			
Кадастровый номер:	12:05:0302006:952		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	12-12-01/032/2013-652	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.06.2013 по 29.12.2017 с 27.06.2013 по 29.12.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Розничная склад алкогольной продукции", ИНН: 1215099672	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, Выдан 18.06.2013 Акт приема-передачи к договору аренды, Выдан 19.06.2013 Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 3, Выдан 28.10.2015 Акт приема - передачи недвижимого имущества, Выдан 28.10.2015	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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



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:

		Звание		Раздел 1 Лист 1
		вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
7 ноября 2018г				
Кадастровый номер:		12:05:0302006:496		
Номер кадастрового квартала:		12:05:0302006		
Дата присвоения кадастрового номера:		18.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 7383; Инвентарный номер 88:401:001:005465750:1000:20002; Условный номер 12:01:03:22:10:7383/К		
Адрес (местоположение):		Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пумпеева, д. 1		
Площадь, м2:		443,8		
Назначение:		Нежилое		
Наименование:		Блок служебных камер с котельной		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0		
Под ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Под завершения строительства:		2002		
Кадастровая стоимость, руб.:		4222536,63		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		12:05:0302016:102		
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 "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют		
Получатель, выписки:		Самуйлова Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		<b>Боренков С.А.</b>



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

Раздел 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
7 ноября 2018г.			
Календарный номер:	12:05:0302006:496		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарятого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-870/2 20.07.2016 15:54:13
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи в заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Зарятым 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:	20.07.2016 15:54:14	
	дата государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-870/3	
	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 Зарятым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016	
	основание государственной регистрации:		

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



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 3
7 ноября 2018г.	
Кадастровый номер: 12:05:0302006:496	
5	Сведения о наличии Решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.
	данные отсутствуют

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



**КОРЖОВА С.А.**

## 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:

Задание		Раздел 1 Лист 1	
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
7 ноября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05:0302006:497		
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88:401:002:000153100:0603 21.03.2011; Условный номер 12:01:0:322:10:7383/Е/Е1		
Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумякова, д. 1		
Площадь, м2:	1409		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Столярный цех		
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:	1963		
Кадастровая стоимость, руб.:	6202587,08		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102		
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 "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют		
Получатель выписки:	Савушова Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207		

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

Раздел 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 2
7 ноября 2018г.	Всего листов выписки: 3
Кадестровый номер:	12:05:0302006:497

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 доля в собственности 12-12/001-12/001/016/2016-872/2 20.07.2016 16:00:58
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 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016 16:00:58
	номер государственной регистрации:		12-12/001-12/001/016/2016-872/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016

Полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



**Евдокимов С.А.**

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
7 ноября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05:0302006:497		
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
		<b>БОРЕНОВА С.А.</b>



4/3604

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

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

**В.1**

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102			2	Лист № 1	3	Всего листов: 5	
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера: 12:05:0302006:349			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2007			
5	—							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: респ Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д 1							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 8159 +/- 32 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3477936.93	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 426.27	14	Система координат: МСК 12	
<b>Сведения о правах:</b>								
15	Правообладатель ООО "Каскад"		Вид права Индивидуальная собственность			Особые отметки —		
16	Особые отметки: Кадастровый номер 12:05:0302016:102 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0102. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:349 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0349. Кадастровый номер земельного участка 12:05:0302006:349 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:102, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2001 года (об утверждении материалов кадастрового зонирования).							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 12:05:0302016:102					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12:05:0302006:349					

Начальник отдела  
(наименование должности)

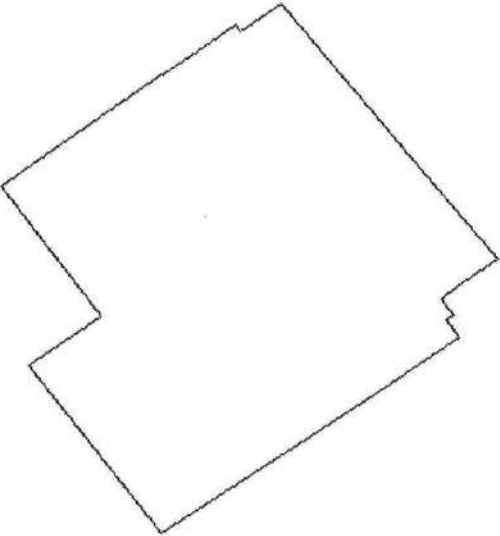


И. В. Нуржаева  
(инициалы, фамилия)



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

**В.2**

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	<p>План (чертеж, схема) земельного участка                  MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> 				
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —			

Начальник отдела  
 (наименование должности)



И. В. Нуржаева  
 (инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)**В.3**

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102			2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
<b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b>							
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
4	1	1	3659	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое здание	—		
	2	2	993	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое здание	—		
	3	—	весь	Ипотека земли	ОАО "МДМ Банк"		
	4	—	весь	Ипотека	ОАО "МДМ Банк"		
	5	—	весь	Ипотека	ОАО "МДМ Банк"		

Начальник отдела  
(наименование должности)

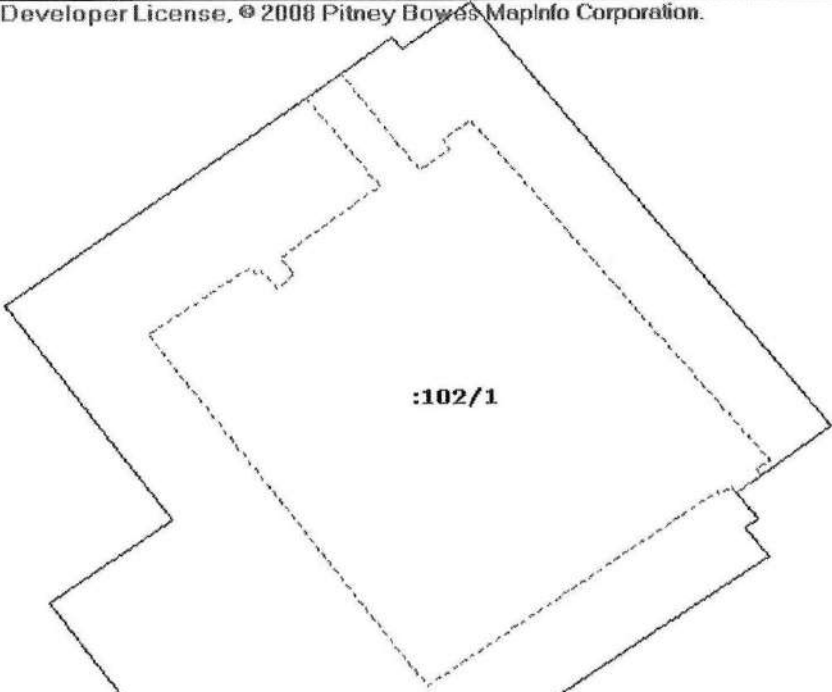


М.П. (подпись)

И. В. Нуржаева  
(инициалы, фамилия)

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

**В.4**

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.		Учетный номер части: 12:05:0302016:102/1			
4					
5	Масштаб 1:900				

Начальник отдела  
 (наименование должности)



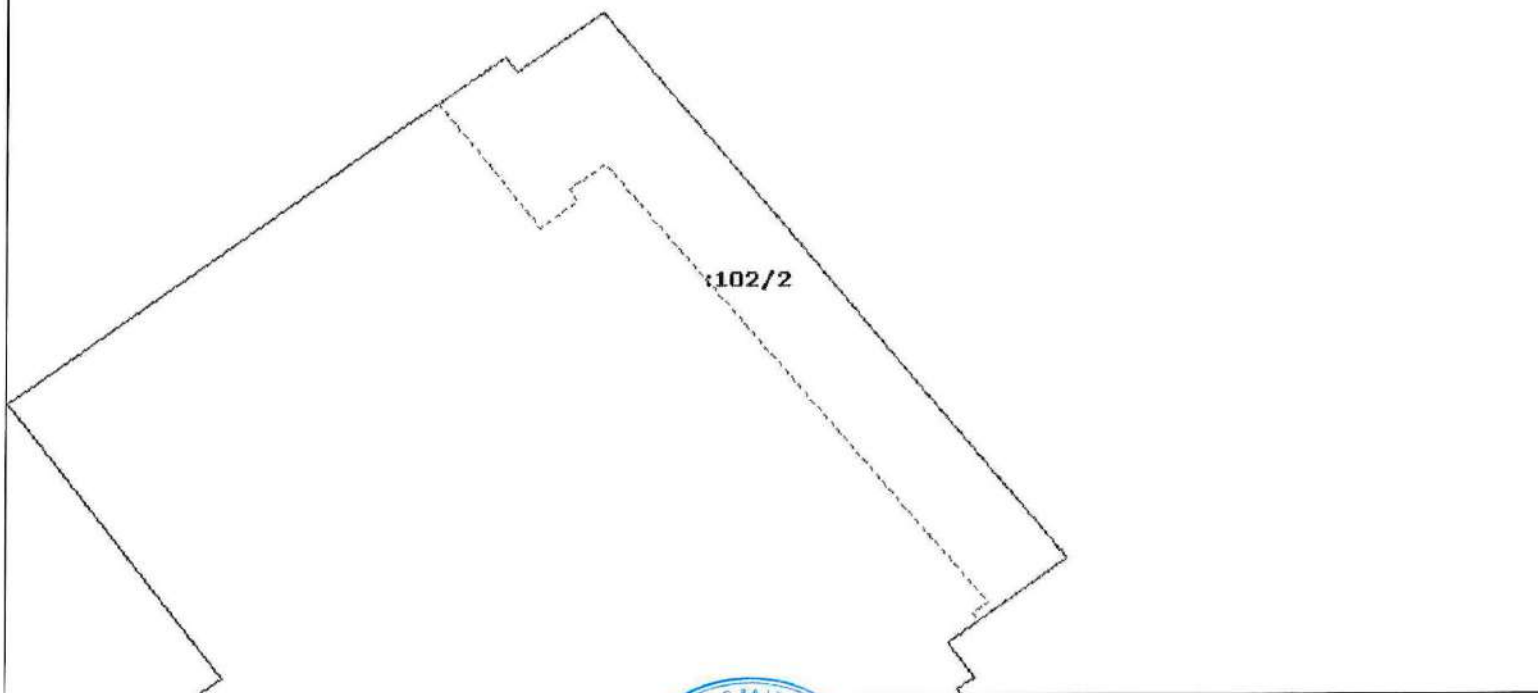
*И.В. Нуржауова* (подпись)

И. В. Нуржауова  
 (инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

**В.4**

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:102/2			
<p>MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> 					
5	Масштаб 1:700				

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

11/10/202

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

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

**В.1**

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103		2	Лист № 1	3	Всего листов: 9		
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера: 12:05:0302006:350			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2007			
5	-----							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 15 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: респ Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д 1							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-----	весь	-----	-----	-----	-----	-----	-----
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: -----							
11	Площадь: 10916+-37 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4653163.32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 426.27	14	Система координат: МСК12	
15	<b>Сведения о правах:</b>							
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
	Общество с ограниченной ответственностью "Полиз"		Собственность		-----			
	Общество с ограниченной ответственностью "Каскад"		Собственность		-----			
16	Особые отметки: Кадастровый номер 12:05:0302016:103 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0103. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:350 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0350. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:350 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:103, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл № 48 от 05.12.2001 (об утверждении материалов кадастрового зонирования).							
17	-----							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 12:05:0302016:103					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12:05:0302006:350					

Начальник отдела  
(наименование должности)



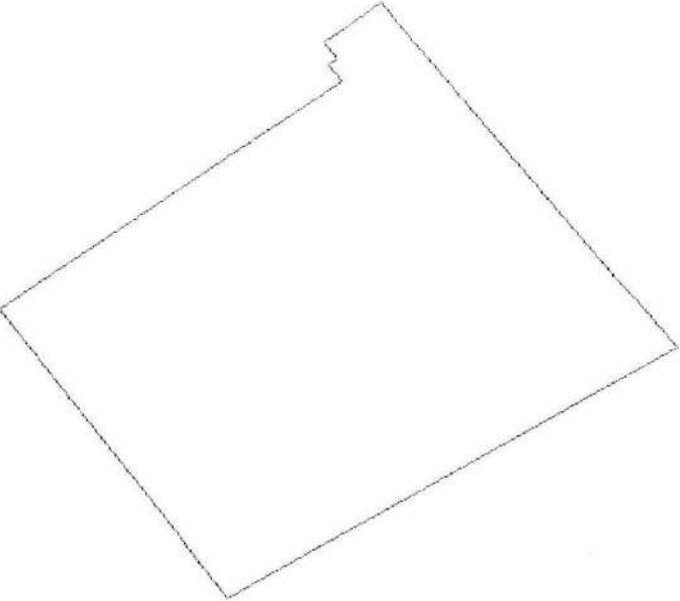
И. В. Нуржауова  
(подпись)

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

**В.2**

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 2	3	Всего листов: 9
<p><b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>                  MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation</p>					
4					Условные знаки: —
5	Масштаб 1:1500				

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103			2	Лист № 3	3	Всего листов: 9
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
4	1	1	1025	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—		
	2	2	884	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—		
	3	3	479	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—		
	4	4	1004	Занята объектом недвижимости: Металлическое строение	—		
	5	5	988	Занята объектом недвижимости: Металлическое строение	—		
	6	6	82	Особые условия использования и режима хозяйственной деятельности в пределах охранной зоны теплотрассы	—		
	7	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"		
	8	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"		
	9	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"		

Начальник отдела  
(наименование должности)




И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 4	3	Всего листов: 9
<b>План (чертеж, схема) части земельного участка</b>		<b>Учетный номер части: 12:05:0302016:103/6</b>			
					
5	Масштаб 1:200				

Начальник отдела  
(наименование должности)




И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 5	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/1			
					
5	Масштаб 1:500				

Начальник отдела  
(наименование должности)




И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 6	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/2			
 <p>MapXtreme 2008 © SDK Developer License © 2008 Pitney Bowes Mapping Corporation.</p>					
5	Масштаб 1:500				

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржаева  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 7	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/3			
					
5	Масштаб 1:300				

Начальник отдела  
(наименование должности)




*(подпись)*

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

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

В.4

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 8	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/4			
4					
5	Масштаб 1:600				

Начальник отдела  
 (наименование должности)



И. В. Нуржаева  
 (инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

**В.4**

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 9	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/5			
5	Масштаб 1:600				

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржаева  
(инициалы, фамилия)

4/199/0  
5/82542  
Якушев

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:495

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0301

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственное здание (Гаражи)

1.2

**Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелсва
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	В1,В	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 594.8 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1959

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела

(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здания**

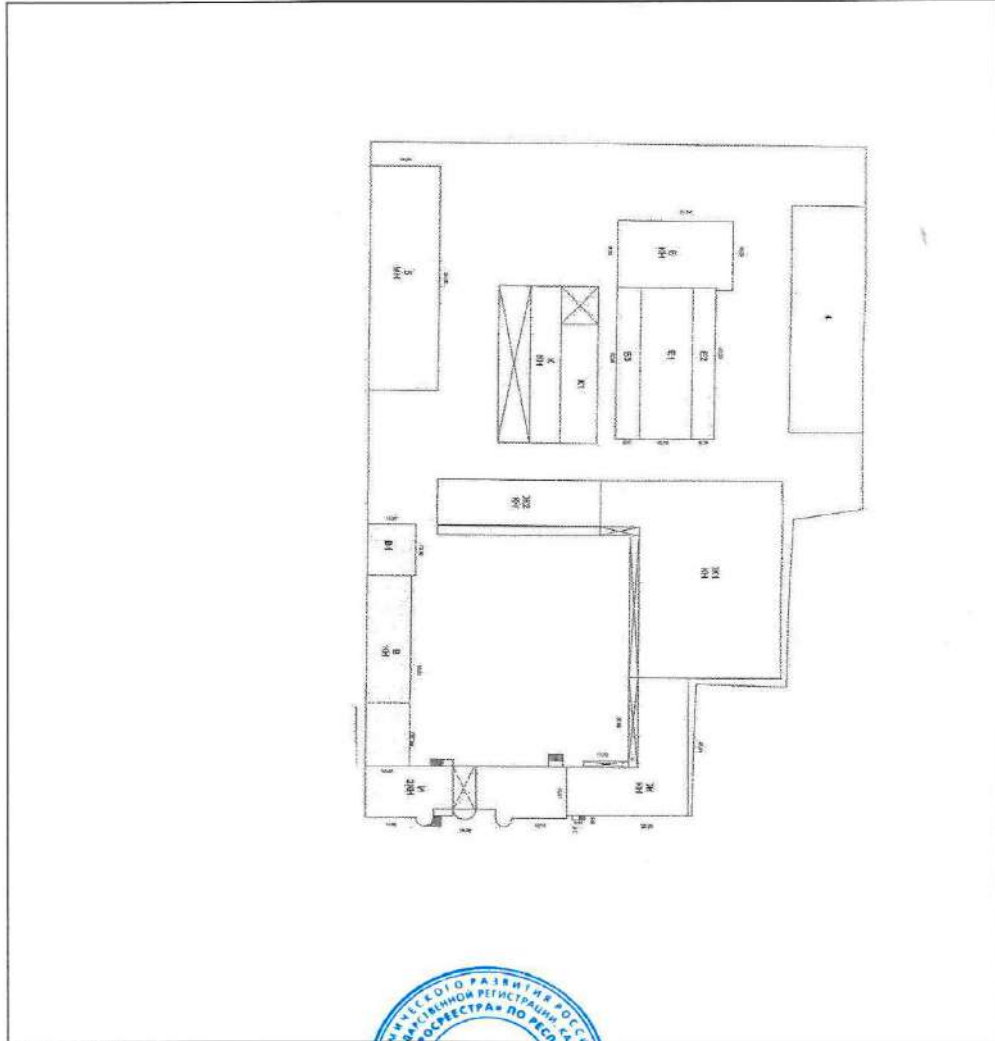
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05/0302006-495

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88.401.002.000153100.0301

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

Начальник отдела

(полное наименование должности)

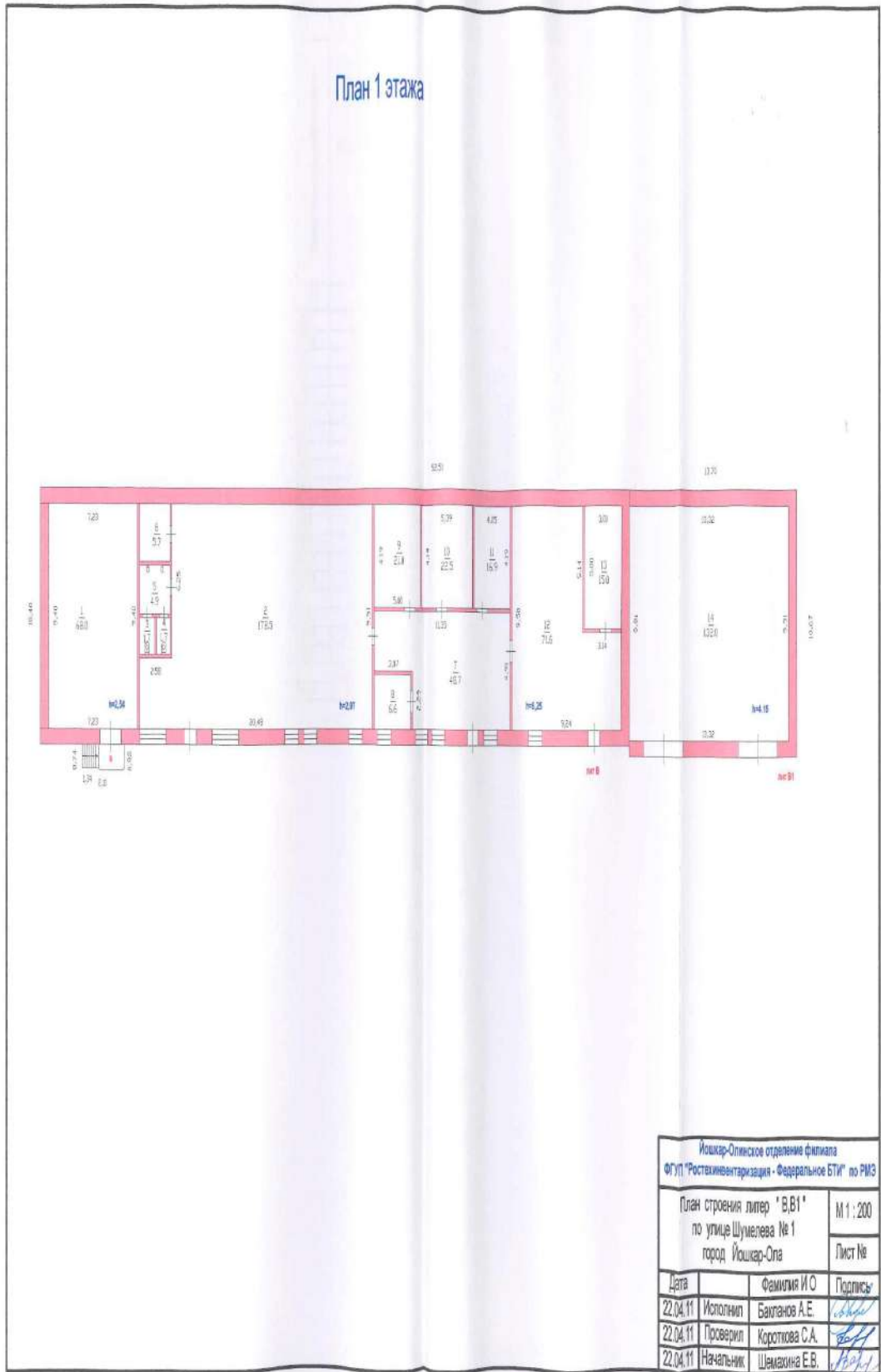


(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

План 1 этажа



Йошкар-Олинское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по РМЗ		
План строения литер 'В,В1' по улице Шумелева №1 город Йошкар-Ола		М 1 : 200 Лист №
Дата	Фамилия И.О.	Подпись
22.04.11	Исполнил Балланов А.Е.	<i>[Signature]</i>
22.04.11	Проверил Короткова С.А.	<i>[Signature]</i>
22.04.11	Начальник Шамакина Е.В.	<i>[Signature]</i>



**10. Экспликация площадей к поэтажным планам**

Литера (этаж)	Номер и наименование помещения				высота помещений, м	Площадь, кв.м.						Примечание		
	Нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений			Открытые неотопляемые планировочные элементы	Помещений облего пользования	Всех помещений здания			
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
В/1		2	Помещение	1	2.54	68.0	68.0					68.0		
			Помещение	2		178.5	178.5						178.5	
			Туалет	3		1.7		1.7					1.7	
			Туалет	4		1.7		1.7					1.7	
			Туалет	5		4.9		4.9					4.9	
			Подсобное	6		5.7		5.7					5.7	
			Коридор	7		48.7		48.7					48.7	
			Кабинет	8		6.6	6.6						6.6	
			Кабинет	9		21.0	21.0						21.0	
			Помещение	10		22.5	22.5						22.5	
			Помещение	11		16.9	16.9						16.9	
			Коридор	12		71.6		71.6					71.6	
						Помещение	13		15.0	15.0				15.0
Итого по первому этажу						462.8	328.5	134.3			462.8			
Итого по литере 'В'						462.8	328.5	134.3			462.8			
В1/1		2	Гараж	14	4.15	132.0	132.0					132.0		
			Итого по первому этажу						132.0	132.0			132.0	
			Итого по литере 'В1'						132.0	132.0			132.0	
Итого по зданию						594.8	460.5	134.3			594.8			

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006
Предыдущие номера:	7383
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	18.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумслева, д 1		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	443,8 (значение)	кв.м (единица измерения)
3		Назначение: Нежилое здание		
4	Наименование: Блок сушильных камер с котельной			
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2002		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4222536.63		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 12-12-01/051/2012-157 от 19.11.2012, Общество с ограниченной ответственностью "Каскад"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

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

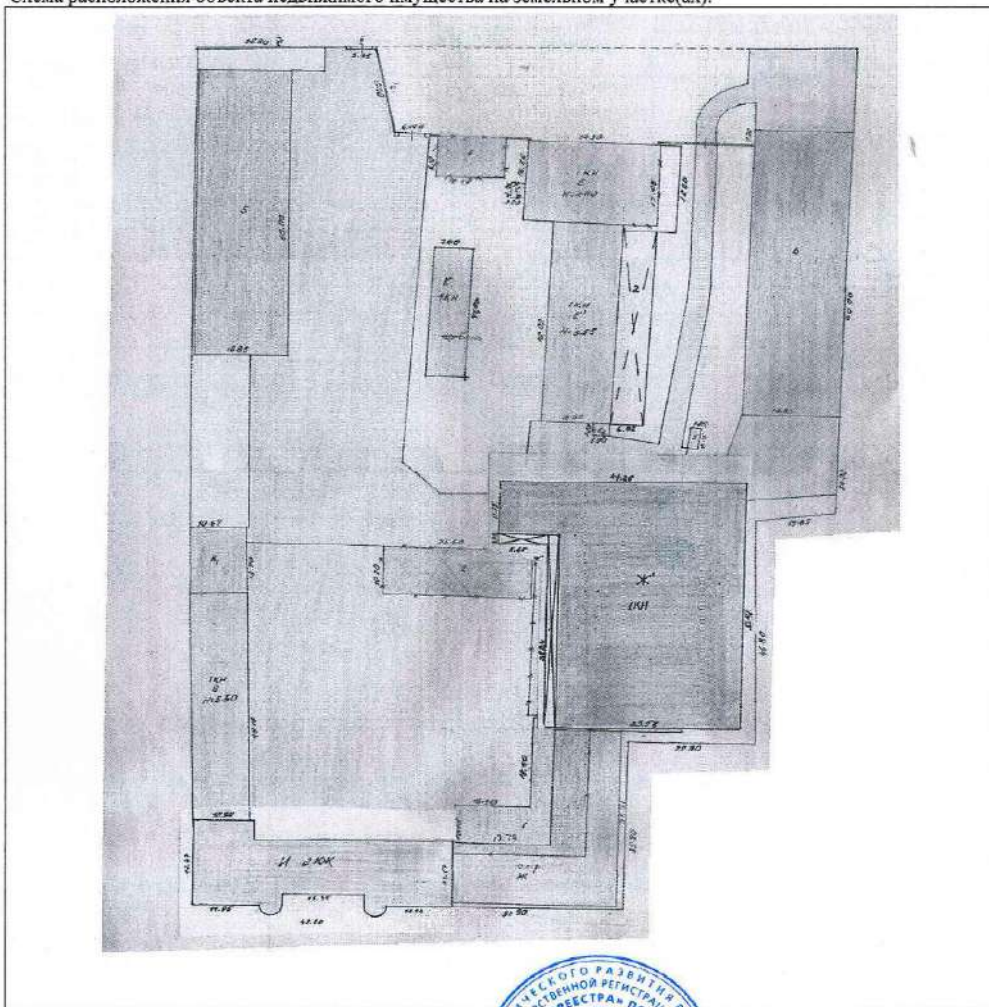


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135			
Кадастровый номер:		12:05:0302006:496	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

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



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека
4	—	—	весь	—	—	Ипотека
5	—	—	весь	—	—	Ипотека
6	—	—	весь	—	—	Ипотека
7	—	—	весь	—	—	Ипотека

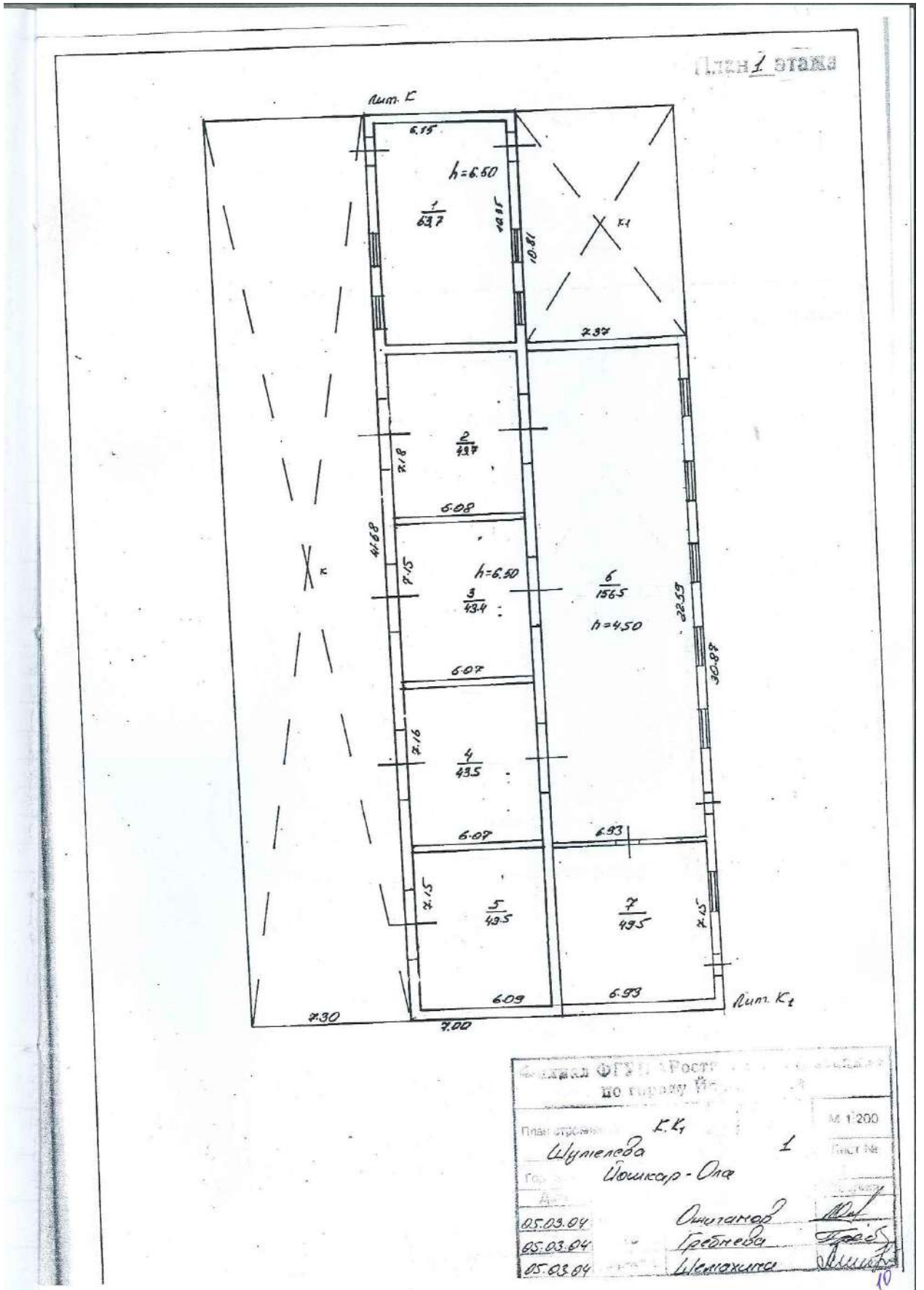
Инженер I категории (полное наименование должности)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------



### Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Щошкар-Ола ул. (пер.) Церковная № 1

1	2	3	4	5	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)							12
					в том числе							
Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая полезная	жилая	культурно-просветительные учреждения	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	подсобные	иные	иные	подсобная
	K	1	Котельная	63.7								63.7
		2	Сушилка	43.7								43.7
		3	Сушилка	43.4								43.4
		4	Сушилка	43.5								43.5
		5	Сушилка	43.5								43.5
	K1	6	Цех	156.5						156.5		
		7	Подсобное	49.5								49.5
			Итого	443.8						156.5	174.1	113.2



5/49 242  
4/0345  
Список

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 09 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2

Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 986.2 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здания**

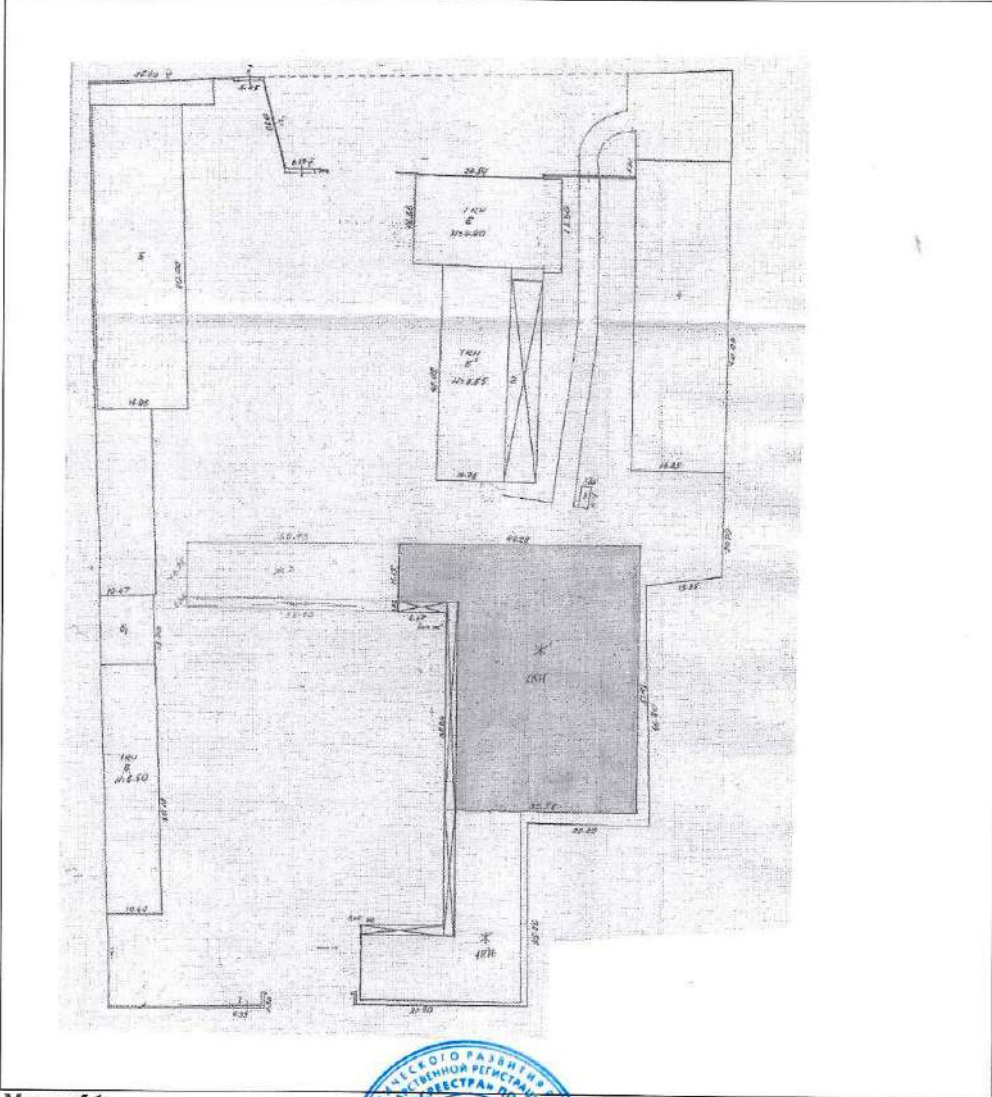
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



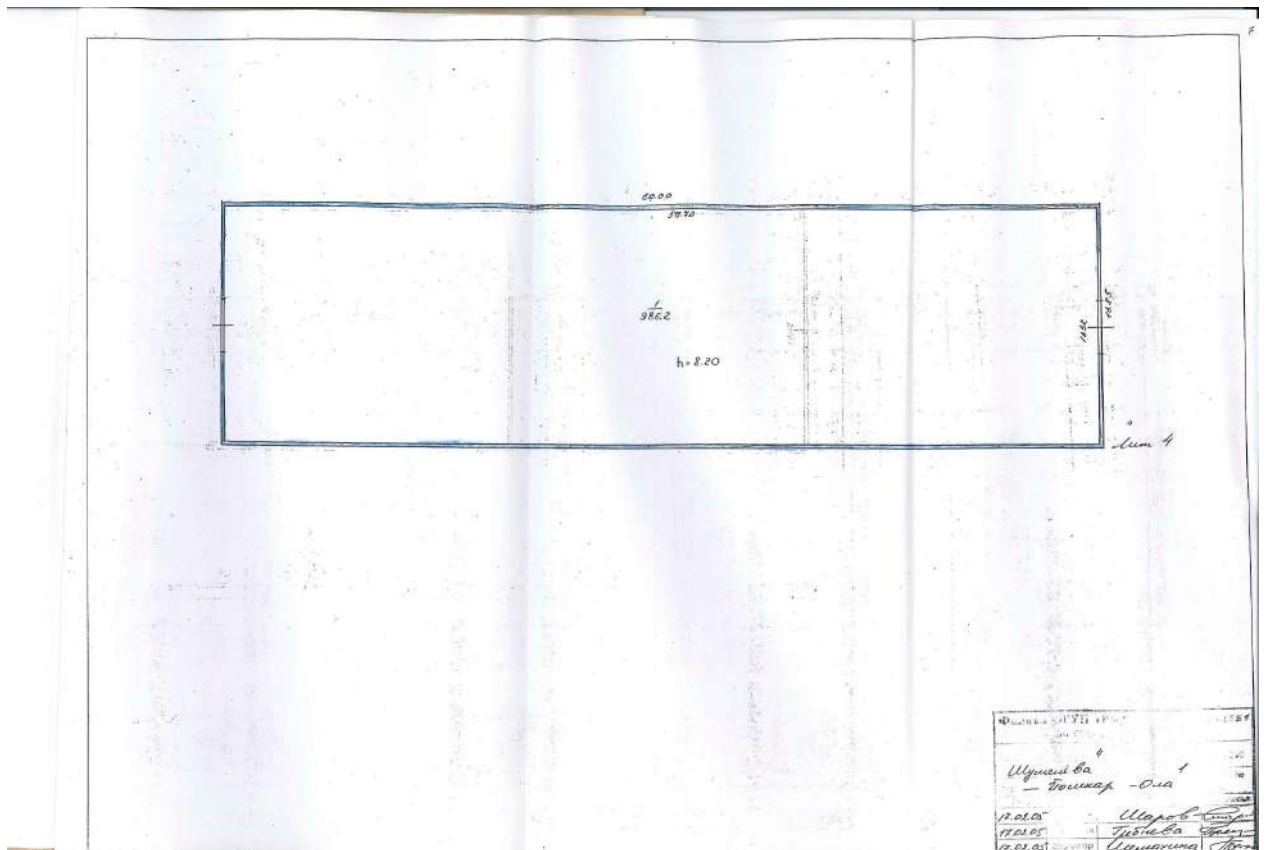
Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаова  
(инициалы, фамилия)







*8/824 22  
1/9912  
акт*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:516

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0005

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	5	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 967.1 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание:

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

(наименование организации/организации)

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

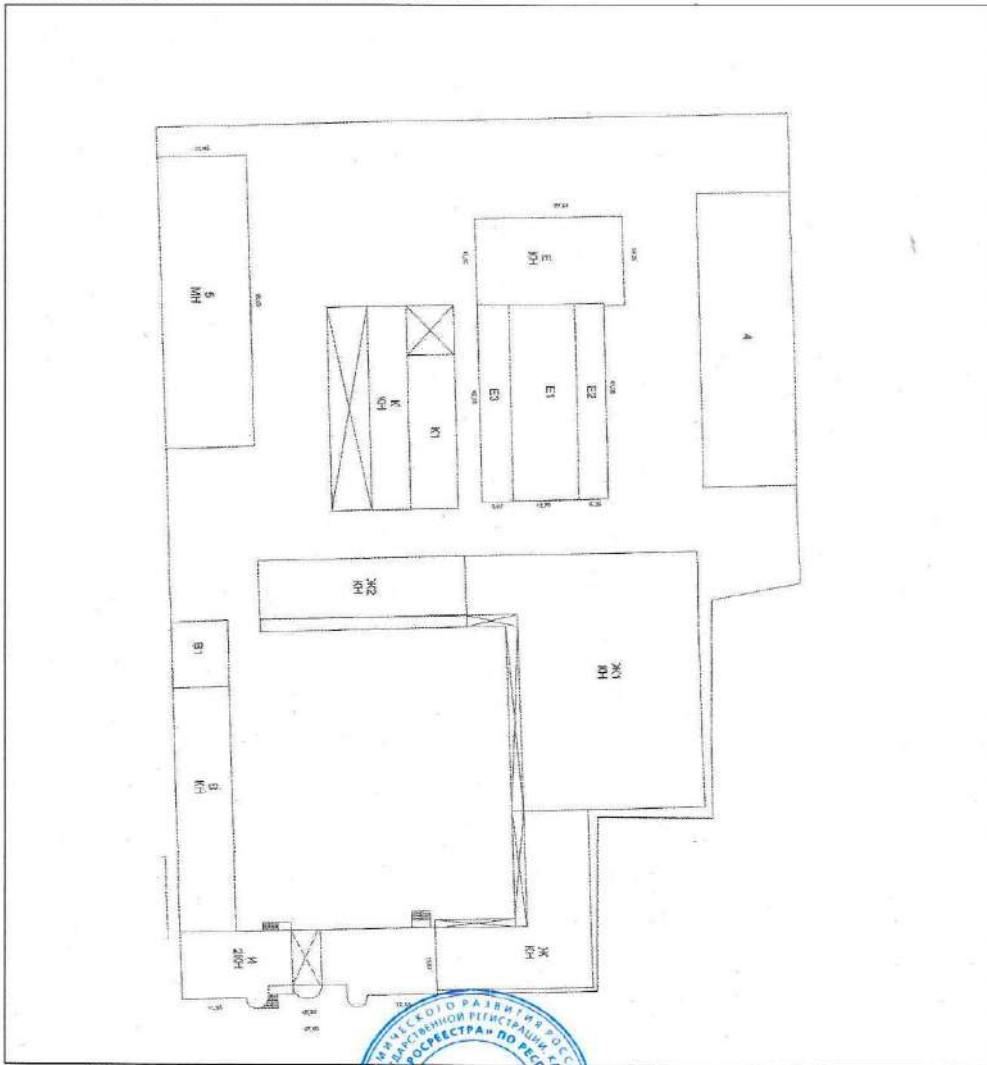
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006-516

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0005

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

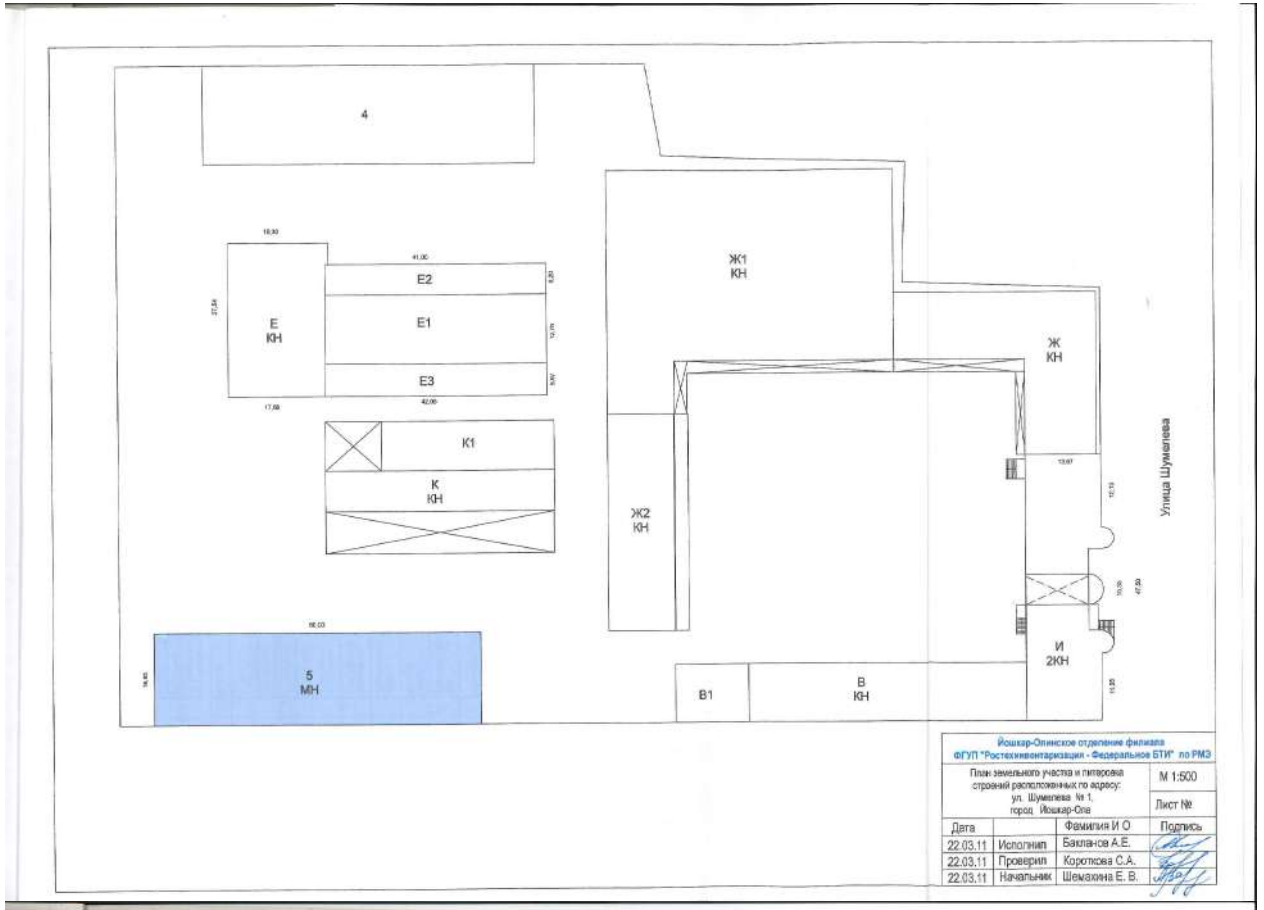
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)





4/11347  
5/02143

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 12 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0603

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Столярный цех

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелова
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Е,Е1,Е2,Е3	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 1409 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**Здания**

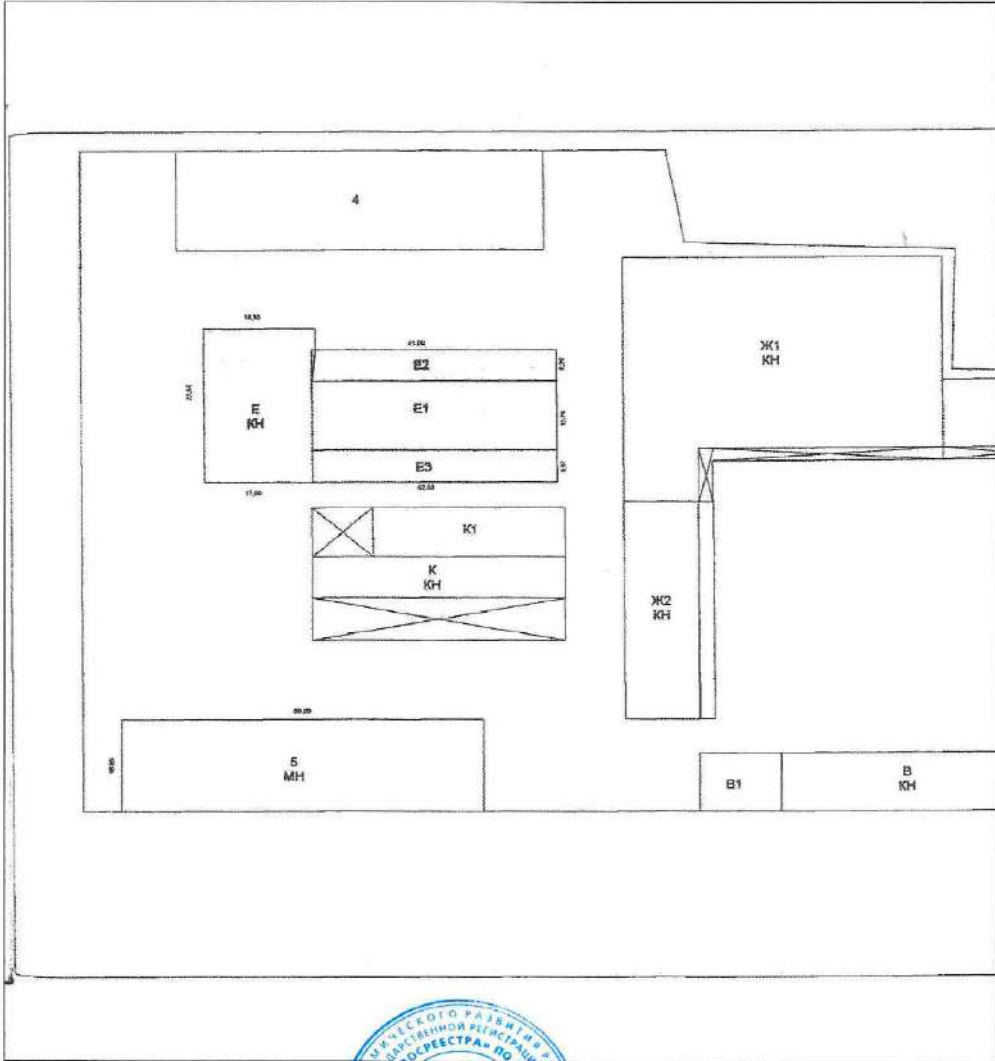
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006.497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002.000153100-0603

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

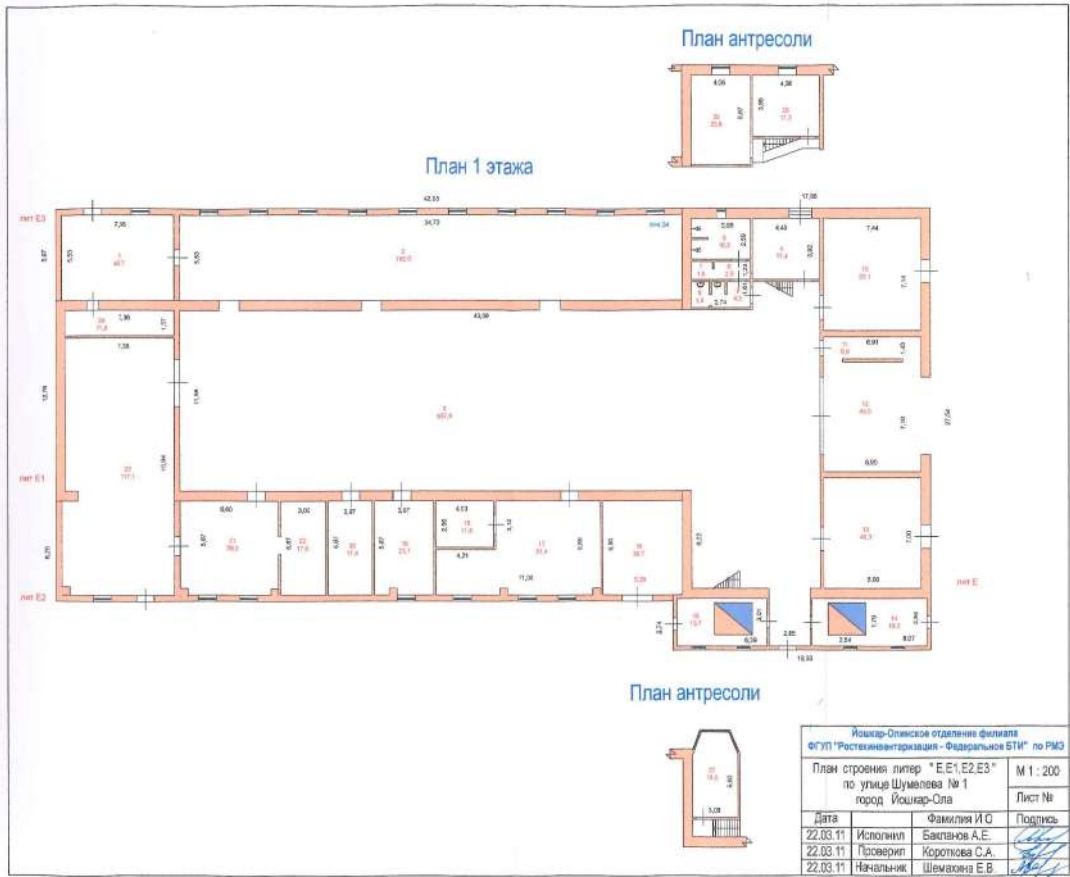
Начальник отдела  
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)





### Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. Шумелева

№ 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и др.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)								
				общая полезная	в том числе							
					жилая	колончатое	производственное	торговые предприятия	складское		подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		1	коридор	40,7								40,7
E3		2	цех	192,0			192,0					
E1		3	цех	567,9			567,9					
E		4	подсобное	17,4								17,4
		5	душевая	10,2								10,2
		6	раздевалка	2,9								2,9
		7	раздевалка	1,9								1,9
		8	умывальная	1,9								1,9
		9	подсобное	4,3								4,3
		10	сушилка	53,1			53,1					
		11	подсобное	9,9								9,9
		12	тамбур	49,0								49,0
		13	сушилка	48,3			48,3					
		14	котельная	19,2								19,2
		15	котельная	13,7								13,7
E2		16	подсобное	30,7								30,7
		17	подсобное	51,4								51,4
		18	подсобное	11,8								11,8
		19	подсобное	23,1								23,1
		20	подсобное	17,4								17,4
		21	подсобное	38,3								38,3
		22	подсобное	17,6								17,6
E1,E2		23	подсобное	117,1								117,1
E1		24	подсобное	11,6								11,6
			<b>Итого по 1 этажу:</b>	<b>1351,4</b>			<b>861,3</b>					<b>490,1</b>
антресоль		25	подсобное	23,8								23,8
E		26	подсобное	17,3								17,3
		27	подсобное	16,5								16,5
			<b>Итого по антресоли:</b>	<b>57,6</b>								<b>57,6</b>
			<b>Всего:</b>	<b>1409,0</b>			<b>861,3</b>					<b>547,7</b>

в рубль  
и  
я  
у  
)  
)  
я  
г

5/82356  
4/9916  
Задуман

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:498

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0700

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственно-складской корпус

1.2.

Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 617.4 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Здания

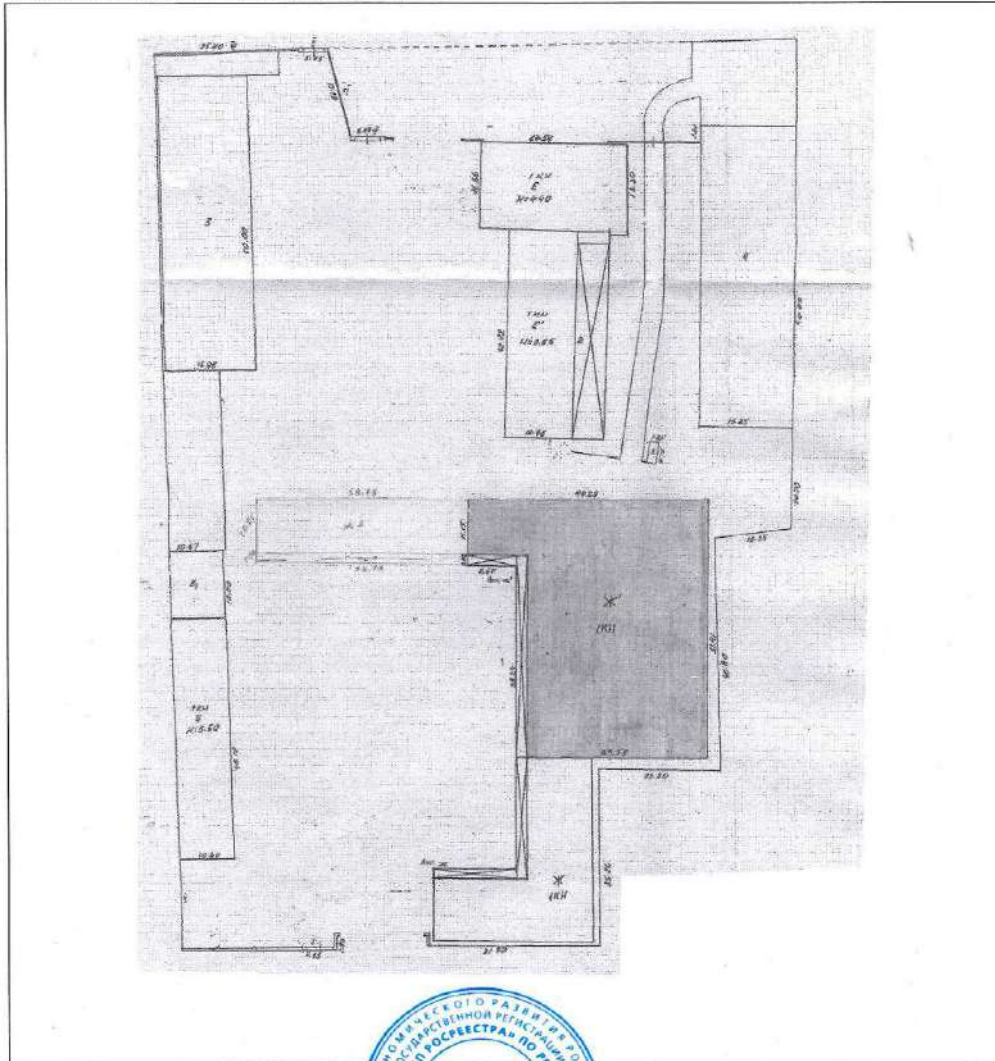
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05.0302006.498

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0700

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



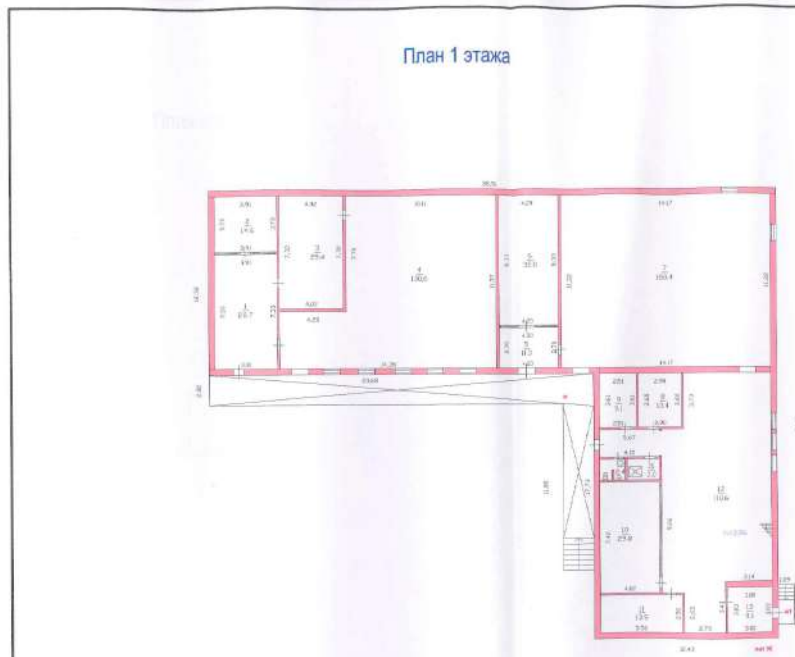
Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



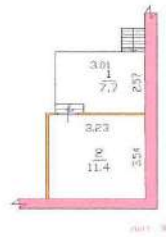
(подпись)

И. В. Нуржаова  
(инициалы, фамилия)



Йошкар-Олинское отделение филиала ФГУП «Росгидрометеорология - Федеральное БТИ» по РМЭ		
План строения литер "Ж" по улице Шульцева № 1 город Йошкар-Ола		М 1 : 200 Лист №
Дата	Фамилия И.О.	Подпись
22.06.11	Исполнил Бавланов А.Е.	
22.06.11	Проверил Короткова С.А.	
22.06.11	Начальник Шемзгина Е.В.	

## План антресоли



Йошкар-Олинское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РМЭ			
План строения литер "Ж" по улице Шумелева № 1 город Йошкар-Ола			М 1 : 200
			Лист №
Дата		Фамилия И О	Подпись
22.04.11	Исполнил	Бакланов А.Е.	
22.04.11	Проверил	Короткова С.А.	
22.04.11	Начальник	Шемахина Е.В.	

### 10. Экспликация площадей к поэтажным планам

Литера (этаж)	Номер и наименование помещения				высота помещений, м	Площадь, кв.м.						Примечание
	Нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений			Открытые неотапливаемые планировочные элементы	Помещений общего пользования	Всех помещений здания	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ж/1		1	Коридор	1	3.96	28.7		28.7			28.7	
			Помещение	2		14.6	14.6				14.6	
			Помещение	3		29.4	29.4				29.4	
			Склад	4		130.6		130.6			130.6	
			Коридор	5		11.3		11.3			11.3	
			Помещение	6		35.0	35.0				35.0	
			Склад	7		160.4		160.4			160.4	
			Раздевалка	8		10.4		10.4			10.4	
			Раздевалка	9		9.1		9.1			9.1	
			Кабинет	10		29.8		29.8			29.8	
			Склад	11		13.9		13.9			13.9	
			Помещение	12		110.6	110.6				110.6	
			Помещение	13	2.00	9.1	9.1				9.1	
			Туалет	15	3.96	2.4		2.4			2.4	
			Душ	16		3.0		3.0			3.0	
	Итого по первому этажу						598.3	198.7	399.6			598.3
Ж/Антресоль		1	Площадка	1	2.00	7.7		7.7			7.7	
			Помещение	2		11.4		11.4			11.4	
Итого по этажу 'Антресоль'						19.1		19.1			19.1	
Итого по литере 'Ж'						617.4	198.7	418.7			617.4	
Итого по зданию						617.4	198.7	418.7			617.4	

4/9914  
5/ 82553  
8хушб

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:499

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2.

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**Здания**

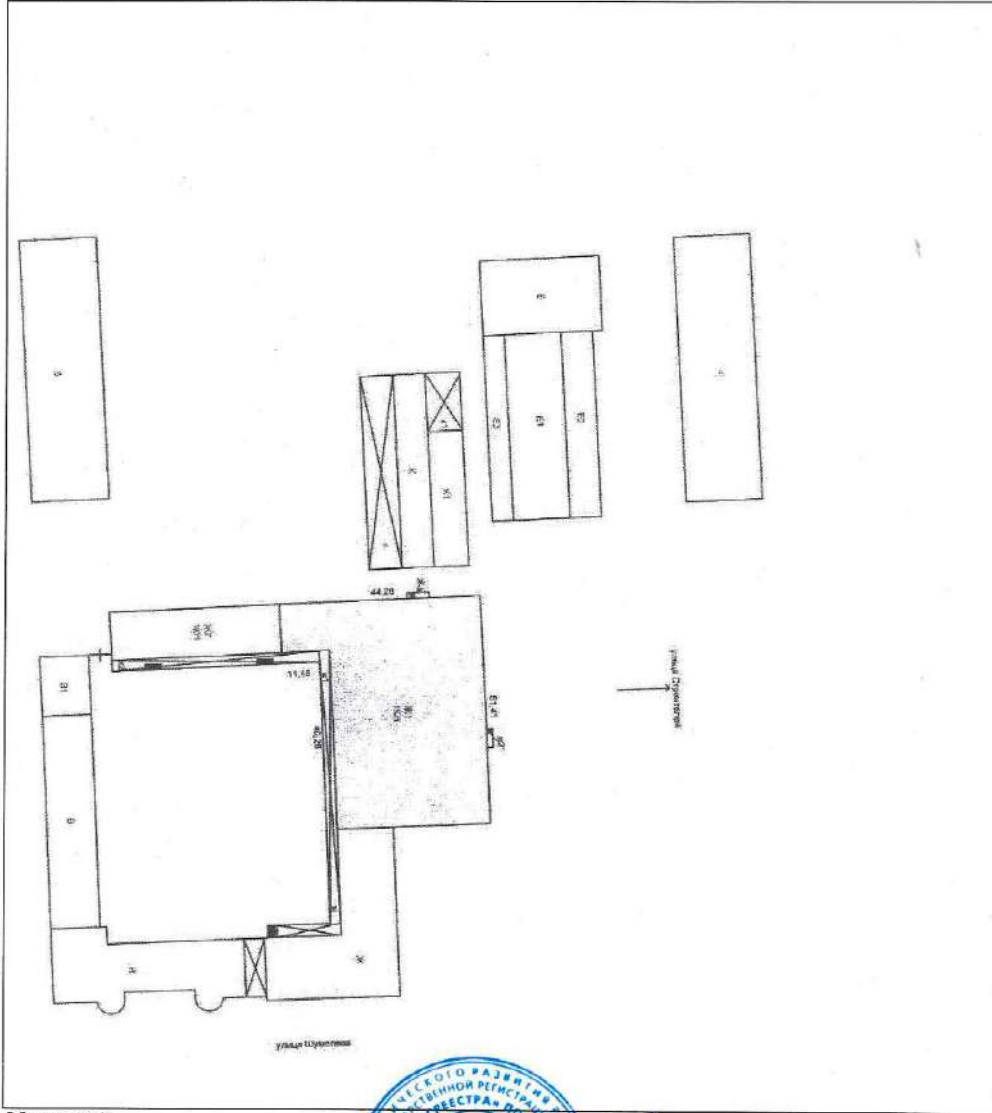
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:499

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

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



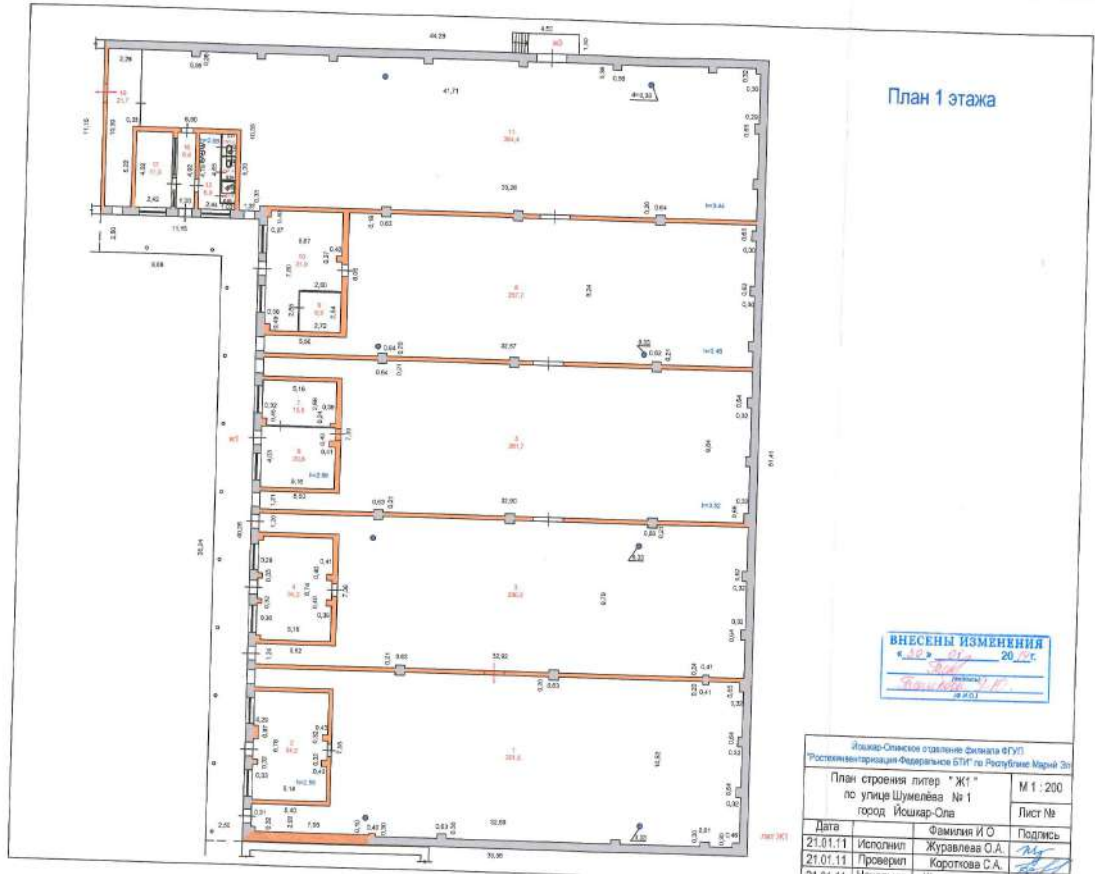
Масштаб 1:

**Начальник отдела**  
(полное наименование должности)



*(подпись)*

**И. В. Нуржауова**  
(инициалы, фамилия)





412284  
5/92489  
Джуссв

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2.

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

(наименование, организация)

Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здания**

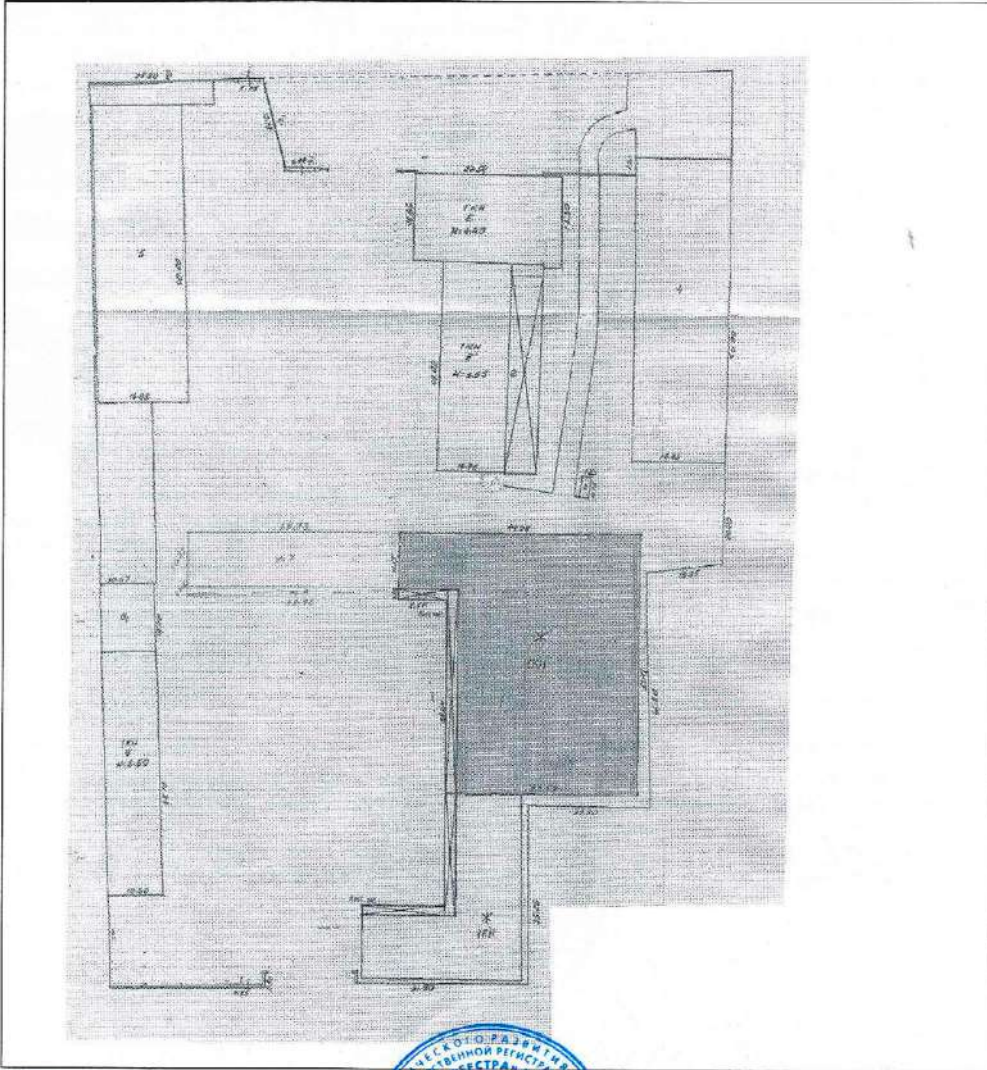
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0302006-517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**

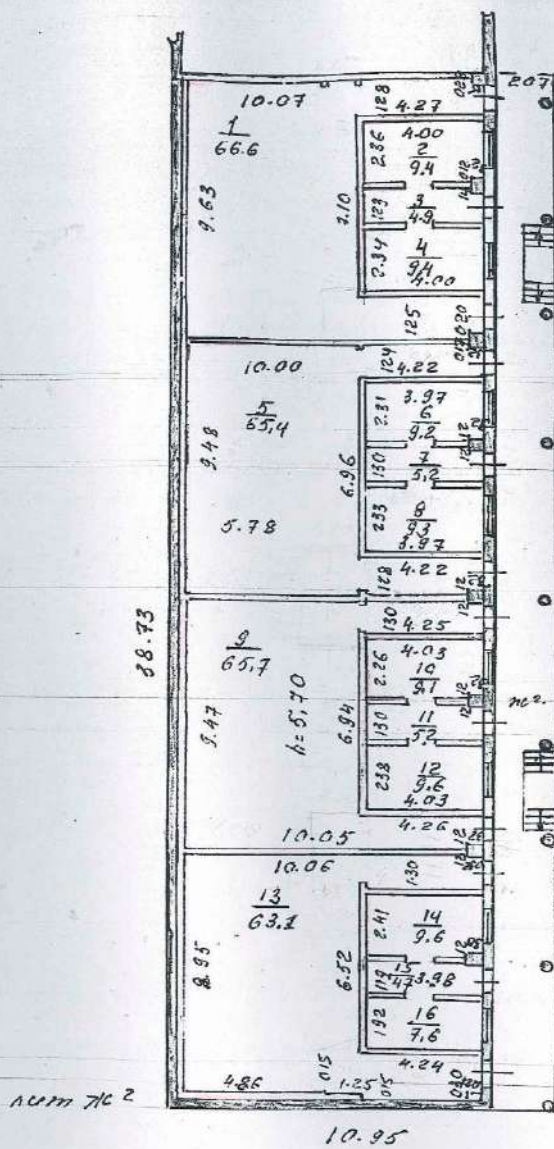


Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаова  
(инициалы, фамилия)



Муниципальное предприятие Бюро технической инвентаризации администрации г. Йошкар-Олы	
План строения №	ЖК 2
Имя	Шумелева 1
Гар. знак	Йошкар-Ола
Дата	
8/Х-011	Иванова Илья
8/Х-012	Логинава
8/Х-017	Сермахина Вера

### Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Искра-Оло ул. (пер.) Шумилова № 1

Этаж (начина с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м.)								
				Общая полезная	в том числе							
					жилая	культурно-просветительские	коммунально-бытовые	торговые	и др.	и др.	и др.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		1	холостовая	66,6					66,6			
		2	вспомог. вст.	9,4				9,4				
		3	парусар	4,9								4,9
		4	мса со жет	9,4				9,4				
		5	холостовая	65,4					65,4			
		6	вспомог. вст.	9,2				9,2				
		7	коридор	5,2								5,2
		8	мса со жет	9,3				9,3				
		9	холостовая	65,7					65,7			
		10	вспомог. вст.	9,1				9,1				
		11	парусар	5,2								5,2
		12	мса со жет	9,6				9,6				
		13	холостовая	63,1					63,1			
		14	вспомог. вст.	9,6				9,6				
		15	парусар	4,7								4,7
		16	мса со жет	7,6				7,6				
			Итого!	354,0				73,2	260,8			20,0

## 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

**ИНГОССТРАХ**



## ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-069923/21**

«28» июля 2021

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	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.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «20» августа 2021 года по «19» августа 2022 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.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b> . 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 <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» августа 2021 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.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	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.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 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 О.В. *Саловский О.В.*  
Заступающий на основании Устава)



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

*Щербakov*  
Заместитель начальника отдела  
страхования опасных объектов  
СПАО «Ингосстрах»



П.И. Щербakov

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

**ИНГОССТРАХ**



**ДОГОВОР**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-069922/21**

«28» июля 2021

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 2021 года по «19» августа 2022 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 Страхователем 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 **20.08.2021 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 является 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, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskii@gmail.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00516	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:





# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

## Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения сравнительного подхода

### Объект-аналог №1

The screenshot shows an Avito advertisement for a production facility. The main title is "Производственное помещение, 1472.4 м²" with a price of "8 800 000 ₽". The listing includes a photo of the interior, a contact number "8 902 329-98-01", and a "Написать сообщение" button. The seller is identified as "Евгений" with a "5" rating. The location is "Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95". The description mentions "Продается цех. Двое ворот" and "Площадь 1472.4 м² (первый этаж - 1310.7, второй этаж - 161.7 м²)".

### Объект-аналог №2

The screenshot shows an Avito advertisement for a production facility. The main title is "Производственное помещение, 1119.6 м²" with a price of "6 150 000 ₽". The listing includes a photo of the exterior, a contact number "8 937 939-70-20", and a "Написать сообщение" button. The seller is identified as "Евгений" with a "5" rating. The location is "Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Соловьев, 16". The description is detailed, mentioning "Проданы производственные помещения на 2-м этаже", "Помещение в собственности, оформленной официально", "Удобное месторасположение, круглосуточный въезд на большую прилегающую территорию", "Участок огражден бетонным забором, ворота, зона выгрузки товара", "Рядом находится остановка общественного транспорта, магазины", "Здание в отличном состоянии, имеются два гаража, котельная, электростанция, центральный водопровод, канализация", "Состав помещений: производственные помещения, подсобные помещения, душ/санузел, туалеты, раздевалка", and "Чисто, светло и хорошо вентилируется".

### Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a garage on the Avito.ru website. The main title is "Гараж, 270 м²" (Garage, 270 m²). The price is listed as 1 000 000 Р. The location is "Мадий Эл респ., Медведовский район, Силикатный поселок ул. Мира 1". The listing includes a photo of the garage building, which is a long, single-story structure with several large doors. The text below the photo specifies "270 м² Площадь", "Наземная Парковка Тип", and "Складская помещения на 5 боксов, высота 4,5 м со смотровой ямой". There is also a section for "Условия сделки" (Deal conditions) with a table:

Условие	Значение	Тип сделки	Свободная продажа
Цена	1 000 000 Р		
Ставка	3 704 Р за м²		

Additional details include "ID 56451235" and a phone number "+7 902 325-16-43". The right side of the page shows several related advertisements for business sale and rental.

### Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения доходного подхода

### Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for industrial and warehouse premises on the Avito.ru website. The main title is "Производственные и складские помещения, 170 м²" (Industrial and warehouse premises, 170 m²). The price is listed as 17 000 Р в месяц (17,000 R per month). The location is "Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Кавказская ул., 132". The listing includes a photo of the interior of the premises, which is a large, open space with concrete floors and brick walls. The text below the photo specifies "170 м² Площадь" and "Расположение Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Кавказская ул., 132". There is also a section for "Описание" (Description) which states: "Бизнес-парк 'Юбилейный' д. Бржегово ул. Центральная 15. Светлая производственная площадка с качественным планированием 170 кв.м. Отличные подъездные пути, круглогодичная охрана, видеонаблюдение. Также имеется открытая площадка." The right side of the page shows contact information for the seller, including a phone number "8 967 757-85-85" and a name "Денисов Игорь Геннадьевич".

## Объект-аналог №2

The screenshot shows an Avito advertisement for a production facility. The title is "Сдам в аренду производственное помещение" (Renting a production facility). The price is listed as "17 000 Р в месяц" (17,000 RUB per month) with a note "вкл 17 000 Р" (including 17,000 RUB). The contact number is "8 906 130-26-88". The user is identified as "Арендатор" (Tenant) with a profile picture and a note "на фото с августа 2017" (in photo since August 2017). The location is "Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 36". The description is "Производственное помещение" (Production facility). The area is "Площадь: 140 м²". There are several small images showing the interior of the facility.

## Объект-аналог №3

The screenshot shows an Avito advertisement for a warehouse. The title is "Склад, 1160 м²" (Warehouse, 1160 m²). The price is listed as "120 Р в месяц за м²" (120 RUB per month per m²) with a note "Вкл налога, комиссия 00 Р" (including tax, commission 00 RUB). The contact number is "8 987 720-23-66". The user is identified as "УИ Недвижимости" (Real Estate Agency) with a profile picture and a note "на фото с сентября 2012" (in photo since September 2012). The location is "Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул., 16". The description is "Складское помещение (пять этажей и цоколь, обустройство от 2,5 до 4,5 м) Имеется возможность аренды офисных помещений." (Warehouse (five floors and basement, equipment from 2.5 to 4.5 m) There is a possibility of renting office premises). The area is "Площадь: 1160 м²". There are several small images showing the interior of the warehouse with high ceilings and shelving.



## Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для земельных участков

### Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for a commercial land plot. The main title is "Коммерческая земля, 320 сот." (Commercial land, 320 lots). The price is listed as 5 000 000 Р. The location is "Марий Эл респ., Медведевский район, Озюрга СПТ". The listing includes a map, a contact number (+7 917 070-23-68), and a description of the land plot. The description mentions that the land is suitable for commercial use and has a road 50 meters away. The price is 5 000 000 rubles. There are also several smaller advertisements on the right side of the page, such as "Купите павильон для шаурмы!" and "Торговые помещения в аренду от 30 000 Р за м²/год!".

### Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for an industrial land plot. The main title is "Продам участок промышленного назначения" (Selling industrial land plot). The price is listed as 2 450 000 рублей. The location is "Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1". The listing includes a contact number (+7(906)137-10-13) and a description of the land plot. The description mentions that the land is suitable for industrial use and has a road 157 meters away. The price is 2 450 000 rubles. There is a photo of the land plot showing a building and a road. The listing also includes a "Расположение на карте" (Location on map) section.

### Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://rosndv.ru/yoшkar-ola/земельnyj-uchastok/kupit/promyaznacheniyu/uchastok-promyaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joшkar-ole-1043754.html>. The listing is for a plot of 118 сот. (11800 sq.m) in Yoшkar-Ola, intended for construction. The price is 2,900,000 rubles. The listing includes a map, contact information for the company, and a description of the plot's features.

**Участок пром назначения 118 сот. на продажу в Йошкар-Оле**

**2 900 000 руб.**

**ЛУЧШИЕ**

**Компания**  
частное лицо  
на сайте с 9 октября 2019  
Все объявления автора

Контакты:  
Тел: **79677048888**

Объявление №1043754  
Показывать

070 просмотров объявления  
1 из них скачали

Продвинуть объявление

Реклама от Google  
Отправить отзыв  
Почему это объявление?

Адрес: Йошкар-Ола, деревня Яюмово, городской округ Йошкар-Ола, показать на карте

Расстояние до города:  
В черте города

Площадь участка:  
118 сот.

Право собственности:  
Собственник

Продаю землю пром назначения 1,18га в д Яюмово , на участке есть строения . Подъездные пути к участку - асфальт . Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .