



**Центр экспертизы собственности**

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
(495)787-68-01

www.ces.ru  
ces@ces.ru

## **ОТЧЕТ №7-372**

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

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**30 октября 2019 г.**

**Дата составления отчета:**

**30 октября 2019 г.**

**Москва-2019**



## Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
 (495)787-68-01  
 www.ces.ru  
 ces@ces.ru

### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №5 от 29.10.2019 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2018 года, заключенные между Заказчиком – ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость без учета НДС недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1 по состоянию на 30 октября 2019 г. составила:

**21 118 319 руб. (Двадцать один миллион сто восемнадцать тысяч триста девятнадцать) рублей**

Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта приведена в таблице № 1 на странице № 3 настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,  
 ООО «ЦЭС»  
 (Доверенность №21 от 29 января 2019 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Ковалева Е.В.

Ковалева Е.В.

30 октября 2019 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	960,1	2 640 679,87	528 135,97	3 168 815,84
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	617,4	1 069 831,03	213 966,21	1 283 797,24
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594,8	1 030 669,74	206 133,95	1 236 803,69
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,2	2 940 909,01	588 181,80	3 529 090,81
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354,0	613 411,38	122 682,28	736 093,66
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,2	1 708 887,85	341 777,57	2 050 665,42
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,1	1 675 791,36	335 158,27	2 010 949,63
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,0	2 663 750,32	-	2 663 750,32
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,0	2 441 515,90	488 303,18	2 929 819,08
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,8	769 016,86	153 803,37	922 820,23
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10 916,0	3 563 855,68	-	3 563 855,68
-	<b>Итого</b>		-	-	<b>21 118 319,00</b>	<b>2 978 142,60</b>	<b>24 096 461,60</b>

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

30 октября 2019 г.

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	7
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	7
3.2. Сведения об оценщике _____	7
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	8
4. Основные факты и выводы _____	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	12
7. Применяемые стандарты оценки _____	13
8. Общие понятия и определения _____	14
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	14
10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	15
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	15
10.2. Осмотр объекта оценки _____	15
10.3. Прочие источники информации _____	15
11. Описание объекта оценки _____	16
11.1. Имущественные права _____	16
11.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	17
11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	17
11.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	21
11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	22
11.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	22
11.7. Описание местоположения _____	22
12. Определение наиболее эффективного использования _____	25
13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость _____	26
13.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	26
13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	33
13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	33
13.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	35
13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	37
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	41
14.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	41
15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	41
15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	43
15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода _____	45
14.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	47
15. Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков _____	48
15.1. Описание методики оценки _____	48
15.2. Выбор единиц сравнения _____	48

15.3. Выбор объектов-аналогов	48
15.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков	53
15.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения производственно-складских комплексов	57
15.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу	63
16. Доходный подход к оценке производственно-складского комплекса	66
16.1. Определение арендных платежей	66
16.2. Определение чистого операционного дохода	76
16.3. Расчет коэффициента капитализации	78
16.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	78
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	79
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	79
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	81
17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	81
18. Приложения	84
18.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки	84
18.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	87
18.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	95
18.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	155

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	30 октября 2019 г.
Порядковый номер отчета	7-372

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>			
	Недвижимое имущество, а именно:			
№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв. м
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	960,10
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	617,40
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	594,80
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 697,20
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	354,00
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	986,20
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	967,10
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	8 159,00
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 409,00
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	443,80
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений,	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10916,00
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>			
	Указанные объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «Собрание», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»			
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>			
	Аренда, доверительное управление, оценка должна быть осуществлена без учета имеющихся обременений в виде доверительного управления.			
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>			
	Определение справедливой стоимости объекта оценки			
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>			
	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»			
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>			
	Справедливая стоимость			
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>			
	30 октября 2019 г.			
<b>8).</b>	<b>Срок проведения оценки:</b>			
	До 30.10.2019 г.			
<b>9).</b>	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>			
	Допущения и ограничения, выявленные при осуществлении оценочных работ, должны быть указаны в Отчете об оценке			
<b>10).</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>			
	Отсутствует			



### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638 от 30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт/ком 8/4
ИНН	7725206241
КПП	770201001

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Ковалева Елена Васильевна
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 014259-1 от 03.08.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП №984601, регистрационный номер 0445 от 09.07.2008 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» №772402276830 от 29.06.2015 г.</li> <li>• Диплом Московский государственный агроинженерный университет им. В.П. Горячкина ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Ковалева Елена Васильевна. Страховщик – Страховая Акционерная Компания «Энергогарант». Страховая сумма – 300 000 рублей. Полис № 180005-035-000185 Период страхования: с 14.01.2019 г. по 13.01.2020 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 0445, дата регистрации 09.07.2008 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №218 от 12.02.2010 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Доверенность №21 от 29 января 2019 г. ООО «ЦЭС» Ковалевой Еленой Васильевной
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

### 3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-002817/18
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма мнений»
Свидетельство	№33 от 29.10.2014 г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

### 3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.



## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №5 от 29.10.2019 г. к Договору №36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2018 года
Заказчик	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество, а именно:

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв. м
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	960,10
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	617,40
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	594,80
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 697,20
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	354,00
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	986,20
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	967,10
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	8 159,00
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 409,00
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	443,80
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений,	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10916,00

### 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Доходный подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	<b>17 695 293 руб.</b>
Сравнительный (рыночный) подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	<b>24 541 344 руб.</b>
Сравнительный (рыночный) подход (земельные участки), руб. без учета НДС	<b>6 227 606 руб.</b>
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	<b>21 118 319 руб. (Двадцать один миллион сто восемнадцать тысяч триста девятнадцать) рублей</b>
--------------------------------------	--

## **5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.

- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

- Оценка производится без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления и аренды.
- Итоговая стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась пропорционально актуальной на дату оценки стоимости чистых активов.

## **6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

**Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.**

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

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

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 7. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и Международные стандарты оценки IVS 2017.
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## **8. Общие понятия и определения**

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Нормативных правовых актах уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

## **9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.



---

## **10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

### ***10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Кадастровые паспорта земельных участков;
3. Кадастровые паспорта зданий.

### ***10.2. Осмотр объекта оценки***

Осмотр объекта оценки проводился.

### ***10.3. Прочие источники информации***

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

## 11. Описание объекта оценки

### 11.1. Имущественные права

Собственниками оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, являются владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», под управлением ООО «УК «Навигатор».

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638 от 30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт/ком 8/4
ИНН	7725206241
КПП	770201001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов (копии приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты правоустанавливающих документов.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Регистрационный номер и дата регистрации	Площадь, кв.м
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Долевая собственность	12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 г.	960,10
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 г.	617,40
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 г.	594,80
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 г.	1 697,20
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 г.	354,00
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 г.	986,20
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 г.	967,10
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 г.	8 159,00

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Регистрационный номер и дата регистрации	Площадь, кв.м
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 г.	1 409,00
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 г.	443,80
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток		12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016 г.	10 916,00

### **11.2. Обременения, связанные с объектом оценки**

Обременения / ограничения: доверительное управление, аренда.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

### **11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **Общие сведения**

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

Объект представляет собой: производственно-складские здания, расположенных на земельных участках площадью 19 075,0 кв. м, общая площадь помещений – 8 029,6 кв. м.

#### **Сведения о земельных участках**

Таблица 4. Сведения о земельном участке, к/н 12:05:0302016:102.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0302016:102	Выписка из ЕГРП
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	
Площадь земельного участка, кв.м.	8 159	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 140 838,39	Публичная кадастровая карта

Таблица 5. Сведения о земельном участке, к/н 12:05:0302016:103.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0302016:103	Выписка из ЕГРП
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	
Площадь земельного участка, кв.м.	10 916	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 553 792,36	Публичная кадастровая карта

**Количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства**

Таблица 6. Сведения, идентифицирующие объект оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Адрес
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	И	12:05:0302006:952	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	Ж	12:05:0302006:498	
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1	В, В1	12:05:0302006:495	
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	Ж1	12:05:0302006:517	
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	Ж2	12:05:0302006:499	
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	4	12:05:0302006:515	
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	5	12:05:0302006:516	
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	Е1, Е2, Е3	12:05:0302006:497	
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	-	12:05:0302006:496	

Источник: Выписка из ЕГРП

Таблица 7. Основные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, литер И	2002	Отдельно стоящее здание	2	Нет	4 763 824,18
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, литер Ж	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	5 302 626,34
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, литер В, В1	1959	Отдельно стоящее здание	1	Нет	1 354 282,28
4	Складской корпус, назначение: складское, литер Ж1	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	1 306 316,64
5	Складской корпус, назначение: складское, литер Ж2	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	9 733 968,14

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
6	Склад, назначение: складское, литер 4	н/д	Отдельно стоящее здание	1	Нет	3 639 238,45
7	Склад, назначение: нежилое, литер 5	1990	Отдельно стоящее здание	1	Нет	3 568 753,74
8	Столярный цех, назначение: нежилое, литер Е, Е1, Е2, Е3	1963	Отдельно стоящее здание	1	Нет	6 202 587,08
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое	н/д	Отдельно стоящее здание	1	Нет	4 222 536,63

Источник: Техническая документация, публичная кадастровая карта

Таблица 8. Основные количественные параметры объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м	Площадь застройки здания, кв.м	Высота этажа, м	Строительный объем здания, куб. м	Распределение общей площади по этажам, кв.м
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	960,10	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	617,40	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1	594,80	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	1 697,20	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	354,00	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	986,20	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	967,10	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	1 409,00	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	443,80	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
-	<b>Итого</b>	<b>8 029,60</b>	-	-	-	-

Источник: Техническая документация

Таблица 9. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная*
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная

\*Требуется проведение ремонта

Источник: Техническая документация, визуальный осмотр объектов

### **Наличие перепланировок**

Не выявлены.

### **Фотографии объектов оценки**



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к настоящему Отчету.



### **Сведения о дополнительных строениях, сооружениях и оборудовании**

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

### **Территория и парковка**

Таблица 10. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданиями	Да	<i>Осмотр</i>
Наличие ж/д ветки на участке	Нет	
Наличие ограждения территории	Да	
Наличие охраны	Да	
Парковка	Да	

## ***11.4. Износ, устаревания объекта оценки***

### ***1. Общая характеристика технического состояния.***

Объекты оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, часть объектов требует текущего (косметического) ремонта.

### ***1. Физический износ.***

Таблица 11. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
<i>Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). <a href="http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html">http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html</a></i>		

Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии согласно укрупненной шкале физического износа.

### ***2. Устаревания***

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

### 11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки используются в качестве производственно-складской базы.

### 11.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 12. Стоимость чистых активов на дату оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость за 29.03.2019 (Стоимость чистых активов), руб.
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, лит. И	960,1	3 240 560,41
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	1 312 863,45
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	1 264 805,93
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,2	3 608 992,30
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	354,0	752 759,41
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	986,2	2 097 094,15
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	967,1	2 056 479,17
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, ,	8 159,0	3 324 629,32
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,0	2 996 152,57
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	943 713,63
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений,.	10 916,0	4 448 051,68

Источник: <http://ukmdm.ru/disclosure/repotr24/>

### 11.7. Описание местоположения

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

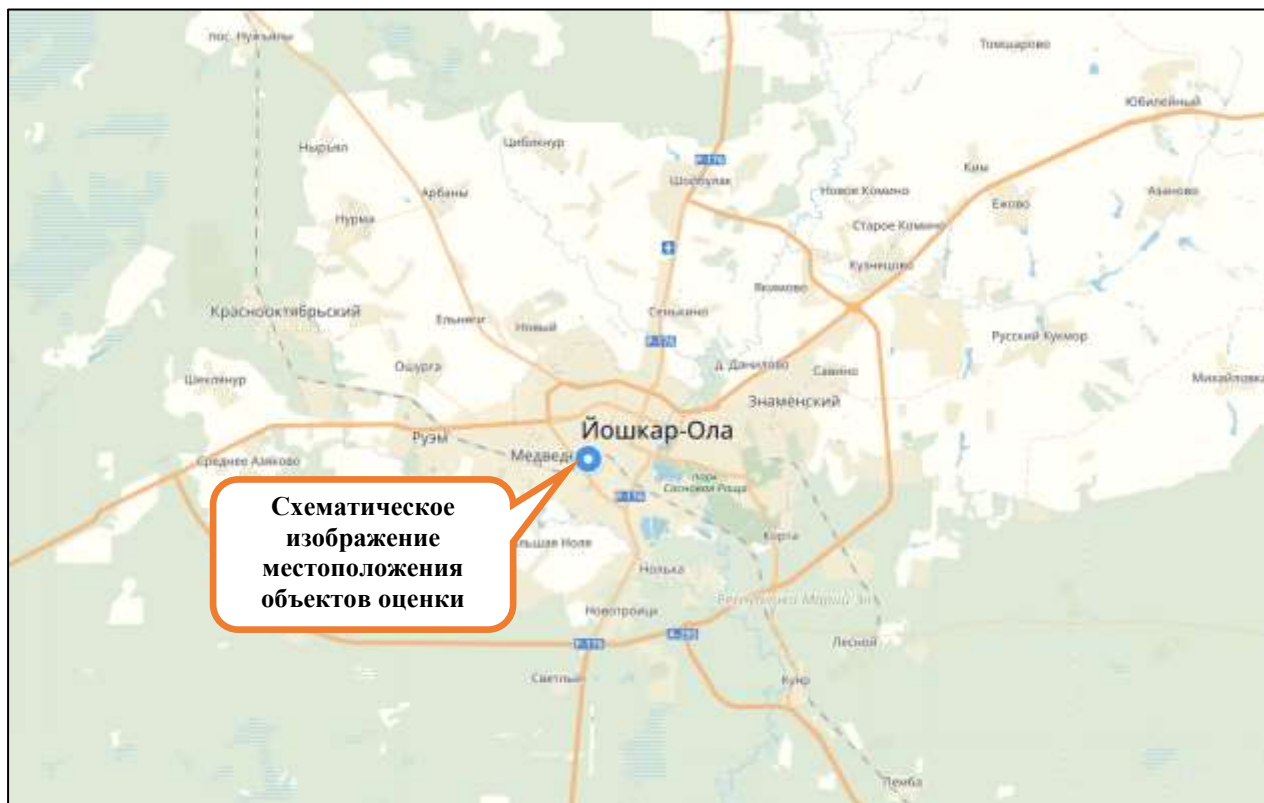
#### Характеристики местоположения

Таблица 13. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Регион	Республика Марий-Эл
Населенный пункт	г. Йошкар-Ола
Часть населенного пункта	«Интеграл» (юго-запад)
Удаленность от г. Москвы	643 км
Ближайшая железнодорожная станция	ж/д ст. «108 км»
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	0,2 км
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	0,4 км – ул. Строителей
Окружение оцениваемого объекта	Промышленная зона, жилой массив

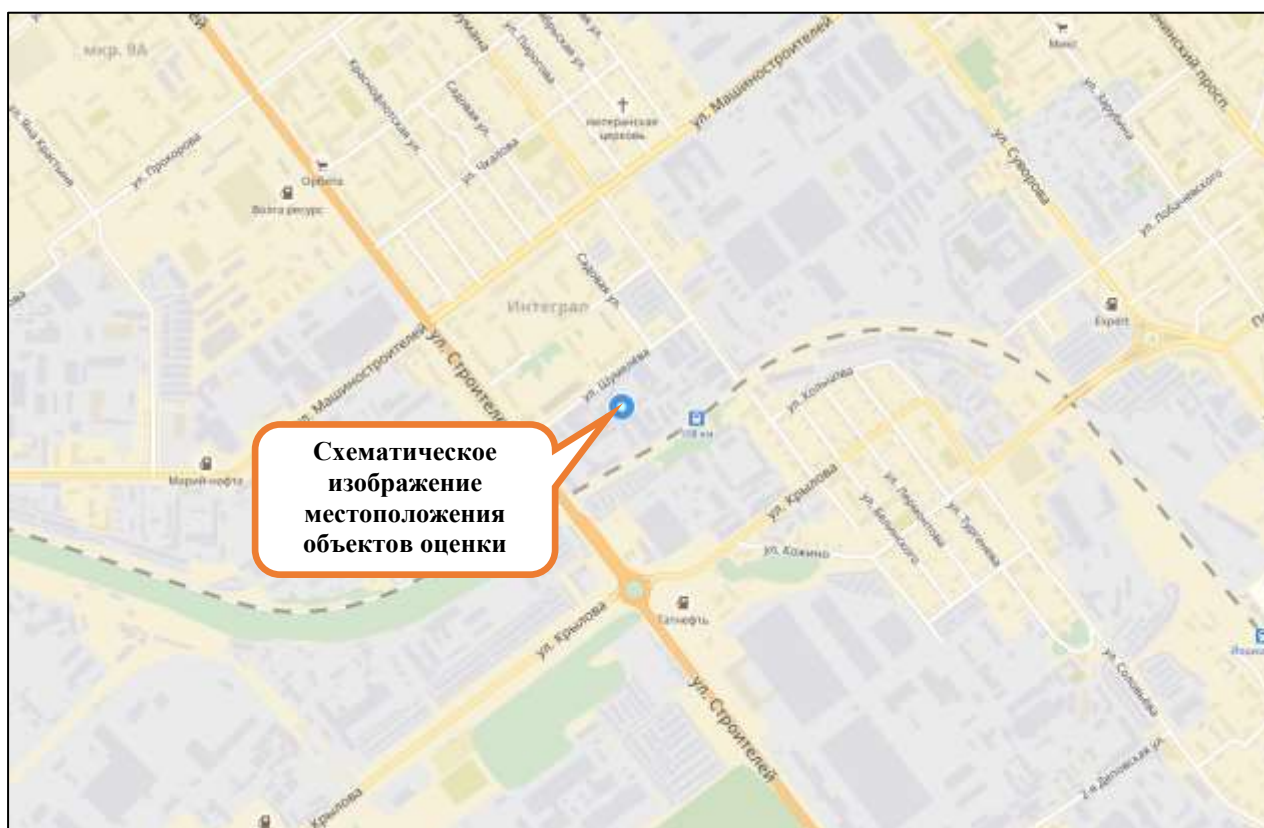
## Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Республики Марий Эл.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Йошкар-Ола.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>



Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

### **Сведения о регионе расположения объекта оценки**

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

### **Выводы**

Местоположение благоприятно для размещения объектов производственно-складского назначения.

## 12. Определение наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости в качестве производственно-складского комплекса.

### **13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

#### ***13.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки***

##### **Анализ общей политической обстановки<sup>1</sup>**

В 2019 году МВФ прогнозирует замедление мирового экономического роста до 3,3%, пересмотрев свой прогноз вниз еще на 0,2п.п. после его понижения на аналогичную величину в январе текущего года. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий, повышенной волатильностью финансовых рынков.

Риски базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, составленного Минэкономразвития России, связаны с возможным невыполнением:

а) исходных внешнеэкономических условий базового варианта, характеризующих развитие мировой экономики и ее последствий;

б) внешних условий, связанных с политикой западных стран по отношению к России, а также внутренних условий, не полностью контролируемых правительством и Центральным банком вследствие действия непрогнозируемых факторов.

Последствия воздействия снижения цен на нефть представлены в консервативном варианте прогноза.

---

<sup>1</sup> Источник информации: Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов (от 24.04.2019г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019042102>



Последствиями неблагоприятных внешних условий, связанных с политикой западных стран по отношению к России, могут быть увеличение оттока капитала, ослабление курса рубля, ограничение технологического импорта и отдельных позиций экспорта. Экономическими последствиями изменения этих условий будут ускорение инфляции, замедление темпов роста экспорта и импорта, инвестиций в основной капитал, доходов населения и конечного потребления, замедление экономического роста в целом.

### **Анализ общей социально-экономической обстановки в России<sup>2</sup>**

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2019 г. составил в текущих ценах 24487,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018 г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2019 г. по отношению к ценам I квартала 2018 г. составил 108,5%.

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд рублей, в I полугодии 2019 г. - 1645,9 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 802,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 3542,8 млрд рублей, или 100,1%.

В I полугодии 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2823,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1307,3 млрд, автомобильного - 127,1 млрд, морского - 17,4 млрд, внутреннего водного - 26,1 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1342,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 2731,1 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 15687,6 млрд рублей, или 101,7%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в мае 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,4 млрд

<sup>2</sup> Источники информации: Доклад "Социально-экономическое положение России", [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/info/oper-06-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf).

долларов США (3329,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 31,6 млрд долларов (2047,8 млрд рублей), импорт - 19,8 млрд долларов (1281,4 млрд рублей).

В июне 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,6%.

Таблица 14. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

	Июнь 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно		
		июню 2018 г.	маю 2019 г.		июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.	маю 2018 г.	I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 <sup>1)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			101,9 <sup>3)</sup>
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7 <sup>5)</sup>	101,5 <sup>5)</sup>	101,4 <sup>5)</sup>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 <sup>6)</sup>	88,8 <sup>7)</sup>	89,2 <sup>8)</sup>	97,5 <sup>9)</sup>	120,9 <sup>7)</sup>	101,6 <sup>8)</sup>	122,9 <sup>9)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 <sup>10)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			103,8 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>11)</sup>		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>12)</sup>				98,7			101,3 <sup>12)</sup>
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 <sup>13)</sup>	107,1 <sup>13)</sup>	104,0 <sup>13)</sup>	107,0 <sup>13)</sup>	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 <sup>13)</sup>	104,0 <sup>13)</sup>	101,8 <sup>13)</sup>	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 <sup>14)</sup>	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).  
2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.  
3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.  
6) Данные за май 2019 года.  
7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
8) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
9) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
10) Данные за I квартал 2019 года.  
11) Оценка показателей рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).  
12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.  
13) Предварительная оценка.  
14) Предварительные данные.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,4%.

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,5%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 0,4%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,2%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 1,3%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2019 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны. В мае 2019 г. в общей численности занятого населения 31,9 млн человек, или 44,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2019 г. составило 33,3 млн человек и было больше, чем в мае 2018 г., на 265 тыс. человек, или на 0,8%.

**Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки**

*Источник информации: Минэкономразвитии Марий Эл, <http://mari-el.gov.ru/mecon/Pages/soccecddevelopment.aspx>.*

Таблица 15. Показатели социально-экономического развития Республики Марий Эл в 2019 году.

Показатели	Единица измерения	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август
<b>Индекс промышленного производства *</b>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	94,1	96,5	97,5	102,3	104,3	105,0	108,6	109,9
<b>Индекс производства по видам экономической деятельности:</b>									
<i>Добыча полезных ископаемых - В</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	27,8	45,8	56,1	68,3	71,6	75,7	94,1	95,2
<i>Обрабатывающие производства - С</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	94,3	98,1	100,0	105,6	108,0	109,2	113,5	114,5
<i>производство пищевых продуктов</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	118,3	120,6	121,0	122,6	121,5	121,0	121,0	119,8
<i>производство напитков</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,0	106,6	104,6	113,4	120,2	118,2	118,7	117,7

Показатели	Единица измерения	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август
<i>производство текстильных изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	121,3	157,7	157,6	132,2	132,6	126,7	130,5	129,7
<i>производство одежды</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	123,3	126,0	131,4	127,1	123,2	124,9	111,9	108,1
<i>производство кожи и изделий из кожи</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,5	111,2	110,2	106,4	104,8	998,0	98,9	95,7
<i>обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	68,2	80,0	82,9	83,9	83,5	85,1	89,6	89,5
<i>производство бумаги и бумажных изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,6	102,7	103,8	103,0	103,1	104,1	103,9	103,5
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	113,5	105,2	103,7	103,2	102,1	101,8	100,2	99,4
<i>производство кокса и нефтепродуктов</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	36,5	59,7	70,3	71,3	77,2	76,2	73,4	63,8
<i>производство химических веществ и химических продуктов</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	89,3	94,7	102,7	107,1	104,8	98,2	99,4	100,2
<i>производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	90,6	91,3	82,3	94,9	100,6	102,9	117,6	120,5
<i>производство резиновых и пластмассовых изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,8	107,0	104,6	108,2	108,0	113,9	115,9	118,7
<i>производство прочей неметаллической минеральной продукции</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	76,8	114,4	129,8	132,9	132,9	130,2	131,4	126,8
<i>производство металлургическое</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	193,7	193,7
<i>производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	67,9	77,4	80,0	88,4	101,4	114,5	121,4	122,7
<i>производство компьютеров, электронных и оптических изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	84,8	88,5	91,8	123,8	130,0	132,3	155,7	179,2
<i>производство электрического оборудования</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	90,5	88,5	92,1	96,0	95,5	94,9	97,4	97,2
<i>производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	100,5	120,4	110,2	105,3	106,0	104,2	108,2	104,4
<i>производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	116,5	84,4	79,6	77,4	75,1	71,4	74,7	72,4
<i>производство мебели</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	88,7	100,4	99,6	100,9	100,1	99,4	110,6	108,6
<i>производство прочих готовых изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,6	99,4	107,8	111,6	99,9	99,4	100,2	104,2
<u>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - Д</u>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,1	100,1	93,8	94,6	94,0	94,6	95,1	95,5

Показатели	Единица измерения	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август
<u>Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов; деятельность по ликвидации загрязнений</u> - Е	в % к аналогичному периоду предыдущего года	81,0	76,5	79,1	80,7	81,0	77,2	76,0	81,1
<b>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:</b>									
<i>Добыча полезных ископаемых - В</i>	млн. рублей ( в действующих ценах)	37,8	76,9	117,5	155,6	195,5	259,0	310,9	356,1
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	97,0	108,5	108,2	107,4	100,9	95,4	94,4	90,0
<i>Обрабатывающие производства - С</i>	млн. рублей ( в действующих ценах)	10072,6	22293,8	36180,7	50988,3	67115,0	80492,7	96524,6	112406,6
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	86,4	102,4	105,2	106,8	108,8	107,5	110,6	110,6
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - Д</i>	млн. рублей ( в действующих ценах)	1437,1	2815,5	4170,0	5213,5	5834,3	6333,1	6999,0	7361,2
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,1	100,2	99,1	98,2	97,8	98,0	95,7	97,6
<i>Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов; деятельность по ликвидации загрязнений</i> - Е	млн. рублей ( в действующих ценах)	277,7	561,1	872,1	1203,7	1575,8	1904,1	2219,8	2729,6
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	83,3	80,0	82,5	84,2	84,4	80,6	79,2	84,2
<b>Объем производства продукции сельского хозяйства</b>	млн. рублей ( в действующих ценах)	3411,7	6650,4	10140,8	13597,4	17327,8	20606,7	24409,3	30194,1
	в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	106,4	109,0	108,6	109,6	109,4	110,1	110,9	107,4
<b>Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"</b>	млн. рублей	342,1	844,2	1603,3	2844,5	3695,5	5802,3	8640,3	11980,9
	в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	79,5	87,2	87,2	119,3	111,2	143,3	135,9	150,4
<b>Строительство жилых домов</b>	тыс. кв. метров общей площади	11,4	26,1	49,7	70,0	81,7	107,1	122,6	151,4
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	94,6	125,3	77,5	77,4	77,6	76,0	76,4	77,9
<b>Оборот розничной торговли</b>	млн. рублей	6955,5	13825,8	21275,2	28574,2	36294,8	43919,6	51638,0	59435,4
	в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	100,3	100,3	100,1	100,1	100,5	100,4	100,0	100,0
<b>Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования)</b>	млн. рублей	x	x	3695,2	x	x	8937,7	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	x	x	78,1	x	x	79,3	x	x
Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к декабрю предыдущего года	101,1	101,5	101,7	101,8	102,0	102,1	102,3	101,9
	в % к предыдущему месяцу текущего года	101,1	100,3	100,2	100,1	100,1	100,0	100,3	99,6
Финансовые результаты (сальдо прибылей и убытков) деятельности организаций, не	млн. рублей	1048,5	1693,6	1973,4	2598,0	3629,3	4862,5	5566	x <sup>1)</sup>



Показатели	Единица измерения	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август
относящихся к субъектам малого предпринимательства									
Прибыль организаций (без субъектов малого предпринимательства)	млн. рублей	1269,8	2054,7	2991,1	3859,7	5209,1	6259,4	7210,7	х <sup>1)</sup>
Число прибыльных организаций	в % к общему количеству	63,6	63,1	61,8	62,0	62,5	67,5	68,9	х <sup>1)</sup>
<b>Социальная сфера</b>									
Денежные доходы в расчете на душу населения (за период)	рублей	х	х	18683,6	х	х	19814,3	х	х
	в % к соответствующему периоду предыдущего года	х	х	103,6	х	х	104,9	х	х
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)	рублей	26937,7	27204,8	27996,9	28172,1	28622,3	29281,6	29289,9	х <sup>1)</sup>
	в % к соответствующему периоду предыдущего года	103,9	104,2	106,0	106,0	106,0	105,4	105,5	х <sup>1)</sup>
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец отчетного месяца)	млн. рублей	8,6	2,6	2,9	2,9	4,1	4,7	4,7	12,9
	в % к предыдущему месяцу	101,4	в 3,3 р.	109,6	101,7	142,0	112,6	99,9	в 2,8 р.
Величина прожиточного минимума на душу населения	рублей в месяц	х	х	9536,0	х	х	9830,0	х	х
Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	3645,4	3679,2	3754,8	3805,6	3851,7	3879,9	3928,1	3675,5
	в % к предыдущему месяцу	101,9	100,9	102,1	101,4	101,2	100,6	101,4	93,6
	в % к декабрю предыдущего года	101,9	102,9	105,0	106,4	107,7	108,4	109,8	102,8
Естественный прирост (+), убыль (-) населения	человек	-220	-424	-483	-649	-861	-894	-922	х <sup>1)</sup>
Численность незанятых граждан, состоящих на регистрационном учете в государственной службе занятости населения, на конец периода	тыс. человек	3,00	3,42	3,53	3,31	3,27	3,05	2,82	2,71
Уровень зарегистрированной безработицы	в % к экономически активному населению	0,86	0,99	1,07	1,00	0,99	0,92	0,85	0,82

**Примечание:**

\* - Индекс промышленного производства - агрегированный индекс производства 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".

х - Данные публикуются ежеквартально; х<sup>1)</sup> - данные публикуются позднее на один месяц после отчетного периода

**Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

*Таким образом, наблюдается улучшение экономической ситуации в целом. На данный момент по прогнозам Минэкономразвития нет оснований полагать, что ситуация может резко измениться.*

*Можно сделать вывод, что экономическая и политическая ситуации в стране относительно стабильны и не окажут негативного влияния на рынок недвижимости в ближайшем будущем.*



### **13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – производственно-складские объекты.
- Территория местоположения объекта оценки – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям,

### **13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки**

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

#### **1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

Таблица 16. Диапазон цен предложений продажи производственно-складской недвижимости.

Наименование населенного пункта	Минимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	Максимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС
Йошкар-Ола	3 600,00	32 100,00
Волжск	1 000,00	15 300,00
Звенигово	3 500,00	3 500,00
Килемары	2 700,00	2 900,00
Медведево	15 500,00	20 000,00
Оршанка	2 600,00	2 600,00
Сернур	2 100,00	2 100,00
Суслонгер	1 500,00	1 500,00

#### **2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной

информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- База данных о недвижимости «Авито», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Domofond», <https://www.domofond.ru>;
- База данных о недвижимости «Move.ru», <https://move.ru>;
- База данных о недвижимости «Beboss», <https://www.beboss.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Вид - Производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Таблица 17. Предложения продажи объектов-аналогов.

№	Ссылка на источник и контактные данные	Адрес	Дата размещения*	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
1	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/169998605/+7987733-09-43">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/169998605/+7987733-09-43</a>	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинградская ул., 2	26.01.2018	15 000 000	2 500	6 000	
2	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1119.9_m_1202829210+7937939-70-40">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1119.9_m_1202829210+7937939-70-40</a>	Йошкар-Ола, ул Соловьева 18	02.10.2017	12 100 000	1119,9	10 805	
3	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/170303728/+7987733-08-48">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/170303728/+7987733-08-48</a>	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Строителей, 98А	02.02.2018	30 000 000	2 700	11 112	
4	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/197064244/+7902466-41-52">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/197064244/+7902466-41-52</a>	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 1Б	23.11.2018	36 000 000	5 300	6 793	
5	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2460_m_1345354002">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2460_m_1345354002</a>	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Строителей, 95	24.04.2019	21 000 000	2 460	8 537	

№	Ссылка на источник и контактные данные	Адрес	Дата размещения*	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
	+7 927 883-32-67						
6	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8097_m_1510685771">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8097_m_1510685771</a> +7 962 575-58-88	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, улица Алёнкино, 6	11.04.2019	80 000 000	8 097	9 880	
7	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/yoshkar-ola_proizvodstvennoe_pomeschenie_8029.6_m_1041636273">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/yoshkar-ola_proizvodstvennoe_pomeschenie_8029.6_m_1041636273</a> +7 958 763-94-52	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Шумелёва, 1	25.01.2019	34 400 000	8 029,6	4 284	
8	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ruem-262059593">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ruem-262059593</a> +7 967 756-19-66	Республика Марий Эл, Медведевский район, деревня Ошурга, Руэм, Марий Эл	17.01.2019	14 000 000	2 836	4 937	
9	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-suslonger-1125100570">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-suslonger-1125100570</a> +7 495 134-71-41	Республика Марий Эл, Моркинский район, посёлок Октябрьский, Заводская улица, Суслонгер, Марий Эл	16.03.2019	11 318 500	1 853	6 108	
10	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-1294097357">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-1294097357</a> +7 927 883-32-67	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Строителей, 95, Йошкар-Ола, Марий Эл	24.04.2019	21 000 000	2 460	8 537	

\*Некоторые объявления были сняты с публикации на дату оценки. Даты размещения по ним определены с помощью сторонних сервисов.

Таблица 18. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Объекты	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Производственно-складские комплексы / здания	10	37 356	4 284	11 112	7 700

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

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между

объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

**Источники информации** об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019, (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>);
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

**Тип объекта и вид использования**

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

**Торг (скидка) к ценам предложений**

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

**Местоположение и окружение**

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

**Площадь**

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

**Коммуникации**

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

**Подъездные пути**

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

### Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

### Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

### Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

## ***13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта<sup>3</sup>***

По итогам 2018 г. предложение качественных складских площадей в регионах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) выросло на 4,1 п.п. по сравнению с 2017-м. В общем объеме предложения 68% было построено для получения арендного потока (спекулятивное предложение), 22% — под нужды конечного пользователя, 10% находится в собственности у логистических компаний.

Объем строительства новых объектов в регионах России по итогам 2018 г. составил 310 тыс. кв.м, что на 28 п.п. ниже показателей предыдущего года. При этом в структуре ввода по-прежнему доминируют объекты, построенные в формате BTS (56% в 2017 г., 68% — в 2018-м). Аналогичная ситуация наблюдается и в Московском регионе, где в формате BTS было построено более половины от совокупного объема ввода. Данная опция становится все более востребованной в связи с политикой компаний по расширению присутствия в регионах, либо для локализации производственно-складской деятельности.

По вводу новых складских объектов первое место принадлежит Екатеринбург, где в совокупности было введено около 110 тыс. кв.м, далее следуют Казань (36 тыс. кв.м), Ярославль (36 тыс. кв.м), Воронеж (35 тыс. кв.м), Самара (26 тыс. кв.м), Петрозаводск (18

<sup>3</sup> <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q4-2018-Warehousing-Regions>

тыс. кв.м), Новосибирск (15 тыс. кв.м). В этих городах сосредоточено около половины регионального объема складского предложения — 3,9 млн кв.м.

Уровень вакантности в России по сравнению с предыдущим годом увеличился на 0,3 п.п., составив 4,3%. За год объем экспонируемых площадей сократился в г. Ростов-на-Дону, Нижнем Новгороде, Краснодаре, Воронеже. В то же время вакантность выросла в Екатеринбурге, Новосибирске, Челябинске и Казани. Уровень вакантности в остальных регионах России сократился на 3 п.п. и составил 3,7%. Максимальный объем вакантных площадей в 2018 наблюдается в Новосибирске (77 тыс. кв.м), Екатеринбурге (41 тыс. кв.м) и Казани (20 тыс. кв.м).

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А и В в регионах России составила 3 600 руб./кв.м/год без НДС и операционных расходов (ОРЕХ). Средний размер ОРЕХ — 1 100 руб./кв.м/год без НДС. Наивысшая средневзвешенная ставка аренды зафиксирована в г. Ростове-на-Дону — 3 900 руб./кв.м/год без НДС и ОРЕХ, в то время как наименьший уровень цен — в Нижнем Новгороде, Самаре и Челябинске (менее 3 300 руб./кв.м/год без НДС и ОРЕХ). Общий объем спроса на качественные складские комплексы в регионах составил 272 тыс. кв.м, что на 29 п.п. ниже показателей предыдущего года. В структуре спроса в 2018 г. наиболее активными игроками стали ритейлеры (оффлайн и онлайн), производственные компании и логисты. Относительно предыдущего года упрочили свои позиции производственные и логистические компании (оба на 3,5%). В структуре спроса на долю сделок аренды пришлось 58%, в то время как на сделки купли-продажи — 42%. Максимальный объем поглощения зафиксирован в Новосибирске, Екатеринбурге и Казани — 24,8%, 11,9% и 11,3% от общего объема поглощения соответственно. Оборот розничной торговли в этих городах находится на высоком уровне (выше, чем в 80% других субъектов РФ).

Средний размер сделки аренды в 2018 г. составил 10 500 кв.м. Абсолютное большинство сделок аренды (более 60%) имели объем до 10 000 кв.м. Средний размер сделки-продажи составил 29 000 кв.м, при этом все заключенные сделки имели размер больше 20 000 кв.м.

До конца 2019 г. запланировано строительство более 550 тыс. кв.м качественных складских комплексов, что более чем в полтора раза выше результатов 2018 г. Таким образом, впервые за три года региональный объем ввода превысит показатель 500 тыс. кв.м.

Причиной роста является не только оживление регионального складского девелопмента, но и перенос запланированных к вводу в 2018 г. складских объектов. На рынке появится более 400 тыс. кв.м спекулятивных объектов. В связи с ожиданием компаниями



повышения количества экспонируемых в регионах площадей, а также высоким качеством складских объектов, количество BTS проектов может сократиться, однако это не станет трендом. Спрос на складские площади в регионах России продолжит расти, что при высоких показателях строительства новых складов стабилизирует вакантность на уровне 4-4,2%. Основными факторами спроса по-прежнему будут являться офлайн и онлайн-ритейлеры, а также производственные компании и дистрибьютеры. В связи с тем, что спрос по-прежнему будет превышать спекулятивный ввод и рынок останется в руках девелопера, ставки аренды продолжат расти. Рост составит 50-100 руб./кв.м/год. Средняя цена продажи останется в диапазоне 35 000-40 000 руб./кв.м/год без НДС.

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

#### **Ликвидность объектов оценки**

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».



- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 19. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	<b>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</b>	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

**Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

## **14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### ***14.1. Обзор подходов к оценке недвижимости***

#### *15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода*

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

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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.

### 15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### *15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода*

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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход 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).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. 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 строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-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.



#### ***14.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке***

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке недвижимости, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

***Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы сравнительный и доходный подходы к оценке.***

## **15. Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков**

### ***15.1. Описание методики оценки***

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

### ***15.2. Выбор единиц сравнения***

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м / сот общей площади зданий / земельного участка, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

### ***15.3. Выбор объектов-аналогов***

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых

объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов производственно-складских зданий, являлись:

- Площадь – от 1000 кв.м;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для расчета стоимости аренды земельных участков, являлись:

- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола и близлежащие населенные пункты;
- Назначение земельных участков – коммерческое (производственно-складское) использование.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 20. Описание объектов оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинградская ул., 2	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 1Б	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, улица Крылова, 55
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад
Тип объектов	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс из легких конструкций	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс из каменных конструкций
Площадь земельного участка, соток	190,75	25,00	223,14	148,85	10,30
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	8 029,6	2 500,0	5 300,0	4 135,0	1 030,0
<i>Торгово-офисные помещения</i>	<i>960,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>797,8</i>	<i>0,0</i>
<i>отапливаемые производственно-складские помещения</i>	<i>7 069,5</i>	<i>2 500,0</i>	<i>5 300,0</i>	<i>3 260,7</i>	<i>0,0</i>
<i>неотапливаемые производственно-складские помещения</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>76,5</i>	<i>1 030,0</i>
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение
Железнодорожные подъездные пути	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Техническое состояние	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Частично удовлетворительное, частично неудовлетворительное (рабочее)	Неудовлетворительное (рабочее)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>-</b>	<b>15 000 000</b>	<b>36 000 000</b>	<b>22 000 000</b>	<b>3 100 000</b>
<i>Учет НДС в цене</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>	<b>-</b>	<b>6 000</b>	<b>6 792</b>	<b>5 320</b>	<b>3 010</b>
Интернет-сайт	-	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/169998605/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/169998605/</a>	<a href="https://marijel.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_5300_kvm_republika_mariy_el_yoshkar-ola_ulica_goncharova_1b_682_5626075/">https://marijel.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_5300_kvm_republika_mariy_el_yoshkar-ola_ulica_goncharova_1b_682_5626075/</a>	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/218214108/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/218214108/</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimiost/proizv.pomesch._sklad_1030m_v_alenkino_1045423176">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimiost/proizv.pomesch._sklad_1030m_v_alenkino_1045423176</a>
Контактный телефон	-	+7 987 733-09-43	+7 (937) 937-35-80	+7 987 733-05-19	+7 902 358-81-22

Карта 4. Расположение объекта оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

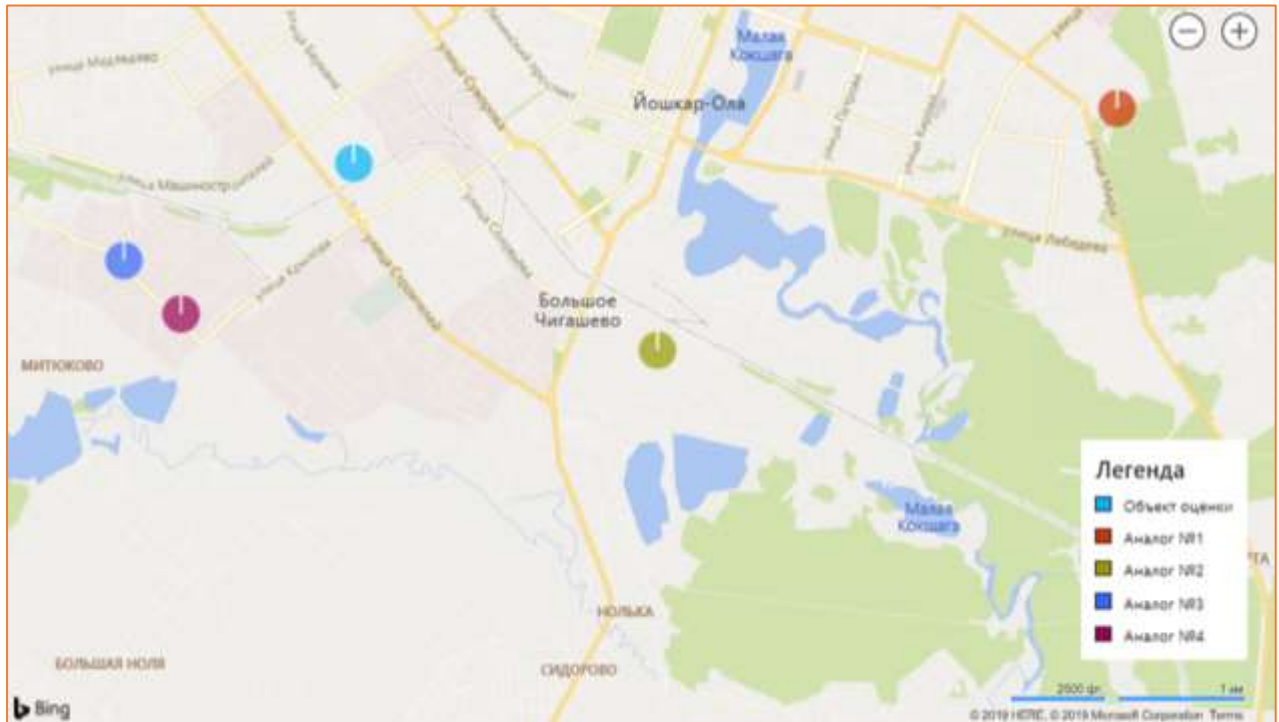


Таблица 21. Фотографии объекта оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

<p><b>Объект оценки</b></p>		
<p><b>Аналог №1</b></p>		<p>-</p>
<p><b>Аналог №2</b></p>		<p>-</p>



Карта 5. Расположение объекта оценки (земельных участков) и аналогов.

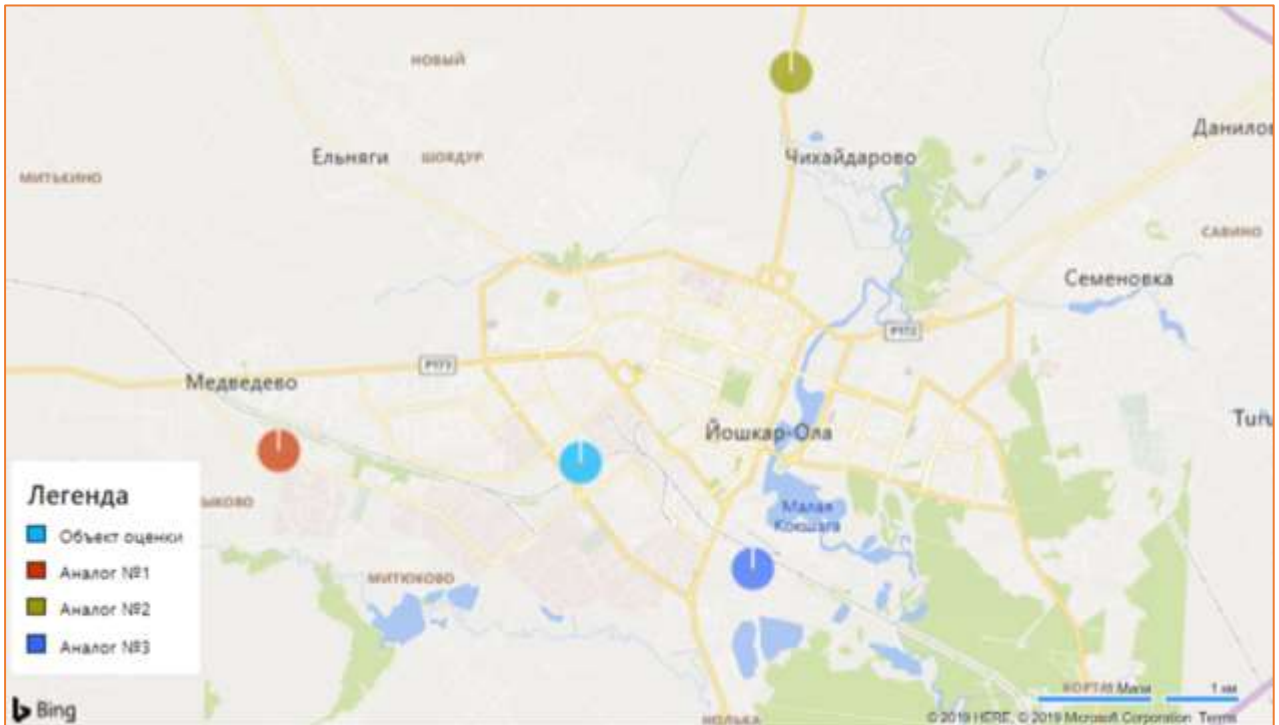




Таблица 22. Описание объекта оценки (земельных участков) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл, п.Медведево, ул.Железнодорожная 9	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Сенькино, бизнес парк	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 1Б
Особенности местоположения (окружения)	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Площадь, соток	190,75	100,00	40,00	120,00
Вид использования (зонирование)	Пром. назначение	Пром. назначение	Пром. назначение	Пром. назначение
Коммуникации	Отсутствуют (условно)	Отсутствуют	Вода, канализация, газ	Отсутствуют
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Кирпичное здание	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>5 000 000</b>	<b>2 250 000</b>	<b>5 500 000</b>
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_1401793196">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_1401793196</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1677842718">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniy_a_1677842718</a>	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/193851977/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/193851977/</a>
Контактный телефон	–	+7 967 757-07-00	+7 960 090-22-44	+7 902 466-41-52

#### **15.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков**

Оценщиком были проанализированы следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

##### **1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных КОД АБСЗ<sup>4</sup>. Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков пром. назначения составляет **29%**.

<sup>4</sup> [https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_3706\\_68486\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf)

Таблица 23. Значения корректировок на уторгование для земельных участков, %.

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %								Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала					
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	15%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	15%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Земельные участки (зона ЖД)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	22%	15%	15%	13%
Земельные участки (зона Д)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	26%	25%	17%	18%
Земельные участки (зона ПД)	0%	20%	11%	10%	20%	40%	29%	30%	20%	20%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	30%	16%	15%	30%	60%	40%	35%	28%	25%
Жилые дома с земельными участками	0%	12%	7%	10%	10%	25%	18%	20%	12%	13%
Садовые дома с земельными участками	0%	12%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	13%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	23%	20%	16%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	9%	25%	17%	15%	12%	13%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	15%	8%	10%	12%	30%	20%	20%	14%	13%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	22%	20%	16%	15%
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	5%	25%	16%	20%	11%	13%
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	10%	25%	18%	20%	13%	13%

## **2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку условия финансирования для объектов оценки и объектов-аналогов одинаковы, корректировка не требуется.

## **3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

## **4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Т.к. объектами оценки являются земельные участки с правами собственности, как и все аналоги, корректировка не требуется.

## **5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав**

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

## **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2018 г.

Таблица 24. Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от населенного пункта.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Аналоги №№ 1 и 2 находятся в пригороде г. Йошкар-Ола. Значение корректировки составляет:  $\frac{1}{0,81} - 1 = 23,5\%$ .

## **7. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коэффициент корректировки был определен согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2018 г. по следующей формуле:

$$y = 5,691 \times (\text{площадь, кв. м})^{-0.189}$$

Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K = \left( \frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K$  – корректировка на площадь, %;

$Y_a$  – коэффициент корректировки, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

$Y_o$  – коэффициент корректировки, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Таблица 25. Расчет корректировок на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	190,75	100,00	40,00	120,00
Коэффициент корректировки	0,8834	0,9981	1,1869	0,9643
<b>Значение корректировки, %</b>	-	-11,5%	-25,6%	-8,4%

### **8. Корректировка на вид использования (зонирование)**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки пром. назначения), данная корректировка не применялась.

### **9. Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Аналог №2 имеет на своей территории газоснабжение, водоснабжение и канализацию. Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>5</sup>.

Таблица 26. Значение корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			<b>1,00</b>
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,16	<b>1,10</b>
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	<b>1,06</b>
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	<b>1,07</b>
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	<b>1,06</b>
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,26	<b>1,15</b>
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	<b>1,09</b>

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1993-na-kommunikatsii-zemelnym-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Размер корректировки составляет  $-\left(\frac{1}{1,07} - 1\right) + \left(\frac{1}{1,06} - 1\right) + \left(\frac{1}{1,15} - 1\right) = -25.2\%$ .

### **10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути**

Наличие или возможность подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для земельных участков, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Корректировка не вводилась так как у объекта оценки и всех аналогов отсутствуют железнодорожные подъездные пути.

### **11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Аналог № 2 имеет ветхие строения на своей территории.

Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>6</sup>.

Таблица 27. Значение корректировок на наличие построек.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			<b>1,00</b>
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)	0,84	1,00	<b>0,93</b>

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Размер корректировки составляет:  $\frac{1}{0,93} - 1 = 7,5\%$ .

### ***15.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения производственно-складских комплексов***

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

## **1. Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий**

Данная поправка отражает тот факт, что площадь земельного участка является важной характеристикой объекта недвижимости.

Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий определяется по формуле:

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

$K_{зем}$  – корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.

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

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

$Sa$  – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$ . – средняя цена предложения земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Средняя цена предложения рассчитывается исходя из средней удельной цены предложения продажи земельных участков согласно расчету стоимости земельных участков (см. раздел 15.4 настоящего Отчета).

Таблица 28. Расчет корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, соток	190,75	25,00	223,14	148,85	10,30
Общая площадь зданий, кв.м	8 029,6	2 500,0	5 300,0	4 135,0	1 030,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	0,02	0,01	0,04	0,04	0,01
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	34,39	-97,23	-50,62	14,17
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	50 694				
<b>Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.</b>	-	<b>1 743 363</b>	<b>-4 929 222</b>	<b>-2 566 130</b>	<b>718 266</b>

## **2. Корректировка на НДС**

Данная поправка отражает тот факт, что цена продажи в объявлениях может быть указана различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов цены предложений по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.



Корректировка на НДС вводится по следующей формуле:  $-0,85 \times \frac{0,2}{1,2} = -14,2\%$ , где 0,85 – доля стоимости улучшений в стоимости ЕОН согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>7</sup>.

### **3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных аналитического портала «Statrielt»<sup>8</sup>. Значение корректировки на уторгование для продажи производственно-складских зданий определено в размере **21%**.

Таблица 29. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	<b>0,96</b>
2	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>
3	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>
4	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	<b>0,90</b>
5	<b>Сельскохозяйственных</b> зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,92	<b>0,85</b>
6	<b>Сооружений</b> с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	<b>0,85</b>
7	<b>Комплексов (складских, производственных)</b> зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	<b>0,86</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	<b>0,97</b>
9	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	<b>0,95</b>
10	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>
11	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	<b>0,92</b>

### **4. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объекты оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, данная корректировка не применялась.

<sup>7</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1998-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

<sup>8</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1973-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

### **5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

### **6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объектам оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют, данная корректировка не применяется.

### **7. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги находятся в сопоставим местоположении, корректировка не требуется.

### **8. Корректировка на тип объекта**

Поскольку объекты оценки и аналоги различаются по конструктивным материалам, требуется корректировка.

Корректировка на материал стен была определена согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 30. Расчет корректировок на тип объектов.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Распределение площадей</b>					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	8 029,6	2 500,0	5 300,0	4 135,0	1 030,0
<i>Из камня и/или бетона</i>	<i>2 172,3</i>	<i>2 500,0</i>	<i>5 300,0</i>	<i>4 135,0</i>	<i>1 030,0</i>
<i>Из сэндвич-панелей и прочих материалов</i>	<i>5 857,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<b>Соотношения удельных цен</b>					
Отношение цены ОКС из камня к цене ОКС из сэндвич-панелей	0,79				

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Расчет корректировки</b>					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,847	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Размер корректировки на тип объекта, %</b>	-	<b>-15,3%</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-15,3%</b>

### 9. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Корректировка вносится пропорционально доле помещений различных типов в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где:}$$

$K$  – корректировка на вид использования;

$Dob, Dab$  – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

$Do1, Do1, Da1, Da2$  и т.д. – доли помещений прочего назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

$N1, N2$  и т.д. – соотношения удельной цены помещений определенного назначения и удельной цены помещения базового назначения.

Соотношение удельных цен помещений различного назначения определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 31. Расчет корректировки на вид использования.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Распределение площадей</b>					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	8 029,6	2 500,0	5 300,0	4 135,0	1 030,0
<i>офисно-торговые</i>	<i>960,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>797,8</i>	<i>0,0</i>
<i>отапливаемые производственно-складские</i>	<i>7 069,5</i>	<i>2 500,0</i>	<i>5 300,0</i>	<i>3 260,7</i>	<i>0,0</i>
<i>неотапливаемые производственно-складские</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>76,5</i>	<i>1 030,0</i>
<b>Соотношения удельных цен</b>					
Отношение цены административно-офисной части к цене производственно-складских объектов	1,33*	1,50			
Отношение цены неотапливаемых складских объектов к цене аналогичных отапливаемых объектов	0,83				
<b>Расчет корректировки</b>					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,039	1,000	1,000	1,093	0,830
<b>Размер корректировки на вид использования, %</b>	-	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>-4,9%</b>	<b>25,2%</b>

\*Выбран пониженный коэффициент, поскольку офисно-торговая часть объекта оценки требует проведение ремонта.

### 10. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м<sup>2</sup>, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» по формуле:

$$K_{пл} = \left( \frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_{пл}$  – корректировка на площадь, %.

$Y_a$  – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

$Y_o$  – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Коэффициент корректировки определяется по формуле:

$$Y = 1,8452 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,119}$$

Таблица 32. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	8 029,60	2 500,00	5 300,00	4 135,00	1 030,00
Коэффициент корректировки	0,6330	0,7273	0,6651	0,6850	0,8082
<b>Корректировка, %</b>	-	-13,0%	-4,8%	-7,6%	-21,7%

### **11. Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку инженерное оснащение (за исключением отопления) объекта оценки и всех аналогов сопоставимо, корректировка не требуется.

### **12. Корректировка на железнодорожные подъездные пути**

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Поскольку объект оценки и все аналоги не имеют подведенных железнодорожных путей, корректировка не требуется.

### **13. Корректировка на техническое состояние**

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более

привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объекты оценки и аналоги №№ 1,2 имеют удовлетворительное техническое состояние, корректировка не требуется. Аналог №4 имеет неудовлетворительное техническое состояние, однако их эксплуатация возможна. Аналог №3 имеет следующее техническое состояние: частично удовлетворительное, частично неудовлетворительное (рабочее).

Требуется введение корректировки.

Таблица 33. Расчет корректировок на техническое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
<b>Удельная депривация ставки</b>			

Корректировка на техническое состояние была определена согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Значение корректировки для аналога №4 составит:  $\left(\frac{0,79}{1} - 1\right) \times 100\% = 26,6\%$ .

Значение корректировки для аналога №3 составит:  $\left(\frac{0,79}{1} - 1\right) \times 50\% = 26,6\%$ .

#### **14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Прочие особенности объекта оценки и аналогов не были выявлены, корректировка не требуется.

#### ***15.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу***

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического.

Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 34. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (производственно-складского комплекса).

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	15 000 000	36 000 000	22 000 000	3 100 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	1 743 363	-4 929 222	-2 566 130	718 266
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	16 743 363	31 070 778	19 433 870	3 818 266
-	Общая площадь зданий, кв.м	2 500,00	5 300,00	4 135,00	1 030,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	6 697	5 862	4 700	3 707
2	Корректировка на НДС	-14,2%	-14,2%	-14,2%	-14,2%
	Скорректированная удельная цена	5 749	5 032	4 034	3 182
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%
	Скорректированная удельная цена	4 541	3 975	3 187	2 514
4	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 541	3 975	3 187	2 514
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 541	3 975	3 187	2 514
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 541	3 975	3 187	2 514
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 541	3 975	3 187	2 514
8	Корректировка на тип объекта	-15,3%	-15,3%	-15,3%	-15,3%
	Скорректированная удельная цена	3 846	3 366	2 699	2 129
9	Корректировка на вид использования	3,9%	3,9%	-4,9%	25,2%
	Скорректированная удельная цена	3 997	3 499	2 566	2 666
10	Корректировка на площадь	-13,0%	-4,8%	-7,6%	-21,7%
	Скорректированная удельная цена	3 479	3 330	2 371	2 088
11	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	3 479	3 330	2 371	2 088
12	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	3 479	3 330	2 371	2 088
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	13,3%	26,6%
	Скорректированная удельная цена	3 479	3 330	2 686	2 643



№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
14	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.</b>	<b>3 479</b>	<b>3 330</b>	<b>2 686</b>	<b>2 643</b>
-	Коэффициент вариации, %				14%
-	Количество примененных корректировок, шт.	8	8	9	9
-	Удельный вес аналога, %	26,47%	26,47%	23,53%	23,53%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.</b>				<b>3 056</b>
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.				8 029,60
-	<b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>				<b>24 541 344</b>

Таблица 35. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (земельных участков).

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 250 000</b>	<b>5 500 000</b>	
-	Площадь участка, сот.	100,00	40,00	120,00	
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>50 000</b>	<b>56 250</b>	<b>45 833</b>	
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-29,0%</b>	<b>-29,0%</b>	<b>-29,0%</b>	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	35 500	39 938	32 542	
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	35 500	39 938	32 542	
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	35 500	39 938	32 542	
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	35 500	39 938	32 542	
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	35 500	39 938	32 542	
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	<b>23,5%</b>	<b>23,5%</b>	0,0%	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 827	49 306	32 542	
7	<b>Корректировка на площадь</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-25,6%</b>	<b>-8,4%</b>	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	38 791	36 701	29 812	
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	38 791	36 701	29 812	
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	<b>-25,2%</b>	0,0%	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	38 791	27 435	29 812	
10	<b>Корректировка на железнодорожные подъездные пути</b>	0,0%	0,0%	0,0%	
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	38 791	27 435	29 812	
11	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	<b>7,5%</b>	0,0%	
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>38 791</b>	<b>29 501</b>	<b>29 812</b>	
-	Коэффициент вариации, %	16%			
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	5	2	
-	Удельный вес аналога, %	32,26%	19,35%	48,39%	
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>32 648</b>
-	Площадь земельных участков, сот				190,75
-	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>				<b>6 227 606</b>

Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 30 октября 2019 г.:

- **единого объекта недвижимости (производственно-складского комплекса) - 24 541 344 руб. без учета НДС;**
- **земельных участков - 6 227 606 руб.**

## **16. Доходный подход к оценке производственно-складского комплекса**

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

### ***16.1. Определение арендных платежей***

#### **Описание методики определения арендных платежей**

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

#### **Выбор объектов-аналогов**

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – производственно-складские объекты с торгово-офисными помещениями;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 36. Описание объектов-аналогов и объекта оценки для расчета арендной ставки (производственно-складские помещения).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Складская ул., 22А	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Крылова	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 131
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад
Тип объектов	Производственно-складской комплекс	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение
Общая площадь кв. м	Производственно-складская часть – до 7 069,5 кв.м; Офисно-торговая часть – до 960,1 кв.м	558,0	1 200,0	1 584,0	846,0
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	Удовлетворительное (рабочее) Офисно-торговая часть нуждается в проведении ремонтно-отделочных работ	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	1 560	960	1 515	1 440
<i>Порядок уплаты НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Коммунальные платежи (по ПИУ)	Нет	Коммунальные платежи (по ПИУ)	Коммунальные платежи (по ПИУ)
Источник информации	-	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/198253844/">https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/198253844/</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshka-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_proizvodstvennoe_pomeschenie_s_kran_balkoy_1504414533">https://www.avito.ru/yoshka-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_proizvodstvennoe_pomeschenie_s_kran_balkoy_1504414533</a>	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/203387241/">https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/203387241/</a>	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/217418835/">https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/217418835/</a>
Интернет-сайт	-	+7 917 717-93-71	+7 917 071-17-91	+7 987 729-44-01	+7 987 732-42-07
Контактный телефон	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Карта 6. Расположение аналогов и объекта оценки.

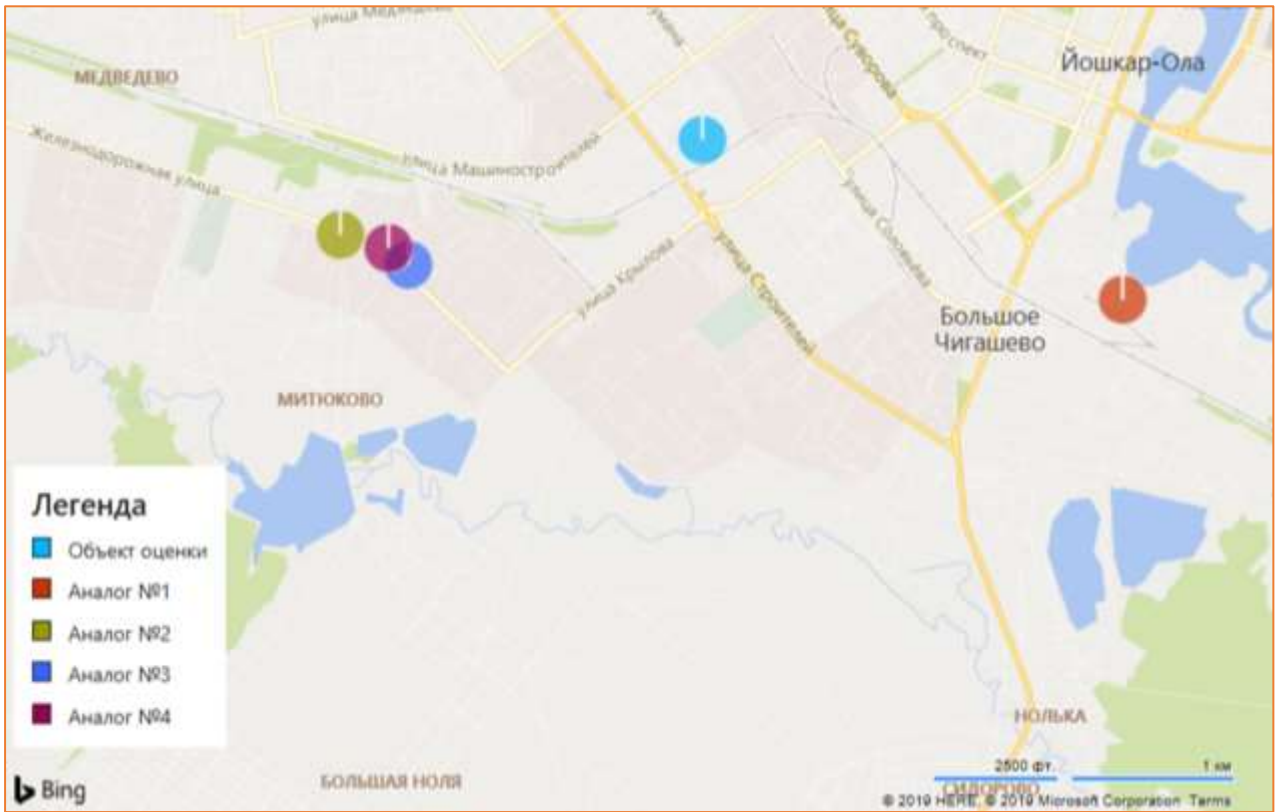


Таблица 37. Фотографии объекта оценки и аналогов.

<p><b>Объект оценки</b></p>		
<p><b>Аналог №1</b></p>	<p>-</p>	
<p><b>Аналог №2</b></p>	<p>-</p>	



***Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения***

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

**1. Корректировка на НДС**

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

**2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно**

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

В ставку аналогов №№ 1, 3, и 4 включены расходы на отопление. Данные расходы необходимо вычесть, поскольку ставка аренды объекта оценки определяется без учета переменных расходов за коммунальные услуги. Средний уровень расходов за отопление



составляет 20 руб./кв.м в месяц (240 руб./кв.м в год) согласно данным предложения<sup>9</sup> аренды складского помещения (аналога №2).

### **3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором. Корректировка была определена на основании данных аналитического портала «Statrielt»<sup>10</sup>.

Среднее значение корректировки на уторгование для аренды производственно-складских зданий составляет **12%**.

Таблица 38. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	<b>0,96</b>
2	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>
3	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>
4	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	<b>0,90</b>
5	<b>Сельскохозяйственных</b> зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,92	<b>0,85</b>
6	<b>Сооружений</b> с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	<b>0,85</b>
7	<b>Комплексов (складских, производственных)</b> зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	<b>0,86</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	<b>0,97</b>
9	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	<b>0,95</b>
10	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>
11	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	<b>0,92</b>

### **4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, данная корректировка не применялась.

<sup>9</sup> [https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdayu\\_proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_s\\_kranbalkoy\\_1504414533](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_proizvodstvennoe_pomeschenie_s_kranbalkoy_1504414533)

<sup>10</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1973-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

#### **5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

#### **6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, данная корректировка не применяется.

#### **7. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Оценщиком не было выявлено ценовых различий в местоположении объекта оценки и аналогов, следовательно, корректировка не вводится.

#### **8. Корректировка на тип объекта**

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Объект оценки и все аналоги сопоставимы. Корректировка не вводится.

#### **9. Корректировка на вид использования**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному критерию, корректировка не вводится.

*Для того, чтобы определить ставку аренды офисно-торговых помещений, расположенных в пределах оцениваемой производственно-складской базы, Оценщик*

использует коэффициент перехода в размере 1,33 (выбрано пониженное значение в рамках расширенного интервала, поскольку офисно-торговая часть объекта оценки требует проведения ремонта) согласно данным справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 39. Значения корректировок на назначение частей ПСК.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

#### **10. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Поскольку объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, данная корректировка не применялась.

#### **11. Корректировка на железнодорожные подъездные пути**

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Поскольку объект оценки и все аналоги не имеют ж/д путей на прилегающей территории, корректировка не требуется.

#### **12. Корректировка на техническое состояние**

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Аналог №3 имеет следующее техническое состояние: частично удовлетворительное, частично неудовлетворительное (рабочее).

Корректировка на техническое состояние была определена согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 40. Расчет корректировок на техническое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Значение корректировки составит:  $\left(\frac{0,8}{1} - 1\right) \times 50\% = 12,5\%$ .

### **13. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку**

Прочие особенности объекта оценки и аналогов не были выявлены, корректировка не требуется.

#### **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей**

Расчет рыночной арендной ставки осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 41. Расчет справедливой арендной ставки.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	1 560	960	1 515	1 440
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 300	800	1 263	1 200
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	-18,5%	0,0%	-19,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 060	800	1 023	960
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
9	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
10	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
11	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	900	845
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	12,5%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	933	704	1 012	845
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год</b>	<b>933</b>	<b>704</b>	<b>1 012</b>	<b>845</b>
-	Коэффициент вариации, %				18%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	2	4	3
-	Удельный вес аналога, %	23,53%	35,29%	17,65%	23,53%
-	<b>Итого справедливая арендная ставка производственно-складской площади, руб. / кв. м в год без учета НДС, коммунальных расходов по ИПУ</b>				<b>845</b>
-	Отношение ставки аренды административно-офисной части к ставке аренды универсального производственно-складского помещения				1,33
-	<b>Итого справедливая арендная ставка офисно-торговой площади, руб. / кв. м в год без учета НДС, коммунальных расходов по ИПУ</b>				<b>1 124</b>

## 16.2. Определение чистого операционного дохода

### Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Коэффициент арендопригодной площади составляет 0,93 для производственно-складской площади и 0,86 для офисно-торговой площади согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>11</sup>.

Таблица 42. Значение коэффициентов арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1.</b>	<b>Здания, построенные до 1992 года</b>				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	<b>1,12</b>	0,84 – 0,96	<b>0,90</b>
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	<b>1,20</b>	0,77 – 0,91	<b>0,84</b>
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	<b>1,08</b>	0,88 – 0,98	<b>0,93</b>
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	<b>1,10</b>	0,84 – 0,98	<b>0,91</b>
<b>2.</b>	<b>Здания, построенные после 1991 года</b>				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	<b>1,18</b>	0,83 - 0,87	<b>0,85</b>
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	<b>1,16</b>	0,83 - 0,89	<b>0,86</b>
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	<b>1,05</b>	0,92 - 0,98	<b>0,95</b>
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	<b>1,09</b>	0,86 - 0,98	<b>0,92</b>

### Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными среднерыночному уровню недозагрузки аналогичных помещений и составляют 33% (нижняя граница интервала, в связи с масштабом площади) на основании данных Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>12</sup>.

Таблица 43. Эффективность арендопригодной площади.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,98	<b>0,90</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,76	0,96	<b>0,87</b>
3	Складские помещения и здания	0,78	0,92	<b>0,86</b>
4	Производственные помещения и здания	0,67	0,93	<b>0,82</b>

<sup>11</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

<sup>12</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1981-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2019-goda>



Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

### Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель (кроме коммунальных расходов согласно ИПУ), то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Уровень операционных расходов принят в размере **21% от действительного валового дохода** согласно данным интернет-ресурса «Statrielt»<sup>13</sup>.

Таблица 44. Уровень операционных расходов.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,18	0,34	<b>0,25</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,36	<b>0,27</b>
3	Складские помещения и здания	0,14	0,30	<b>0,21</b>
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,35	<b>0,21</b>

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений).  
 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, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

### Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 45. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение	
	Производственно-складская часть	Офисно-торговая часть
Общая площадь, кв. м	7 069,5	960,1
Коэффициент арендопригодной площади	0,88	0,86
Арендопригодная площадь, кв. м	6 221,2	825,7
<b>Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС</b>	<b>845</b>	<b>1 124</b>

<sup>13</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1983-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2019-goda>

Показатель	Значение	
	Производственно-складская часть	Офисно-торговая часть
Потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС в год	5 256 880	927 947
	<b>6 184 827</b>	
Потери от недозагрузки, %	33,0%	
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%	
<b>Действительный валовый доход, руб. без учета НДС в год</b>	<b>4 143 834,4</b>	
Операционные расходы, руб. без учета НДС в год	<b>-870 205,22</b>	
<b>Чистый операционный доход, руб. без учета НДС в год</b>	<b>3 273 629</b>	

### 16.3. Расчет коэффициента капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается значение для производственно-складских объектов в размере **18,5%**. Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен согласно данным «Statrielt»<sup>14</sup>.

Таблица 46. Коэффициенты капитализации.

Тип объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	<b>0,10</b>	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	<b>0,11</b>	0,13
Складские помещения и здания	0,11	<b>0,14</b>	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	<b>0,16</b>	0,20

### 16.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления соответствующего рынка годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 47. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Показатель	Значение
<b>Чистый операционный доход, руб. без учета НДС в год</b>	<b>3 273 629</b>
Общая ставка капитализации, %	18,5%
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>	<b>17 695 293</b>

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 30 октября 2019 г. без учета НДС составляет 17 695 293 руб.**

<sup>14</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

## 17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

### 17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки, обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 48. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограниченность и неоднородность выборки аналогов;</li> <li>• Неполнота описания аналогов в доступных источниках;</li> <li>• Скидка на торг;</li> <li>• Корректировки.</li> </ul>
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Прогноз арендных ставок;</li> <li>• Коэффициент загрузки;</li> <li>• Операционные затраты;</li> <li>• Текущая доходность.</li> </ul>
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Затраты на строительство;</li> <li>• Цены на материалы;</li> <li>• Величина износа.</li> </ul>

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами

предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

### 1. Объекты, в оценке которых был применен только один подход (земельные участки).

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

### 2. Объекты, в оценке которых были применены 2 подхода (единый объект недвижимости).

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2017 г.

Таблица 49. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		Низкокласные производственно-складские объекты	
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		15,5%	18,5%
<b>Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке</b>		<b>24 541 344</b>	<b>17 695 293</b>
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	20 737 436	14 421 664
	максимум	28 345 252	20 968 922

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

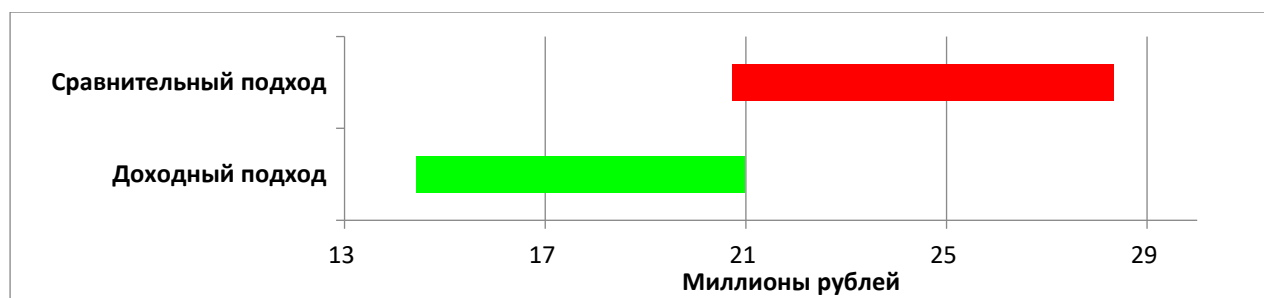
## **17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

## **17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки**

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

### 1. Объекты, в оценке которых был применен только один подход (земельные участки).

Поскольку справедливая стоимость земельных участков была определена только одним сравнительным подходом, данному подходу присваивается вес 100%.

### 2. Объекты, в оценке которых были применены 2 подхода (единый объект недвижимости).

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 50. Расчет итоговой справедливой стоимости недвижимого имущества.

Подход	Сравнительный	Доходный
<b>Промежуточные результаты оценки, руб. без учета НДС</b>	<b>24 541 344</b>	<b>17 695 293</b>
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	5	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5
Итого суммы баллов	20	20
Сумма баллов	40	
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%
<b>Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.</b>	<b>21 118 319</b>	

*Справедливая стоимость каждого объекта оценки определяется пропорционально актуальной на дату оценки стоимости чистых активов.*

*Стоимость оцениваемых зданий принимается за вычетом стоимости оцениваемых земельных участков.*



Таблица 51. Расчет итоговой справедливой стоимости недвижимости пообъектно.

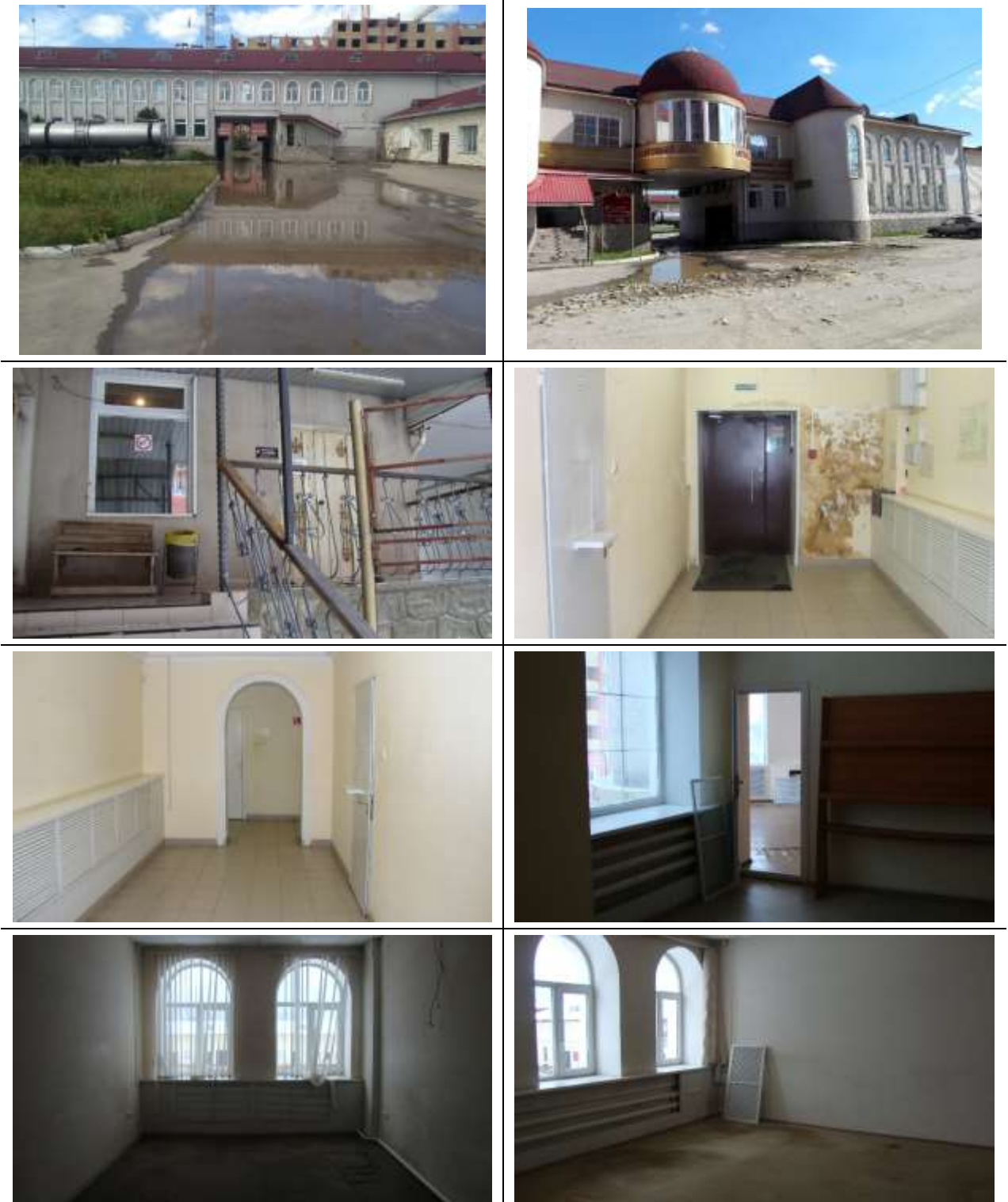
№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	960,1	2 640 679,87	528 135,97	3 168 815,84
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	617,4	1 069 831,03	213 966,21	1 283 797,24
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594,8	1 030 669,74	206 133,95	1 236 803,69
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,2	2 940 909,01	588 181,80	3 529 090,81
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354,0	613 411,38	122 682,28	736 093,66
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,2	1 708 887,85	341 777,57	2 050 665,42
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,1	1 675 791,36	335 158,27	2 010 949,63
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,0	2 663 750,32	-	2 663 750,32
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,0	2 441 515,90	488 303,18	2 929 819,08
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,8	769 016,86	153 803,37	922 820,23
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10 916,0	3 563 855,68	-	3 563 855,68
-		<b>Итого</b>	-	-	<b>21 118 319,00</b>	<b>2 978 142,60</b>	<b>24 096 461,60</b>

**Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, по состоянию на 30 октября 2019 г. составляет 21 118 319 руб. (Двадцать один миллион сто восемнадцать тысяч триста девятнадцать) рублей без учета НДС.**

## 18. Приложения

### 18.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

*Административно-торговое здание*





*Производственно-складские здания*









## 18.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

### Сравнительный подход (земельные участки)

avito.ru/medvedevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_ga\_promnaznacheniya\_1401793196

**Участок 15 га (промназначения)** 60 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
25 октября в 09:17

8 967 757-07-00

Написать сообщение

**Иван**  
 Частное лицо  
 На Авито с февраля 2018  
 Завершено 3 объявления

8 объявлений пользователя

№ 1401793196, 5345 (+8)

Площадь: 1500 сот.; Расстояние до города: в черте города

Республика Марий Эл, Медведевский р-н, посёлок городского типа Медведево [Показать карту](#)

700 руб - м2  
 60 000 руб - сотка  
 5 000 000 руб - 1 ГА  
 Марий Эл, п.Медведево, ул.Железнодорожная 9  
 Земельный участок 10 гектар (земли пром.назначения)  
 От собственника. Без посредников.  
 Организация продает земельные участки площадью от 10 соток (1000м2), общая площадь участка 144 338,00 м2,  
 земли пром.назначения., для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами, п.Медведево (пром зона Аленкино)  
 Идеально подходит для размещения складских, производственных, промышленных зданий и сооружений.  
 Отличный вариант для развития и расширения бизнеса и производства  
 Развитая инфраструктура обеспечит оптимальное функционирование вашей деятельности  
 Собственная водонапорная башня и система водоснабжения, канализация.  
 На территории имеются 3 (три) котельные (газ) и 2 трансформатора мощностью 400кВт с возможностью увеличения мощности.  
 Территория участка огорожена по всему периметру забором, круглосуточно охраняется, видеонаблюдение территории.

avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye\_uchastki/uchastok\_40\_sot\_promnaznacheniya\_1677842718

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Мои объявления Сергей


**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Пенза Район

Все объявления в Пензе / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения В каталог Следующее

### Участок 40 сот. (промназначения) 2 250 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 18:49




8 995 961-29-70

Написать сообщение

**Алексей**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2014  
Завершено 13 объявлений

5 объявлений пользователя

№ 1677842718. 4511 (+12)



Площадь: 40 сот.; Расстояние до города: 1 км

Республика Марий Эл, Медведевский р-н, д. Сенькино [Показать карту](#)

Земельный участок 3983 м2, асфальт 2400 м2+площадка в щебне 900 м2, здание 350 м2, газ, водопровод, электричество 380.торг


yoshkar-ola.danila/sale/commercial/1936519777

19 авг, 15:40 0 просмотров, 0 за неделю

### Коммерческая земля, 12 000 сот.

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Ганчарова, 15 На карте

Избранное Поделиться Показать детали



5 фото

**12000 сот.** Участок поселений (можно изменить)  
Площадь Категория

Продается зем.участок 1,2Га. Заезд на участок с Элеваторного пер.  
-на участке есть бетонная площадка  
-забиты бетонные сваи, для дальнейшего строительства  
-газ по границе участка  
-вода и канализация на участке  
-удобные подъездные пути  
Реальному покупателю, торг.

**5 500 000 ₽**

История изменения цены

Дата	Цена	Изменение
6 декабря 2018	5 500 000 ₽	-100 000 ₽
21 ноября 2018	5 600 000 ₽	-900 000 ₽
20 сентября 2018	6 500 000 ₽	

Капитал - Коммерческая недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 83 объекта

**+7 902 466-41-52**  
**+7 927 883-31-89**

Пожалуйста, свяжитесь, чтобы увидеть это объявление на сайте. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение




Сравнительный подход (ЕОН)

19 авг. 15:40 · 201 просмотр, 0 за сегодня

**Производство, 2 500 м<sup>2</sup>**  
 Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинградская ул., 2 На карте

В избранное · Поделиться · Пожаловаться



5 фото

**2 500 м<sup>2</sup>** Площадь · **1 из 1** Этаж · **6 м** Выс. потолков · **Свободно** Помещение:

Продается производственная база (производили межкомнатные двери)  
 - деревянная котельная  
 - своя ТП  
 - сушильные камеры, производственные и складские помещения.

**15 000 000 Р** ↓  
 6 000 Р за м<sup>2</sup>

ИЖО  
**Капитал - Коммерческая недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 81 объект

**+7 987 733-05-72**

СМС доставлены не будут, спасибо

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

marjela.move.ru/objects/prodazhaya\_pp\_ploshchadyu\_5300\_kv\_m\_respublika\_mariy\_el\_yoshkar-ola\_ulica\_goncharova\_1b\_6825626075/

## Продажа производственного помещения, 5300 м², Йошкар-Ола

36 000 000 ₽ цена за м² 6 792 ₽ [Г. Йошкар-Ола](#) точный адрес [Добавить в избранное](#)

руб [доп](#) [своо](#) [вбс](#)

15 июля [188 \(+3 за сегодня\)](#) Обновлено 18 октября [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Дмитрий Меньев**  
Дом Мечты  
**+7 (937) 937-35-80**

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвигайте ползунок, чтобы только часть просмотра объявлений. Сохраняйтесь и **оставляйте пожелание**, чтобы не потерять на уровне объявления.

**Продайте быстрее!**

[Премьум размещение](#)

[Поднять объявление](#)

---

marjela.move.ru/objects/prodazhaya\_pp\_ploshchadyu\_5300\_kv\_m\_respublika\_mariy\_el\_yoshkar-ola\_ulica\_goncharova\_1b\_6825626075/

### ПП в продажу

Цена:	36 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	6 792 ₽	Общая площадь:	5300 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	15 июля
Этаж:	1/1	Дата обновления:	18 октября
Тип объекта:	пп	ID:	682-562-607-5

**Биржа MMBS CBE РФ**

**USD** 63.94 ₽ -0.01 ₽ ▼

**EUR** 75.14 ₽ -0.00 ₽ ▲

**БИТКОИН**

**BTC** 496039 ₽ -35969 ₽ ▼

### Информация о доме

Адрес: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Гончарова, 1Б

Количество этажей: 1

### Описание

Продается действующая производственная база, ул. Гончарова, 1Б, со всеми коммуникациями — общая площадь 5300 кв. м. — площадь земельного участка 22314 кв. м. — м/д ветка В составе объекта 6 строений - производственная база - корпус растворно-бетоносмесительного узла - газовая котельная - пристройка к производственному корпусу и БСУ - здание диспетчерского пункта - здание склада цена 36 млн р., торг, Йошкар-Ола город, улица Гончарова 1Б, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 5300 кв. м., 1/1 этаж

← → ↻ yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/218214108/

вчера, 09:44 5 просмотров, 0 за сегодня

## Готовый бизнес, 4 135 м<sup>2</sup>

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А На карте

В избранное

**4 135 м<sup>2</sup>** **1 из 1**  
Площадь Этаж

Продается производственный комплекс, состоящий из:

1. Административно-бытовой корпус с подвалом площадью 797,8 кв.м.
2. Корпус- модуль, площадью 903,0 кв.м.
3. Корпус- модуль, площадью 895,0 кв.м.
4. Котельная, площадью 257,8 кв.м.
5. Колерный цех, площадью 222,3 кв.м.
6. Склад запасных частей, площадью 270,7 кв.м.
7. Пост сварщика, площадью 143,3 кв.м.
8. Холодный склад, площадью 76,5 кв.м.
9. Теплый склад, площадью 63,3 кв.м.
10. Земельные участки 6996 кв.м. и 7889 кв.м.
11. Наружная бесканальная теплотрасса из стальных труб 100мм 112,5 п/м.
12. Водопровод из п/э труб напорных 110x5, 2 118 п/м.
13. Так же из чугунных 100мм, L102,35 п/м.
14. Канализация 300мм из керамических труб, L 227,5 п/м.
15. Асфальтобетонные площадки, площадью 12000 кв.м.
16. Железобетонный забор из панелей и ж/б столбов по периметру h2: 8 м, общей длиной L 227,5 п/м.
17. Крытый навес каркасной сборки из стальных конструкций, площадью 505,1 кв.м., высотой h5, 5 м.
18. Ворота электромеханические из металла, въездные с восточной стороны 1 к-т.
19. Ворота металлические, выезд на железную дорогу с северной стороны 1 к-т.
20. Металлический забор высотой 2,8 м на границе с соседом с северной стороны 35 п/м.
21. Забор из колючей проволоки по стальным трубам от соседа с восточной стороны, длиной 130 п/м.

Цена 22 млн.р., торг.

**22 000 000 Р**

5 321 Р за м<sup>2</sup>

ИРКО:  
ID 11103412  
Агентство недвижимости

**+7 987 733-05-19**

SMS доставлены не будут, звоните

Готовьте документы, советом, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/218214108/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору [www](#)

**АН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Самолет

Есть в Йошкар-Оле > Коммерческая > Продажа готовых бизнесов в Йошкар-Оле > улица Крылова

04 5 просмотров, 0 за сегодня

## Готовый бизнес, 4 135 м<sup>2</sup>

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А На карте

В избранное

**22 000 000 Р**

5 321 Р за м<sup>2</sup>

### Статистика просмотров за последние 10 дней

7 просмотров с даты создания объявления 23.09.2019  
4 просмотра за последние 10 дней


Дата	Количество просмотров
21.10	0
22.10	2
23.10	0
24.10	1
25.10	0
26.10	0
27.10	0
28.10	0
29.10	0
30.10	1

Highcharts.com

avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizv.pomesch\_sklad\_1030m\_1045423176

## Произв.помещ., склад 1030м<sup>2</sup> 3 100 000 Р

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
1 октября в 00:47



8 902 358-81-22

Написать сообщение

**Андрей**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2014  
Завершено 7 объявлений

5 объявлений пользователя

№ 1045423176, 9897 (+7)

Площадь: 1030 м<sup>2</sup>

ул Железнодорожная [Показать карту](#)

Помещение 1030м2 под производство или склад. Медведово, промзона. Электричество 380в. Крыша утепленная. Палы бетонные. Возможно с отоплением. Высота вдоль центра 5,5м., по краям 3,6м. Возможен безнал без НДС (+10%). Или сдать недорого. Новая дорога по ул Крылова.

### Доходный подход (ЕОН)


yoshkar-ola.com.ru/realty/kommerces/19845906

20 мин, 10:18 • 53 процента от рынка

## Склад (В), от 100 до 558 м<sup>2</sup>

в складском комплексе на ул. Салдовская, 22А  
Мерей Эл-рест, Йошкар-Ола, Салдовская ул., 22А. На карте

[В избранном](#)
[←](#)
[↑](#)
[+](#)
[Показать фото](#)



от 13 000  
до 72 540 Р/мес.

1 560 Р за м<sup>2</sup> в год

[Скрыть за изменениями цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС. Без комиссии

ID 9845906

**+7 917 717-93-71**

Позвоните, оставьте заявку или объявление на ЦИАН. IC оставляет отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

от 100 до 558 м<sup>2</sup> | 1 из 1 | 6,5 м | Свободно

Площадь | Этаж | Выс. потолков | Помещение

Сдам склад капитальный отапливаемый. 558 кв.м. по цене 130 руб/ кв. м. с НДС

- Отопление включено
- Удобные подъездные пути
- Высокий пандус
- Круглосуточная охрана
- Тёплые туалеты
- Центр города
- Высота потолков 6,5 метров
- Сохранено пожарная сигнализация
- Телефон
- Интернет
- Отдельные помещения

## Производственное помещение 1200 м<sup>2</sup>, с 2 кранбалками

100 ₪ в месяц за м<sup>2</sup>  
Без залога, комиссия 50 ₪

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 17 октября в 10:44



8 917 071-17-91

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Агентство

Агентство

На Avito с марта 2015

Клиентский диск

Татьяна

№ 1504414533, 3681 (+14)

Площадь: 1200 м<sup>2</sup>

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Крылова

[Показать карту](#)

Сдаю пр помещение с офисами 1120 кв. (производство) 100 р. кв. м+отопление и свет, вода(все по счетчикам) или 120 р кв. м с отоплением. Кран балка 3,2 т  
Отапливаемое: Мощностей много, своя ТП, навес перед въездом с кранбалкой 3,2 т примерно 450 кв. м.

Весь хлам что видно на фото будет убран.

Офисное здание 3 этажа по 300 кв. м этаж -200 р квм




[yoshkar-ola.com.ru/realty/immobiliya/200087243/](#)  
 23 дек. 17:37 • 60 просмотров, 0 из сделок


### Производство, 1 584 м<sup>2</sup>

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А На карте

[В избранное](#)
[←](#)
[↑](#)
[↓](#)
[→](#)
[Поместиться](#)



[8 фото](#)



**1 584 м<sup>2</sup>**  
 Площадь

**1 из 1**  
 Этаж

**Свободно**  
 Помещение

Под производство или под склад для вашего бизнеса помещение 1600 кв.м. Помещение теплое, свои котельная. Охраняемая территория. Все вопросы по телефону. Цена 200 000 руб

**199 584 Р/мес.** ↑ ↓  
 1 532 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 3076756

**+7 987 729-44-01**

Проверьте, корректно ли указано описание объекта на сайте и актуальность цены


[Поместиться бесплатно](#)

[yoshkar-ola.com.ru/realty/immobiliya/217418820/](#)  
 24 дек. 13:27 • 13 просмотров, 1 из сделок


### Производство, 846 м<sup>2</sup>

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 121 На карте

[В избранное](#)
[←](#)
[↑](#)
[↓](#)
[→](#)
[Поместиться](#)



[13 фото](#)



**846 м<sup>2</sup>**  
 Площадь


**1 из 1**  
 Этаж

**Свободно**  
 Помещение

Характеристика предприятия: 1. Промышленный объект расположен на земельном участке общей площадью свыше одного га, асфальтирован, обнесен бетонным забором. Участок находится в долгосрочной аренде у Министерства государственного имущества РМЭ с множественным лиз. 2. Производственный цех, общей площадью 846,5 кв. м, включает в себя: - административная зона (площадь около 100 кв. м.; офисы, сан. узлы, газовая котельная, отопительный склад); - производственная зона (площадь около 600 кв. м., высота потолков 4,7 м, наливной пол, грузовые ворота); - складская зона (площадь около 150 кв. м., металлочерепица, грузовые ворота) 3. Производственное помещение представляет собой капитальное строение, оборудовано грузовым пандусом. Предприятие обеспечено электрической энергией мощностью 100 кВт, системой водоснабжения и канализацией, новой газовой котельной. Так же предлагается в аренду производственно-складская площадь 1000 кв. м. | грузовые ворота, бетонный пол, лифт, все коммуникации. Стоимость данного объекта 120 руб./кв. м.

**60 912 000 Р/мес.** ↑ ↓  
 604 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ИОО  
**УК Недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 Ездит 26 объектов



**+7 987 732-42-07**

ОПС действует на Респ. столице  
 Проверьте, корректно ли указано описание объекта на сайте и актуальность цены

[Поместиться бесплатно](#)



**18.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и  
правоподтверждающих документов, документов технической  
инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и  
качественные характеристики объекта оценки**

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.

(подпись, инициалы)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.  
(подпись, инициалы)





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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(подпись, печать)





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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.  
(фамилия, инициалы)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(Фамилия, инициалы)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(фамилия, инициалы)





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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.  
(фамилия, инициалы)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.  
(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.  
(подпись, инициалы)

4/3604

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

(наименование органа кадастрового учета)

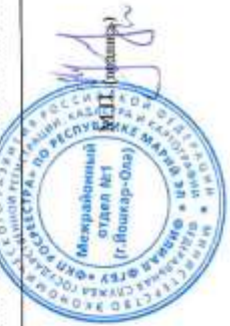
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

В.1

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:102	2	Лист №1	3	Всего листов: 5	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предельные номера:	12:05:0302006:349	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2007			
5	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
7	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	
8.2	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 населенных пунктов	
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
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	18.1						Номера образованных участков: 12:05:0302016:102
18	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)



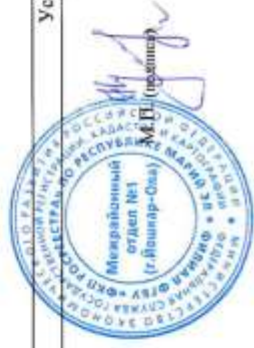
И. В. Нуржанова  
(инициалы, фамилия)



**В.2**

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

1	2	3	4	5
Кадастровый номер	Лист № 2	3	4	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.				
4				
5 Масштаб 1:1500				



И. В. Нуржумова  
 (инициалы, фамилия)

Начальник отдела  
 (инициалы, фамилия)

Условные знаки: —

В.3

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

1		Кадастровый номер 12:05:0302016:102		2	3	4	5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
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"			


Нарядчик отдела  
 (подпись/наименование должности)

И. В. Нуржянова  
 (подпись, фамилия)



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

В.4

1	2	3	4	5
Кадастровый номер 12:05:0302016:102	Лист № 4	3	Всего листов: 5	
<b>План (чертеж, схема) части земельного участка</b> <b>MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</b>				
				
4				
5 Масштаб 1:500				

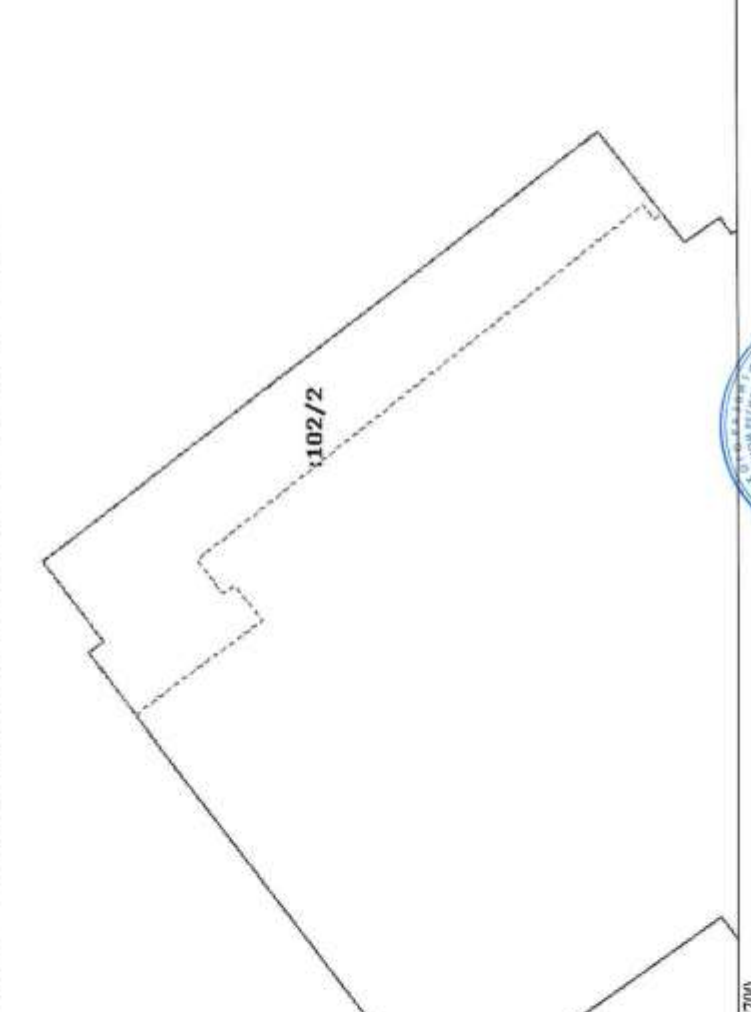
И. В. Нуркалова  
(подпись, фамилия)



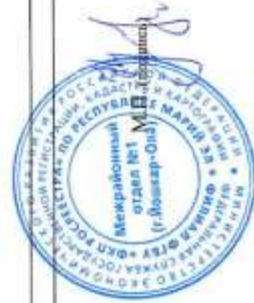
Начальник отдела  
(подпись, наименование должности)

В.4

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

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 5	Учетный номер части	Всего листов
12-05-0302016-102	5	12-05-0302016-102/2	5
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка                  MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> 			
5	Масштаб 1:700		

И.В. Нуржикова  
 (подпись, фамилия)



Начальник отдела  
 (полное наименование должности)

4/10/04

Формат 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)  
 30.11.2012 № 12:05/0302016:103

В.1

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:103	2	Лист № 1	3	Всего листов: 9		
<b>Общие сведения</b>								
4	Предельные 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, информатика, 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	-----							
8.2	-----							
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	Сведения о правах:		Вид права		Особые отметки			
	Правообладатель		Собственность		-----			
	Общество с ограниченной ответственностью "Полюс"		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. Нуржлукова  
 (подпись, фамилия)





В.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 30.11.2012 № 12/5001/2012-880 Ц

1		2		3	4
Кадастровый номер: 12:05:0302016:103		Лист № 2		3	Всего листов: 9
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Участный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
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  
 (инициал, фамилия)

В.4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 30.11.2012 № 12/500/12012-88011

1	2	3	4	5
Кадастровый номер	12-05-0302016:103	Лист № 4	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 12-05-0302016:103/6			
Морфология	№ 2000 Глобул Фивис Марфало Садзобово			
4				
5	Масштаб 1:200			

И. В. Нуркалова  
 (подпись, фамилия)



Начальник отдела  
 (подпись и наименование должности)



В.4

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

1	2	3	4	5
Кадастровый номер 12:05:0302016:103	Лист № 6	Всего листов: 9		
<b>Учетный номер части: 12:05:0302016:103/2</b>				
<b>План (чертеж, схема) части земельного участка</b>				
Мерхоним: 2000 w:500k: Deyvzhorov G. b. ommi 2000 Paimy Dowen Merfber Sorraydov				
4				
5	Масштаб 1:500			



Начальник отдела  
 (подпись и должность)

И. В. Нуржауова  
 (инициалы, фамилия)

В.4

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

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

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

И. В. Нуржолова  
(инициалы, фамилия)



Начальник отдела  
(инициалы, должность)





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана из государственного кадастра недвижимости)  
30.11.2012 № 12:05/001/2012-88011

В.4

1	2	3	4
Кадастровый номер: 12:05:0302016:103	Лист № 9	3	Всего листов: 9

Участный номер части: 12:05:0302016:103/5

Мировые судьи судебного участка № 103/5  
г. Волжск, Октябрьский район, м. Девятый Кресток, в/п.п.п. Р. Волга

4

5 Масштаб 1:600

Начальник отдела  
(подпись, должность)

И. В. Пурданова  
(подпись, фамилия)

4/99/0  
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	Шумелева
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. Филiaal Федерального Государственного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуражуова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Здания

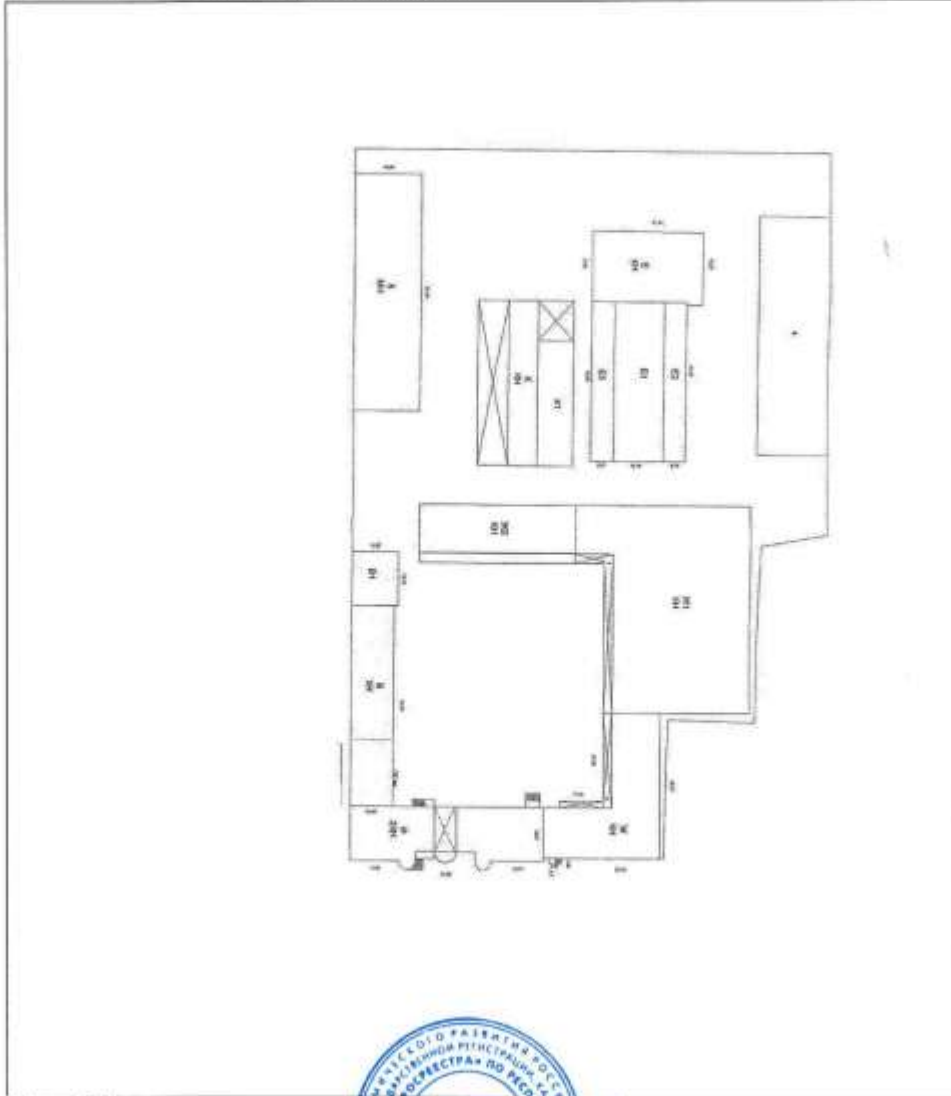
(вид объекта недвижимого имущества)

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

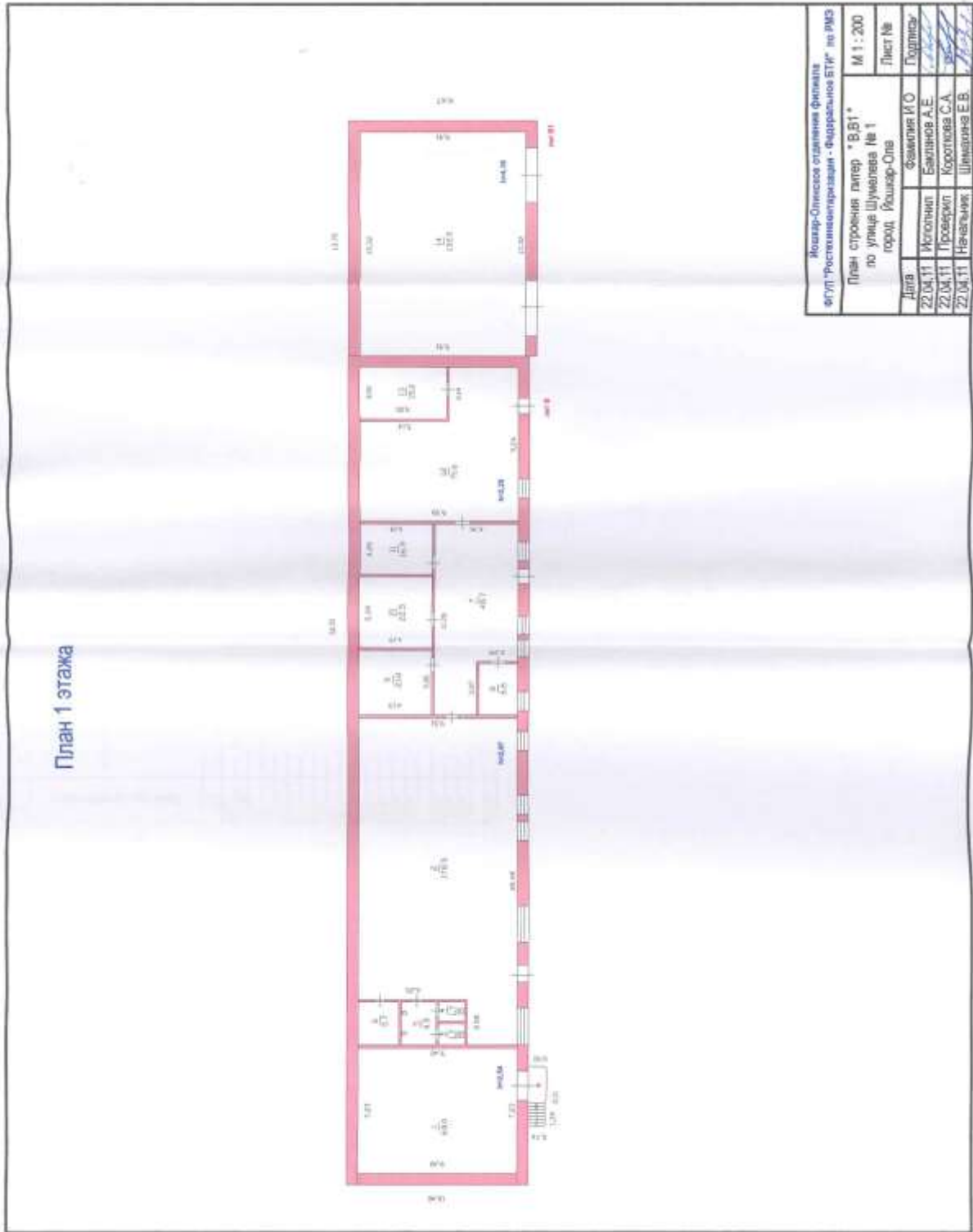
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

## План 1 этажа



Москва-Оптимальное строительное Филиала «УЛ» «Россталинвентризация» - Федеральное БТИ* по РМЗ	
План строения литер * В.В1.* по улице Шумилова №1	
М 1 : 200	Лист №
Дата	Фамилия И.О.
22.04.11	Исполнил
22.04.11	Проверил
22.04.11	Начальник
	Подпись
	Баскин А.Е.
	Королева С.А.
	Шимарова 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	Помещения 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	
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 Шумелева, д 1		
2	Основная характеристика:	площадь	443.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(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:	—		
Дополнительные сведения:				
16	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)	<b>Э. М. Рыбакова</b> (подпись)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	------------------------------------	---------------------------------------

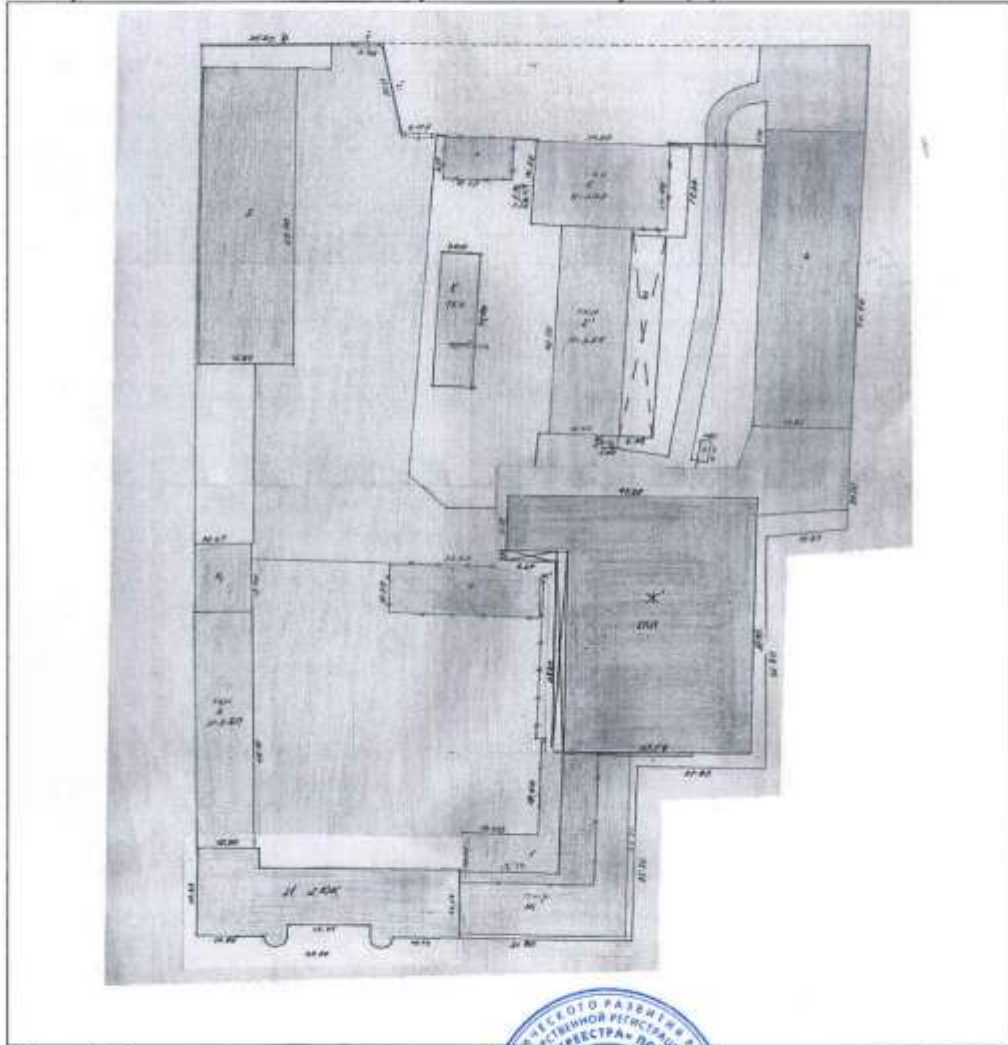


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

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 <small>(полное наименование должности)</small>	Э. М. Рыбакова <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--



**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)
--	---------------------------------------





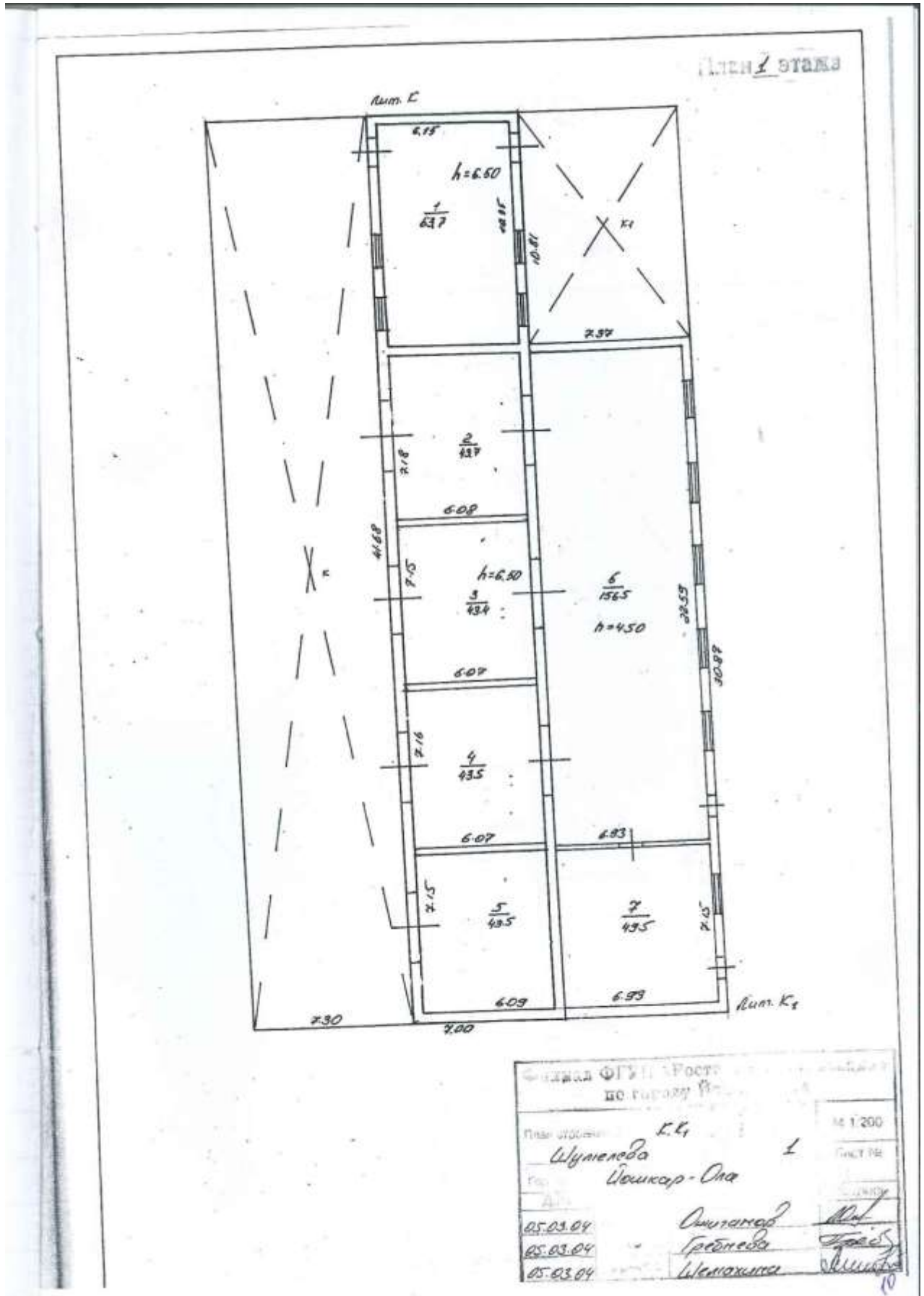
**Экспликация к плану строения**

гор. (пос.) Центр-Ога ул. (пер.) Цыркулева № 1

Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая полезная	в том числе							
					жилая	культурно-просвет. здания, учреждения	коммунал.-но-бытовые помещения	торговые предприятия	подсобные	санитарно-технические	прочие	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	K	1	Котельная	63.7								63.7
		2	Сушилка	43.4								43.4
		3	Сушилка	43.4								43.4
		4	Сушилка	43.5								43.5
		5	Сушилка	43.5								43.5
	K <sub>1</sub>	6	Цех	156.5						156.5		
		7	Подсобные	43.5								43.5
			Итого	443.8					156.5	174.1		113.2





5/49 242  
4/9345  
Зарисов

**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: —

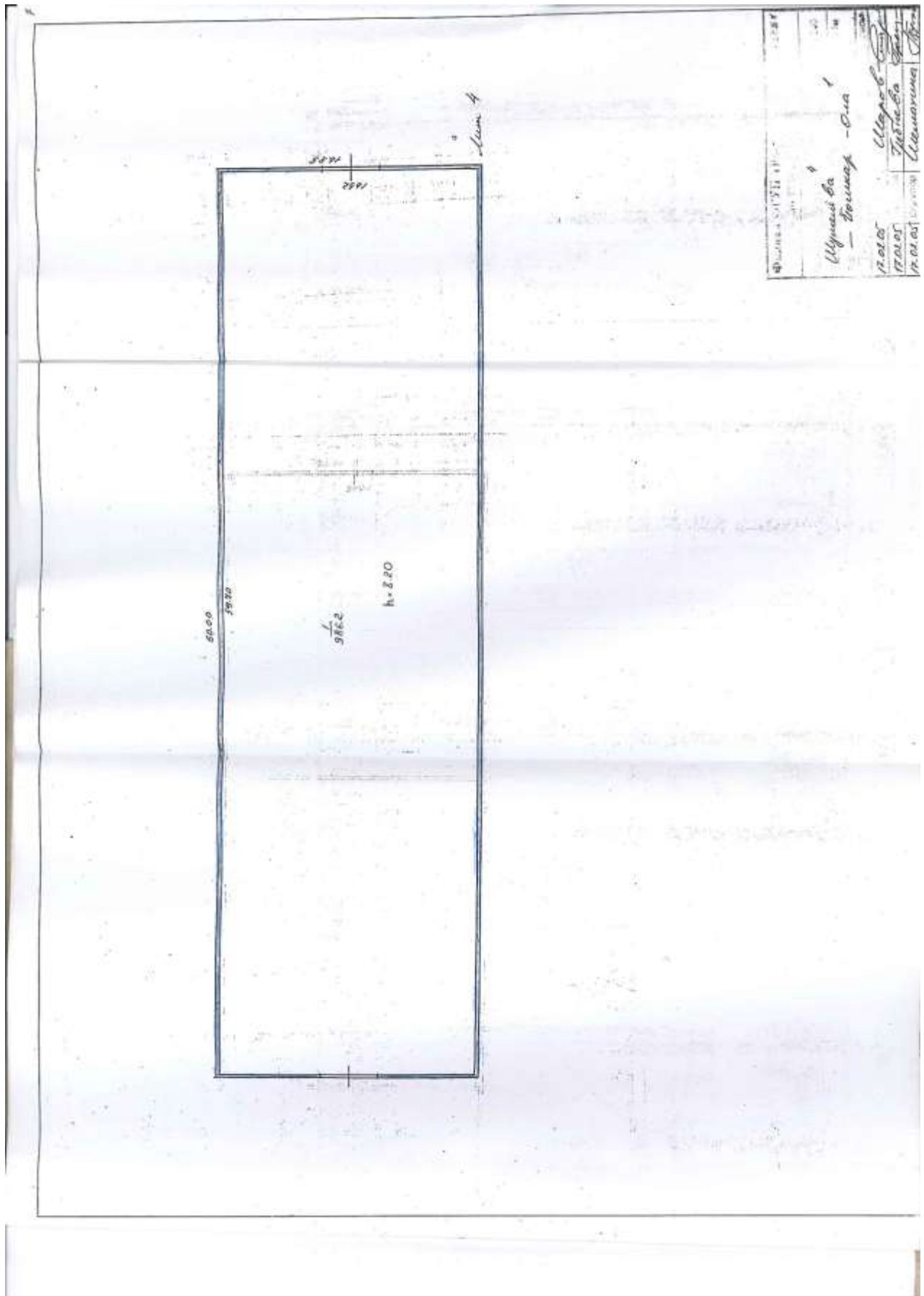
1.10. Филиал Федерального Государственного бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)









40406  
1/9912  
Земельный

**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: —

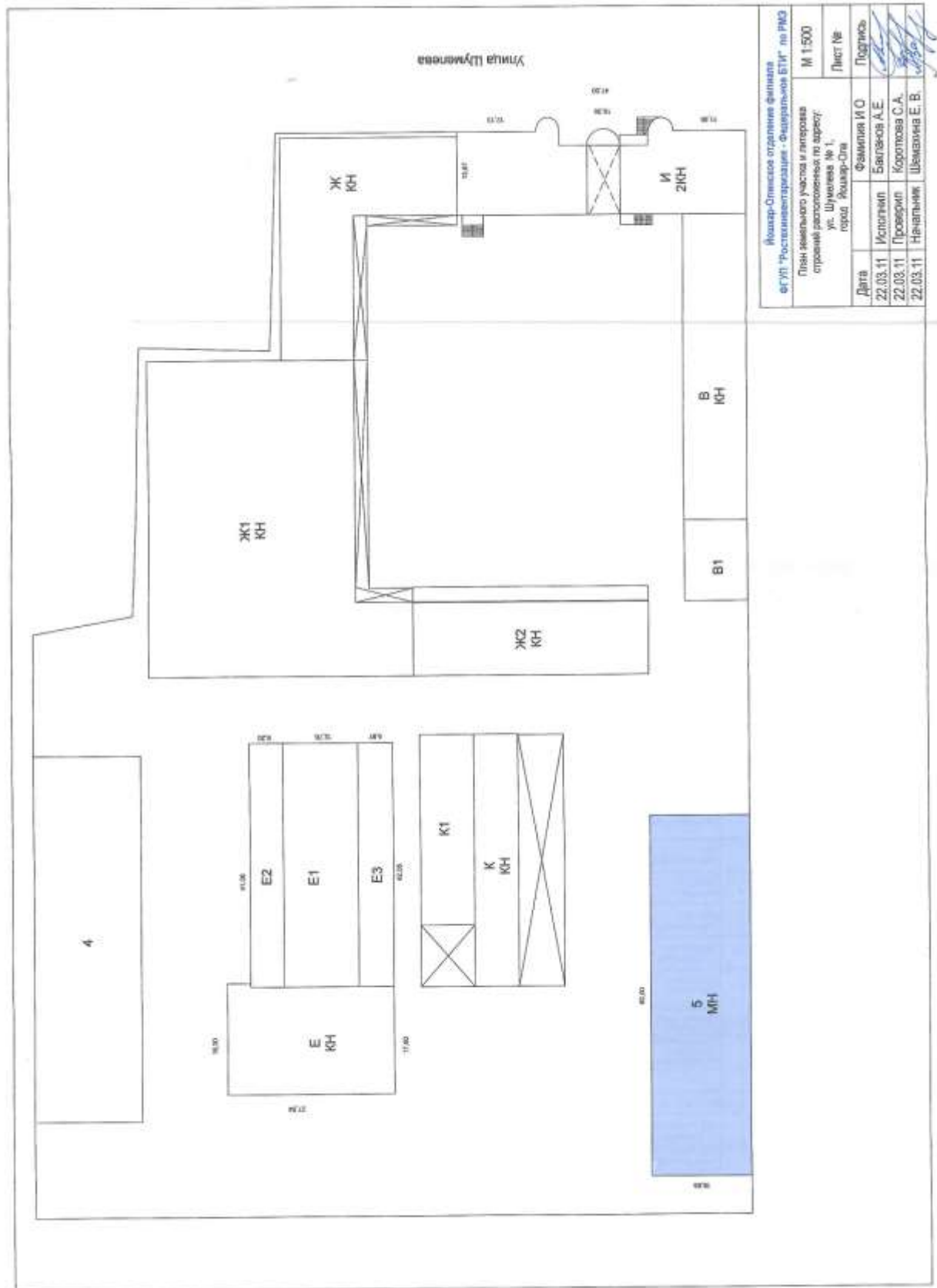
1.10. Филиал Федерального Государственного бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)



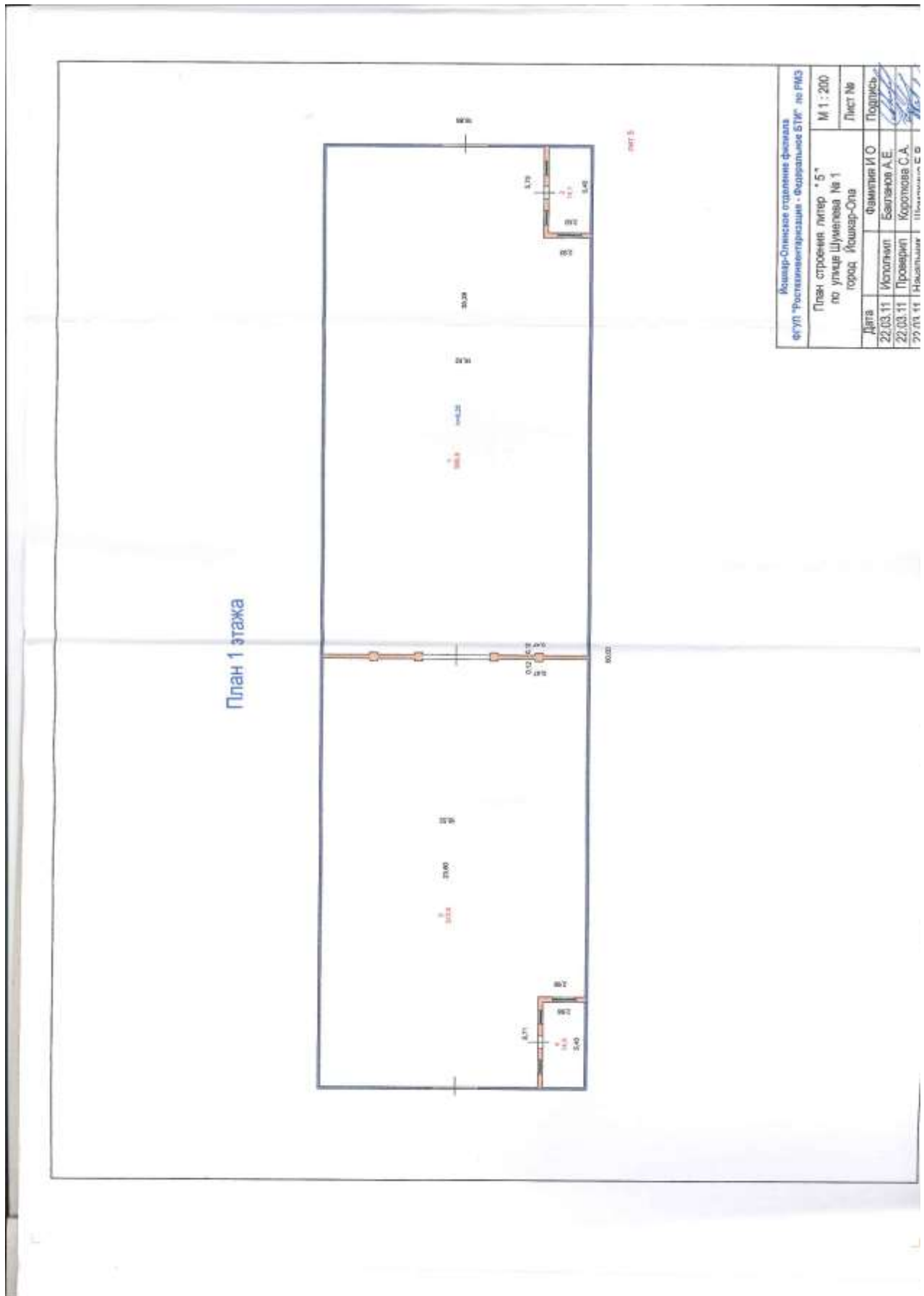


Ижар-Оливское отделение филиала  
 «ГУП "Ростовнефтегазлизинг - Федеральное БТИ" по РМЗ

План земельного участка и литеров  
 строения расположенного по адресу:  
 ул. Шумилова № 1,  
 город Ижар-Оли

М 1:500  
 Лист №

Дата	Фамилия И.О.	Подпись
22.03.11	Истомин Байкова А.Е.	
22.03.11	Проверил Короткова С.А.	
22.03.11	Начальник Щемкина Е.В.	



План 1 этажа

Ишкар-Онкисага старланин фамала ФГУП "Республикастрахование - Федеральное БТИ" № РМЗ	
План строения литер "5" по улице Шумилова №1 город Ишкар-Она	
М 1 : 200	Лист №
Дата	Фамилия И О
22.03.11	Байжанов А.Е.
22.03.11	Проверил Королёва С.А.
22.03.11	Начальник Шаймуратов С.Б.
	Подпись







**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Здания

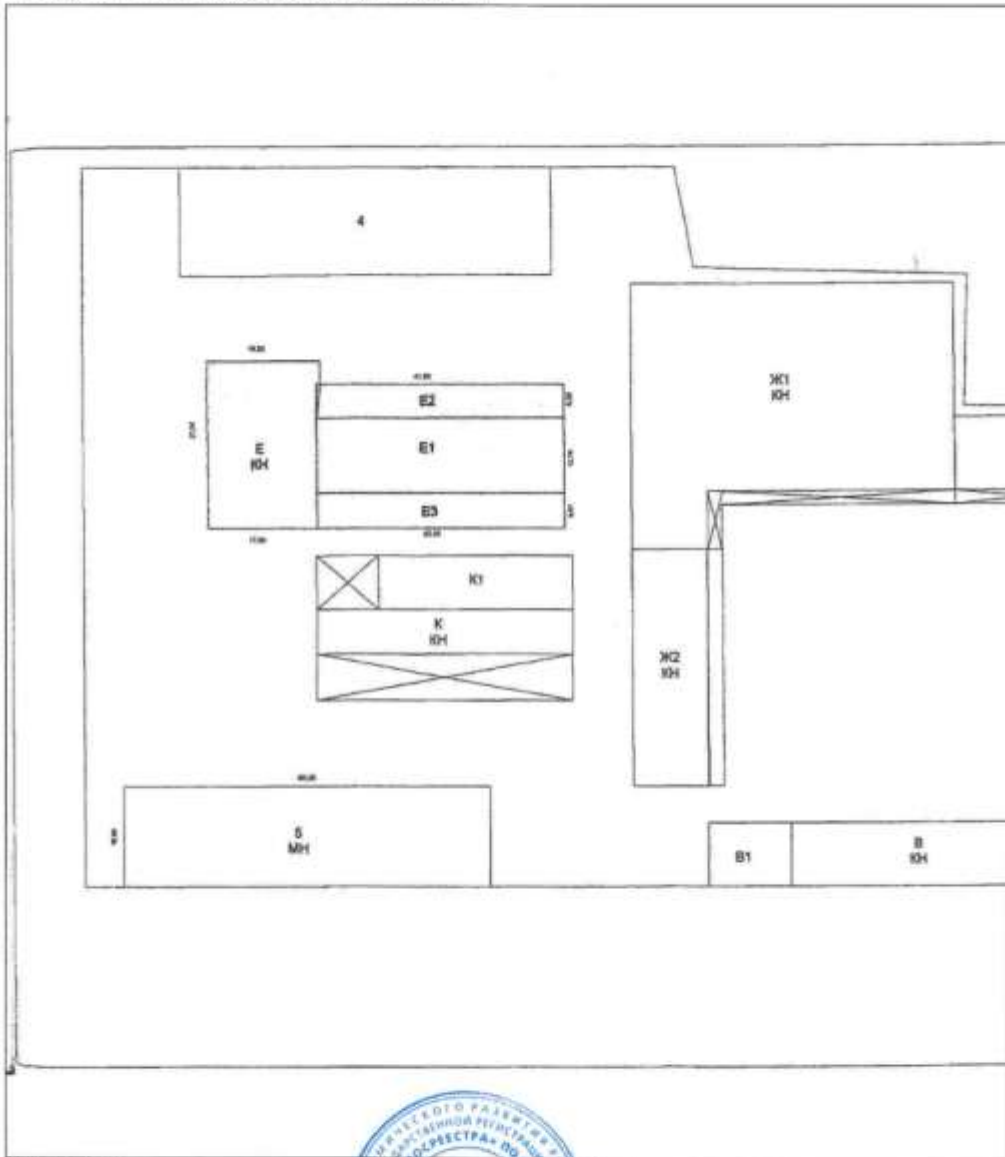
(вид объекта недвижимого имущества)

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**



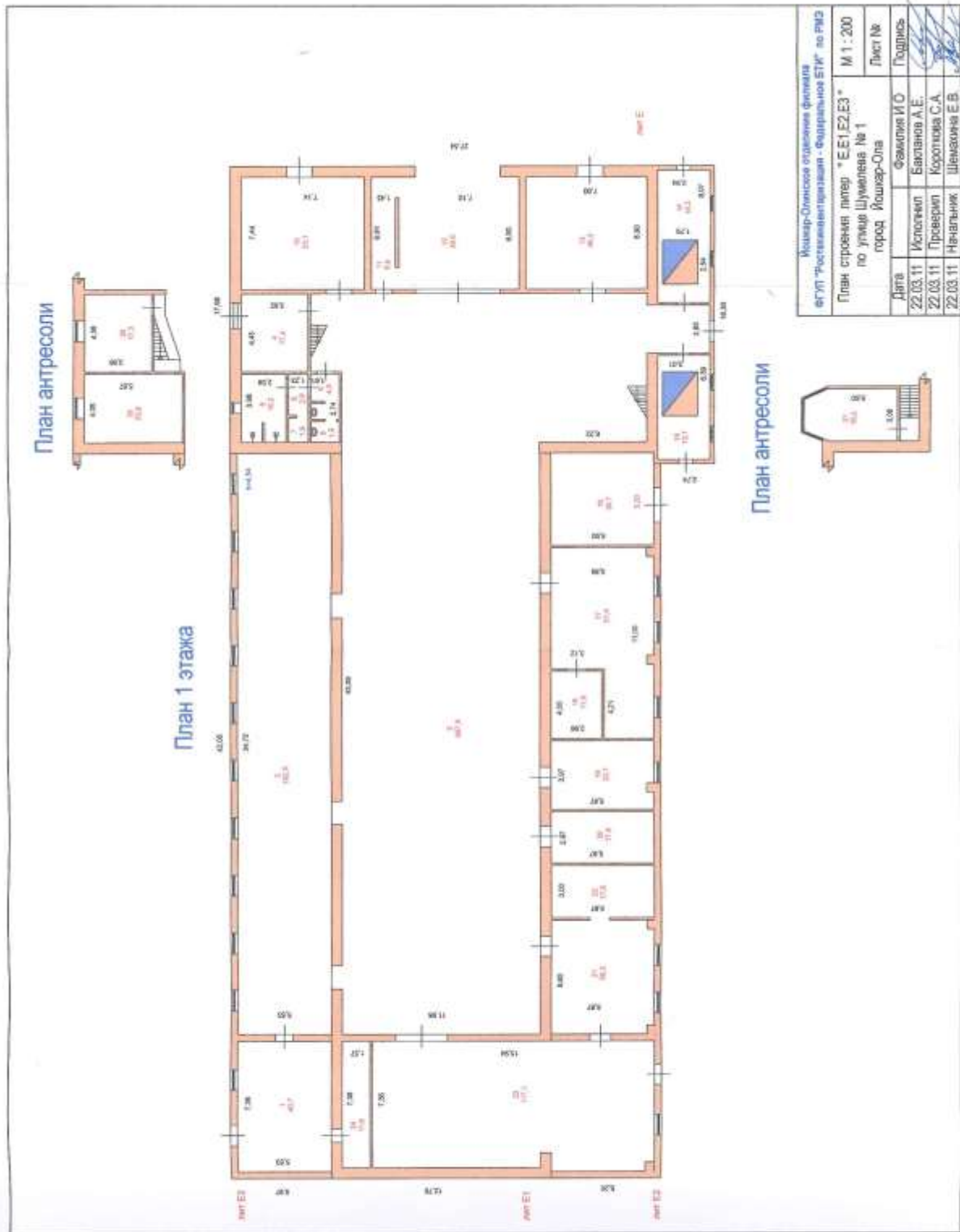
Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)



Исполнительское отделение филиала ФГУП «Росгидромет» - Федеральное ГУГ» по РМЗ	
План строения литер "ЕЕ1,Е2,Е3" по улице Шумейера №1	
М 1 : 200	Лист №
Дата	Фамилия И.О.
22.03.11	Басалов А.Е.
22.03.11	Королюк С.А.
22.03.11	Ненашкин Шемзиев Е.В.
22.03.11	Подпись

### Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. Шумелева

№ 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (кадровый и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)								
				общая полезная	в том числе							
					жилая	конторское	производственное	торговые предприятия	складское		подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1		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>

5/82356  
4/8916  
Земель?

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

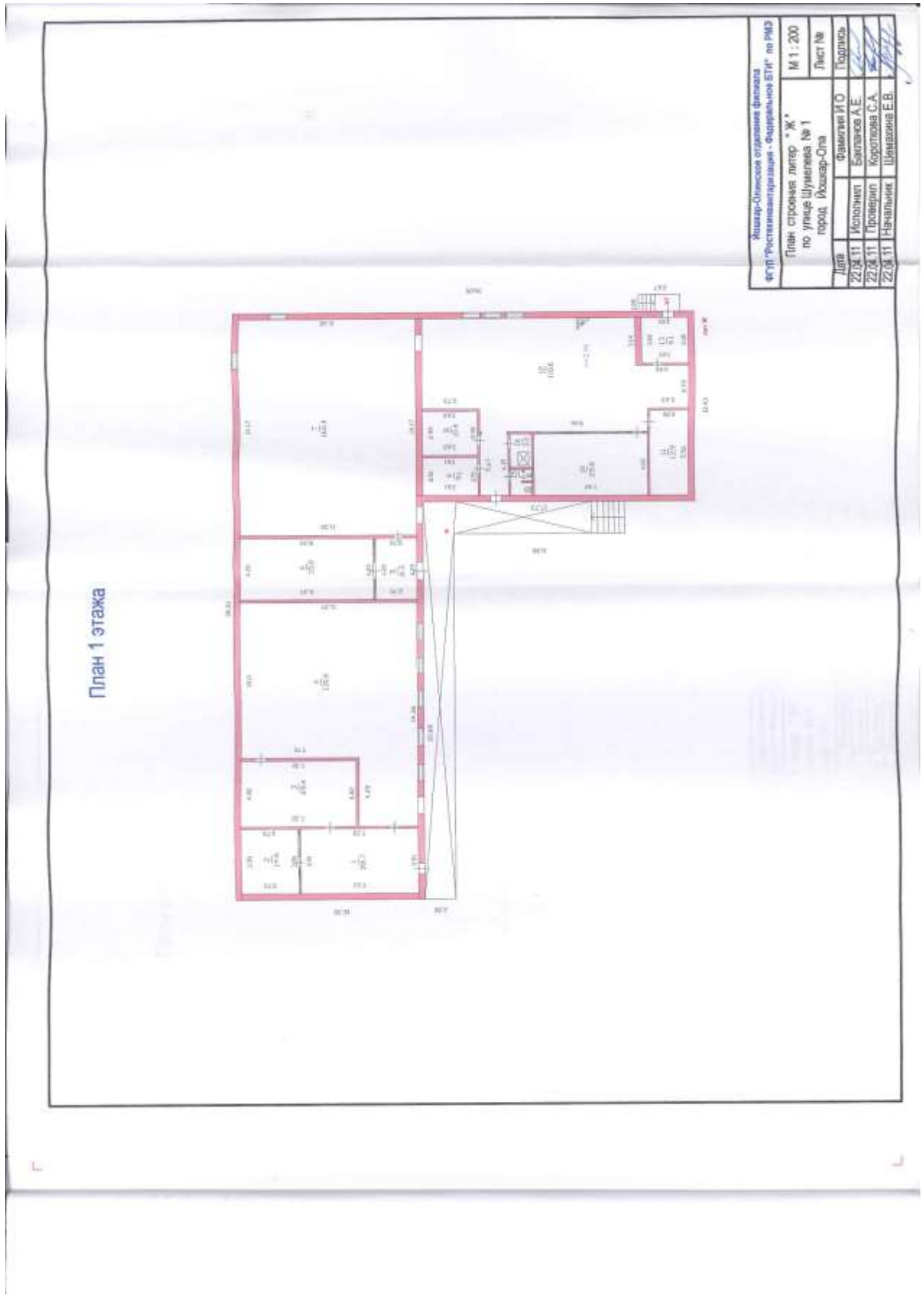
Начальник отдела  
(полное наименование должности)



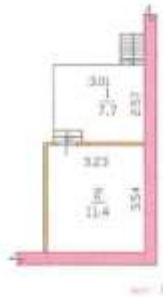
И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)







## 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	





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

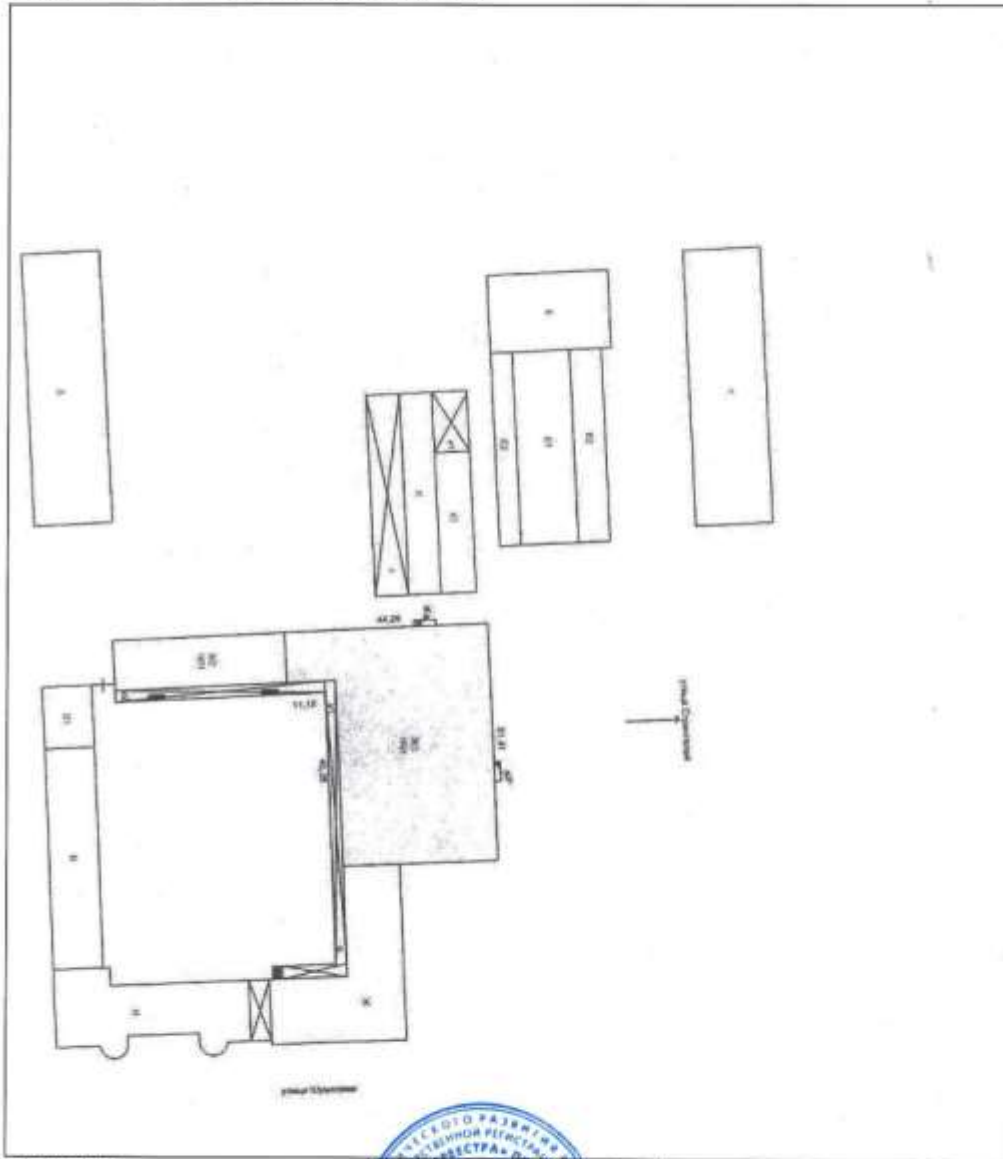
Здания

(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

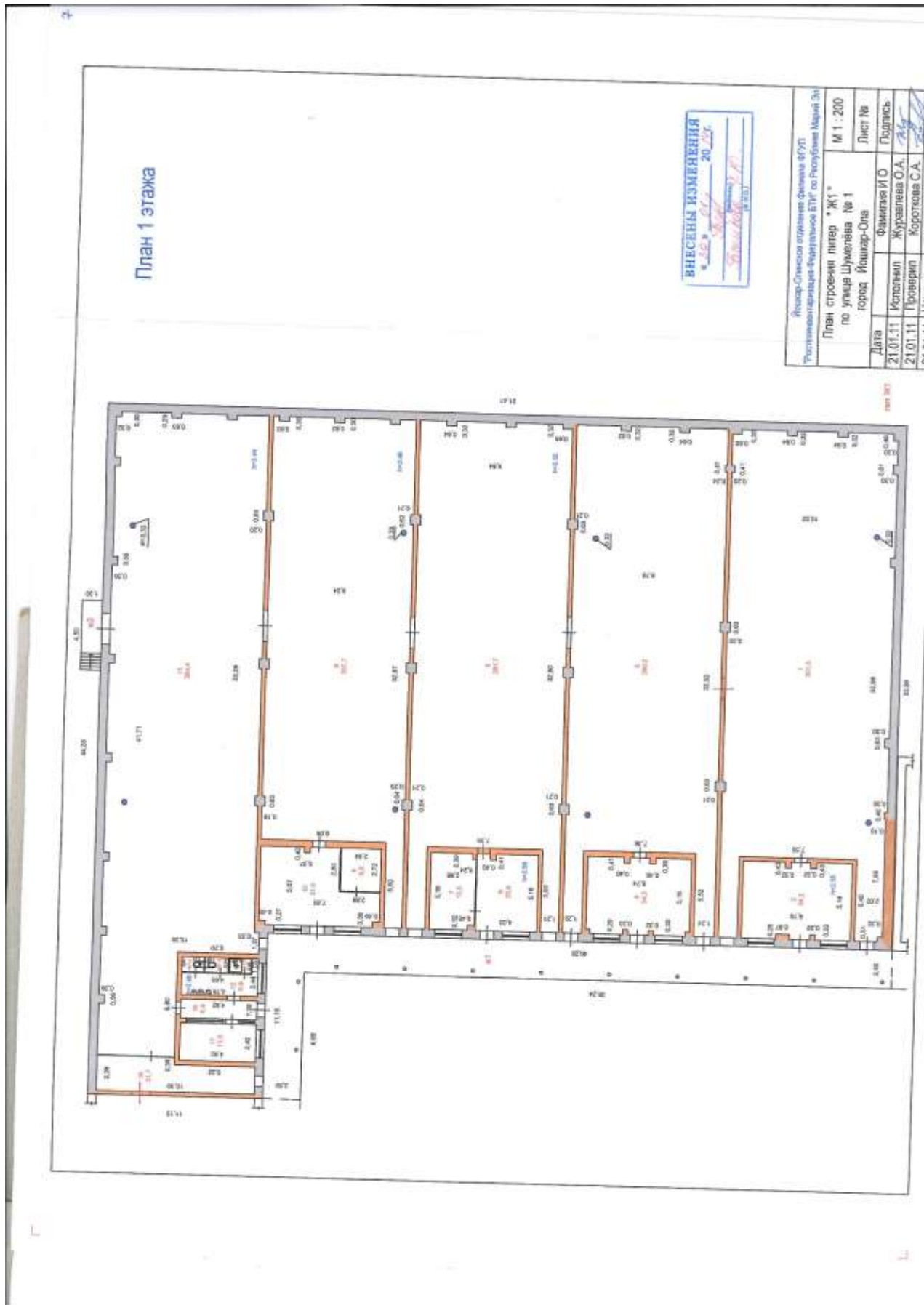
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



### Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола улица Шумелева № 1

1	2	3	4	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)							
				5	в том числе						
					6	7	8	9	10	12	
Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая полезная	конторское	мелетипское	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	складское	подсобная	
1		1	Склад	301,5					301,5		
Ж1		2	Склад брака	34,2					34,2		
		3	Склад	280,2					280,2		
		4	Склад	34,2					34,2		
		5	Склад	281,7					281,7		
		6	Бытовое	20,6			20,6				
		7	Бытовое	13,5			13,5				
		8	Склад	257,7					257,7		
		9	Бытовое	6,9			6,9				
		10	Кабинет	31,0	31,0						
		11	Склад	384,4					384,4		
		12	Санузел	6,9						6,9	
		13	Душевая	1,6						1,6	
		14	Туалет	1,4						1,4	
		15	Туалет	1,4						1,4	
		16	Коридор	6,4						6,4	
		17	Кабинет	11,9	11,9						
		18	Склад брака	21,7					21,7		
			<b>Итого:</b>	<b>1697,2</b>	<b>42,9</b>		<b>41,0</b>		<b>1595,6</b>	<b>17,7</b>	



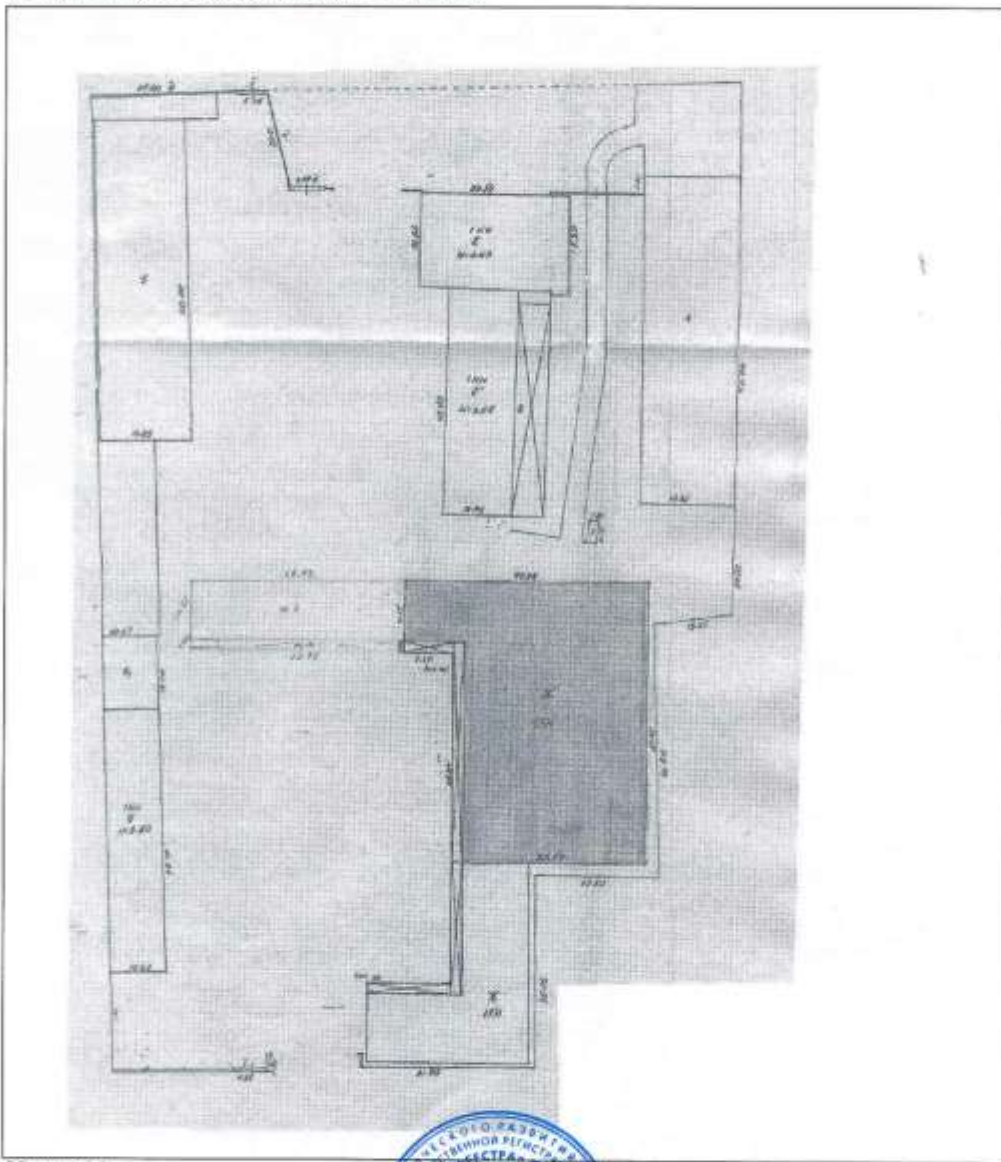
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**Здания**  
(вид объекта недвижимого имущества)

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

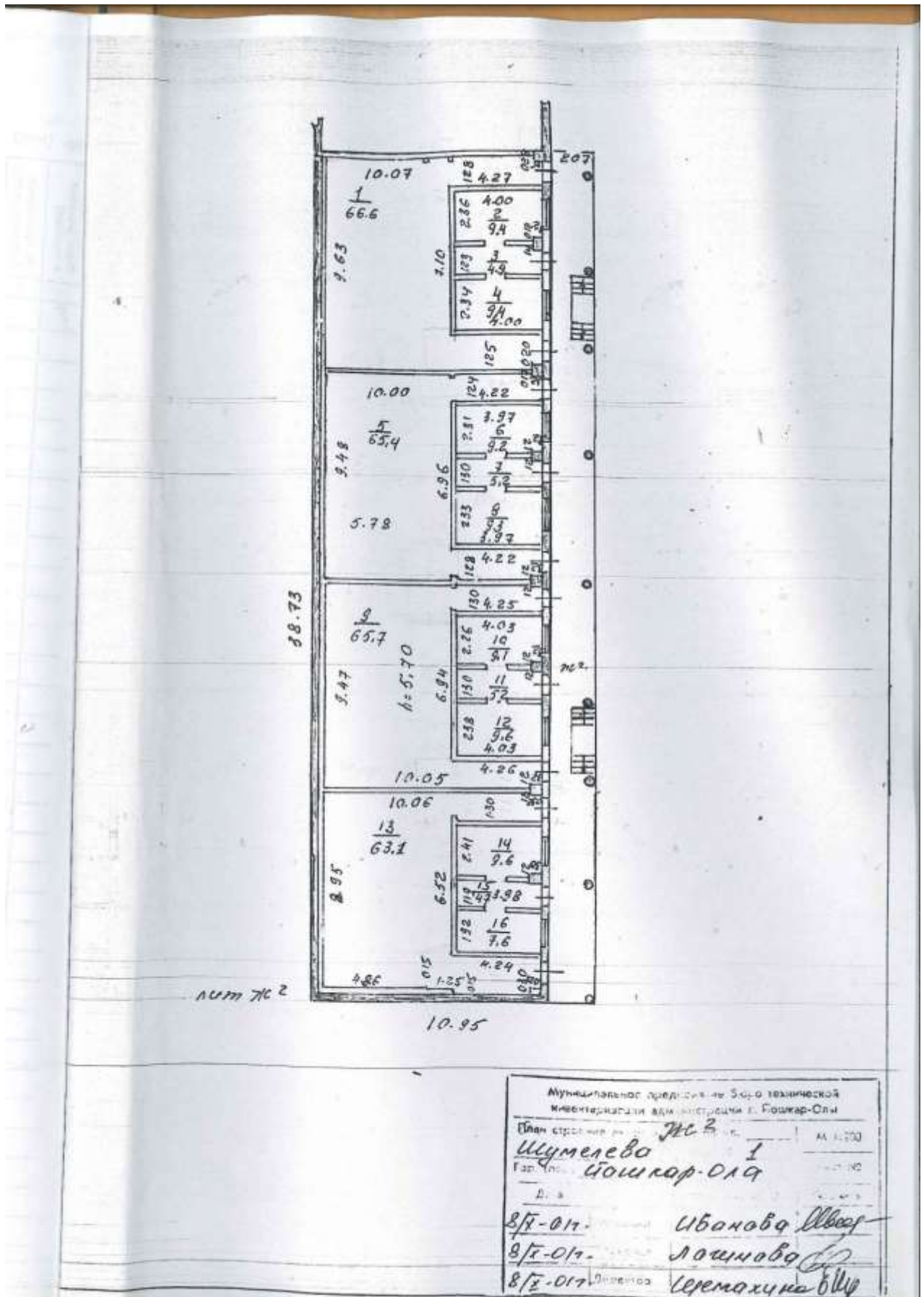
(полное наименование должности)



И. В. Нуржунова

(инициалы, фамилия)





### Экспликация к плану строения

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

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м.)								
				Общая полезная	в том числе							подсобная
					жилая	культурно-просветительные учреждения	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	склад			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
I		1	холостельн.	66,6					66,6			
		2	вспомог. вст.	9,4					9,4			
		3	коридор	4,9								4,9
		4	сан. узел	9,4					9,4			
		5	холостельн.	65,4						65,4		
		6	вспомог. вст.	9,2					9,2			
		7	коридор	5,2								5,2
		8	сан. узел	9,3					9,3			
		9	холостельн.	65,7						65,7		
		10	вспомог. вст.	9,1					9,1			
		11	коридор	5,2								5,2
		12	сан. узел	9,6					9,6			
		13	холостельн.	63,1						63,1		
		14	вспомог. вст.	9,6					9,6			
		15	коридор	4,7								4,7
		16	сан. узел	7,6					7,6			
			<b>Итого:</b>	<b>354,0</b>				<b>73,2</b>	<b>260,8</b>		<b>20,0</b>	



**18.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

		Форма №	<b>Р 5 7 0 0 1</b>
<b>Федеральная налоговая служба</b>			
<b>СВИДЕТЕЛЬСТВО</b>			
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года			
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года			
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)			
<u>ООО "ЦЭС"</u> (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)			
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (фирменное наименование юридического лица)			
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)			
23	марта	1998	№ 001.304.982
(число)	(месяц прописью)	(год)	
за основным государственным регистрационным номером		1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5	
Дата внесения записи	09	декабря	2002
	(дата)	(месяц прописью)	(год)
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)			
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве		 <u>Е.Н. Кулагина</u> (подпись, ФИО)	
		МП серия 77 №015862742	



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«29» октября 2014 г.  
Дата включения в реестр

№ 33  
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.srosumma.ru](http://www.srosumma.ru)



Обществу с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»

Союз независимых экспертных организаций  
«Сумма Мнений»  
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел.: 8-800-333-87-38  
mail: [srosumma@mail.ru](mailto:srosumma@mail.ru)  
[www.srosumma.ru](http://www.srosumma.ru)  
ОГРН 1136600000690  
ИНН/КПП 6685994111/668501001

13.02.2019 г. №3/2019-В

## ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»  
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включен в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «29» октября 2014 года за регистрационным номером 33.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев



**ПОЛИС № 022-073-002817/18**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002817/18 от 05.10.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

**Страховщик:**  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П. «05» октября 2018г.

**Страхователь:**  
ООО «Центр экспертизы собственности»  
Генеральный директор на основании Устава



(Стрижак Е.Ю.)

М.П. «05» октября 2018г.



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0445

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № 984601

Настоящий диплом выдан Елене Васильевне Кобалевой  
(фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 20 декабря 2017 г. по 29 июля 2018 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НЦ ВПО  
"Национальная академия менеджмента и маркетинга  
и PR (НАММ) при Правительстве Республики Татарстан  
по программе профессиональной переподготовки  
"Сетка стоимости" предприятия  
(вуз)

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 июля 2018 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Кобалевой  
Елены Васильевны  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости объектов недвижимости (бухгалтер)

Город Свияга

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное учреждение  
"Федеральный институт профессионального  
образования" (ФИПРО) (Федеральное государственное учреждение)

Государственная аттестационная комиссия  
(фамилия, имя, отчество)

МФЧ Татария, 1996



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московский государственный университет геодезии и картографии"

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Ковалева Елена Васильевна**

с 16 мая 2015 г. по 22 июня 2015 г. прошел(а) обучение в

Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский государственный университет геодезии и картографии"

по программе повышения квалификации

**"Оценочная деятельность"**

в объёме 104 часов и прошел(а) успешно итоговую аттестацию

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ  
**772402276830**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
**197 - 2015**

Города  
**Москва**

Дата выдачи  
**29.06.2015г.**

М.П. и подпись  
Функциональный директор  
Секретарь

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005 – 035 – 000185**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Ковалева Елена Васильевна  
 Адрес: г. Москва, Врачебный проезд, д13, корп.1, кв. 46  
 Паспорт РФ 46 13 315158  
 Выдан: 15.01.2014 г. ОУФМС России по Московской области по Шаховском Муниципальному району

**Диплом о профессиональной переподготовке** III №984601  
 Дата выдачи: 09 июля 2008 г.  
 Выдан: НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.



**Страховым случаем** является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

<b>Страховая сумма, руб.</b>	<b>Страховая премия, руб.</b>
300 000,00	1 140,00

**Настоящий Полис** удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков N 180005 – 035 – 000185 от 02 ноября 2018 г.

**Настоящий Полис действует с «14» января 2019 г. по «13» января 2020 г.**

<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                  С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p>                  /Е.В.Ковалева/</p>	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b>                  Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков                  Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна                  Доверенность № 02-0157500/17-с от 26.11.2017 г.                  Телефон: 737-03-30, доб.108</p> <p>                  /О.А.Аракелова/</p> <p>М.П.                  Полис оформил: Ковалева Е.В.</p>
--	---

Дата выдачи полиса: «02» ноября 2018 г.







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Ковалева Елена Васильевна**

*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 218  
Дата выдачи 12 февраля 2010

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»

И.П. Зык





