

ОТЧЕТ № 038-ДО/22/7/1 от 28.10.2022 г.

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

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

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	7
<i>1.1. Задание на оценку</i>	7
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки</i>	8
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия</i>	9
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов</i>	11
<i>1.5. Основные факты и выводы</i>	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки</i>	15
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения</i>	15
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки</i>	16
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки</i>	20
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки</i>	23
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	32
<i>3.1. Терминология, основные понятия</i>	32
<i>3.2. Основные этапы оценки</i>	33
<i>3.3. Методы оценки</i>	34
<i>3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода</i>	38
<i>3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода</i>	39
<i>3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода</i>	40
<i>3.7. Методика оценки земельных участков</i>	41
<i>3.8. Выбор подходов к оценке</i>	48
<i>3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i>	50
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	53
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	53
<i>4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ</i>	53
<i>4.3. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации</i>	56
<i>4.4. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-августе 2022 г.</i>	62
<i>4.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	63
<i>4.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Ола</i>	63
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	65
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	84
7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	97
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ,	

УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	184
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	190

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

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

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



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Заданием на оценку №007 от 25.10.2022 г. компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

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

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

Оценка имущественных прав на указанный объект была произведена по состоянию на 28.10.2022 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 25.10.2022 г. по 28.10.2022 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод о справедливой стоимости Объекта оценки (без учета НДС/НДС не облагается¹), а именно:

¹ В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объектов оценки – земельных участков НДС не облагается.

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

16 060 000 (шестнадцать миллионов шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	1 849 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	750 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	722 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	2 057 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	430 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	1 196 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	1 173 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	2 552 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 709 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	539 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	3 083 000

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

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

Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:

Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).

Правообладатель оцениваемого имущества:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):

см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.

Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	28.10.2022 г.
Срок проведения оценки:	25.10.2022 г. – 28.10.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Допущения и ограничительные условия

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов,

влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объекта оценки.
14. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
15. Все данные предоставлены в электронном виде по средствам телекоммуникационных каналов связи. Оценщик предполагает, что Приложение №1 к настоящему отчету, содержащее, высланную Заказчиком информацию будет надлежащим образом заверено согласно п. 12 ФСО №3.
16. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
17. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
18. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
19. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.

20. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
21. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
22. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
23. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
24. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
25. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
26. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности данных, предоставленных Заказчиком.
27. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
28. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание».
Данные Заказчика:	Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4. ОГРН 1027725006638 ИНН 7725206241 КПП 770201001.
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512

	<p>ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года.</p> <p><u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28</p>
Страховой полис Исполнителя:	<p>Полис страхования ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ», Договор страхования: №433-075841/22 от 22 июля 2022 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 20.08.2022 до 19.08.2023 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	<p>Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик²:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028325-1 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028326-2 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №022559-3 от 25 июня 2021 г., срок действия до 25 июня 2024 г.</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none">- сбор информации об Объекте оценки;- анализ рынка Объекта оценки;- расчет стоимости Объекта оценки;- формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-075840/22 от 22 июля 2022 года. Срок действия с 20 августа 2022 года по 19 августа 2023 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

² Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки:

Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Задание на оценку №007 от 25.10.2022 г.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

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

Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.

Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС/НДС не облагается) для Объекта оценки:

15 534 000 (пятнадцать миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи) рублей.

Пообъектные результаты см. в Разделе 5, Таблица №5.4.

Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС/НДС не облагается) для Объекта оценки:

Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).

Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	10 947 000 (десять миллионов девятьсот сорок семь тысяч) рублей³. Пообъектные результаты см. в Разделе 6, Таблица №6.3.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС/НДС не облагается⁴):	16 060 000 (шестнадцать миллионов шестьдесят тысяч) рублей. Пообъектные результаты см. в Разделе 8, Таблица №8.1.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Номер и дата составления Отчета:	№038-ДО/22/7/1 от 28.10.2022 г.

Оценщик



О.В. Садовский

³ Доходный подход применялся к Объектам оценки № 1-7, 9-10 (см. Раздел 3.8).

⁴ В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объектов оценки – земельных участков НДС не облагается.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

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

- Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Кадастровые паспорта земельных участков.
- Кадастровые паспорта зданий.
- Фотографии Объектов оценки.

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

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
11. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
12. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.
13. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
14. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

Информационные Интернет-ресурсы:

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объектов оценки

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

Фотографии Объектов оценки









2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

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

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

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

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

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

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

Источник: данные Заказчика

2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.»

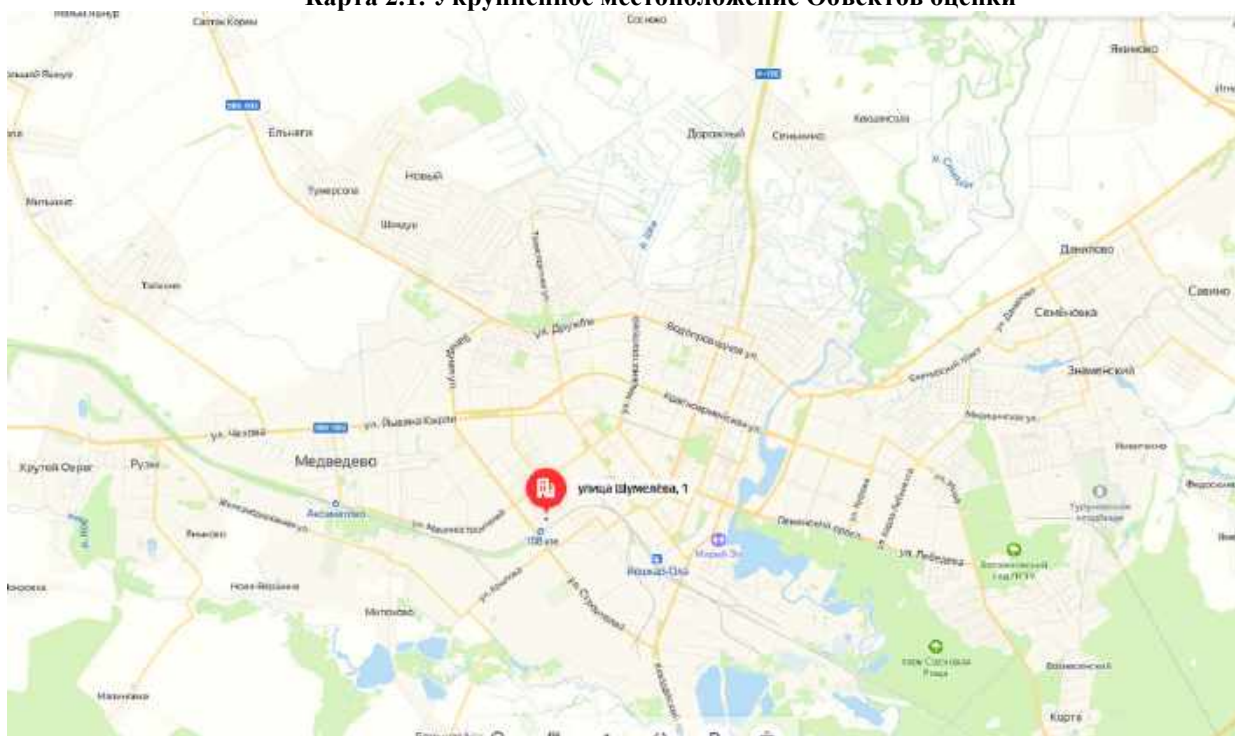
Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Оценка осуществляется без учета существующего обременения – доверительное управление, а также на предположении об отсутствии прав третьих лиц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

2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки

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

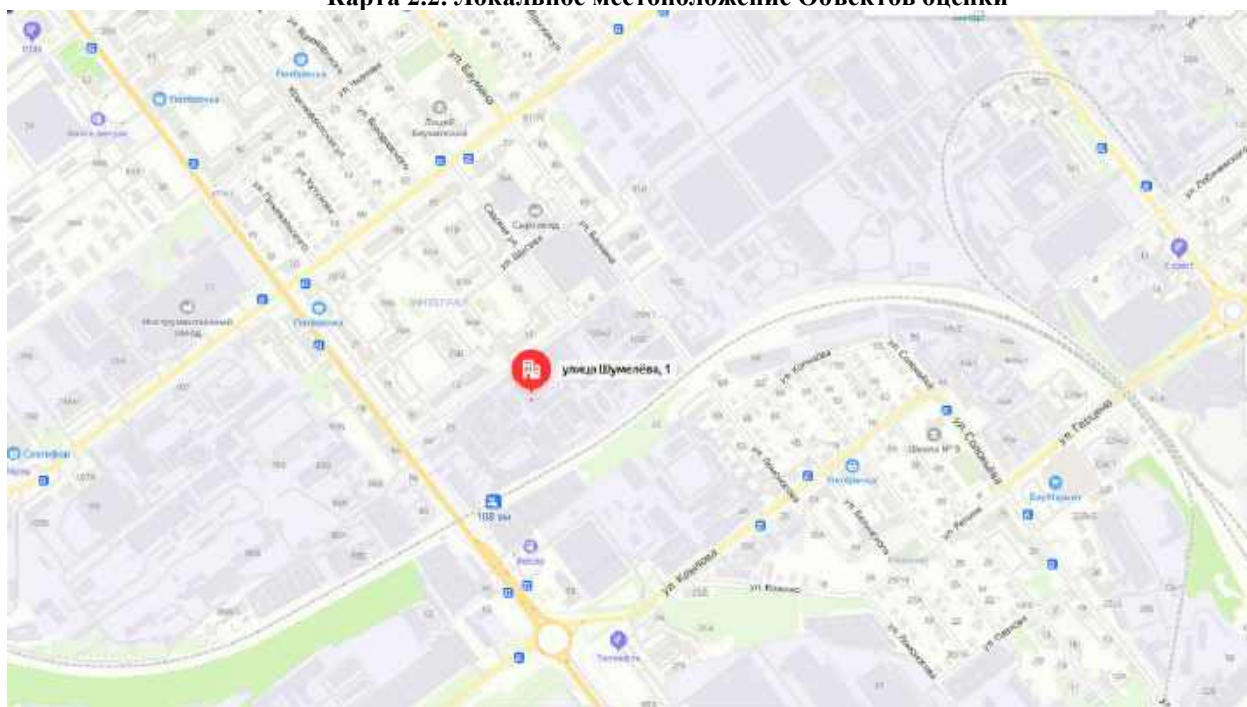
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

Население — 276 155 человек (2021).

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

Город находится в центре Республики Марий Эл и в 645 км к востоку от Москвы (по прямой). Город со всех сторон окружён землями Медведевского района Республики Марий Эл. С севера к городу подступают заливные луга в пойме реки Большая Ошла и частично сельхозугодья и леса, с запада и северо-запада — сельхозугодья, а на юго-востоке, юге, юго-западе города расположены крупные лесные массивы.

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

Административное деление

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

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

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


2.5.3. Физические свойства Объектов оценки

Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки

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

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

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

Наименование	Показатель
	 <p data-bbox="766 672 1085 694">Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/</p>
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация

Источник: данные Заказчика

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

Сведения о прилегающей территории и парковке:

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

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.5.4. Информация об износе и устаревании

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

Объекты были построены и введены в эксплуатацию в 1959-2002 гг. (см. Табл.2.1). На дату оценки Объекты оценки находятся в хорошем состоянии (физический износ можно оценить в 35%).

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

Таблица 2.3. Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации.	0-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию.	20-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов.	40-60%

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен.	65-85%
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости.	90-100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки

По состоянию на дату оценки Объекты оценки используются в качестве производственно-складской базы. (см. Табл. 2.2).

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

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

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

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

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13⁵ («Оценка справедливой стоимости»).

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

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁶. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

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

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

⁵ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁶ Международный стандарт финансовой отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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

3.3. Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

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

3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода

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

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

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

выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

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

3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

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

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

3.7.Методика оценки земельных участков

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

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

Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков

№ п.п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
1	метод сравнения продаж	Сравнительный

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

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

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

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

3.7.1. Метод сравнения продаж

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

Алгоритм расчета:

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

Более подробное описание метода приведено ниже.

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

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;

3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

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

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

- $C_{\text{ср}}$ - справедливая стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;
- P_i - цена аналога i , ден. ед.;
- K_j - коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;
- F_j - величина j -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;
- d_i - весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Выбор объектов-аналогов

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

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

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной

реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т.д.);

- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

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

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

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

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

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

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

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

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

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников

рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

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

3.7.2. Метод выделения

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

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

Алгоритм расчета:

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

3.7.3. Метод распределения

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

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение величины доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

3.7.4. Метод остатка

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

3.7.5. Метод капитализации земельной ренты

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

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

- $C_{зем}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;
- $I_{зем}$ – величина земельной ренты (земельная арендная плата), ден. ед.;
- $R_{зем}$ – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.

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

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

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

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

3.7.6. Метод предполагаемого использования

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

r – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

3.8. Выбор подходов к оценке

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

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

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.8.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8.2. Доходный подход

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

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

Учитывая тип Объектов оценки – нежилые здания производственно-складского назначения с административно-торговой частью, т.е. коммерческая недвижимость, которая может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход, Оценщик принял решение использовать данный подход к оценке.

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков не применялся, поскольку данный метод применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость, путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод, как правило, используется для оценки свободных земельных участков и застроенных земельных участков, которые, исходя из анализа их наиболее эффективного использования, требуют сноса и нового строительства или реконструкции улучшений.

Метод капитализации по моделям не применялся, поскольку, данный метод применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих постоянные или регулярно изменяющиеся (изменяющиеся известным образом) потоки дохода, с известной динамикой изменения стоимости.

Оцениваемый объект, может генерировать постоянные денежные потоки, соответственно, без ожиданий в части изменения динамики стоимости.

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

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

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

3.8.3. Затратный подход

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

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

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

3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые объекты используются как производственно-складские с административно-торговым зданием. Использование объектов в текущих целях не потребует изменения планировки.

Экономическая целесообразность. Объекты находятся в промышленной зоне г. Йоршкар-Ола с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов по текущему назначению, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости и особенностей местоположения является экономически целесообразным.

Вывод: проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых объектов является текущее назначение - производственно-складская база с административно-торговым зданием.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Начало специальной военной операции по защите ДНР и ЛНР 24.02.2022 г. и вводимы после нее пакеты санкций со стороны недружественных стран, привели к резкому шоку и быстрому росту неопределенности в социально-экономической и политической обстановке в РФ. Однако, действия политического руководства РФ, Правительства и профильных министерств, оперативно остановили деструктивное развитие обстановки в стране и по состоянию на июнь 2022 года, можно говорить о стабилизации ситуации.

При этом, исходя из ожиданий дальнейшей деградации политических и экономических связей с недружественными странами, можно предполагать изменения / разработку планов / правил в отношении будущего развития РФ.

Таким образом, на текущий момент, рынок Объекта оценки характеризуется высокой неопределенностью, что не позволяет с разумной степенью достоверности прогнозировать его развитие в краткосрочной / среднесрочной / долгосрочной перспективах.

4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ⁷

По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне). В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в химическом и

⁷ О текущей ситуации в российской экономике, август - сентябрь 2022 года,
https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако без учета трубопроводного транспорта грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота железнодорожного транспорта (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота морского транспорта (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост корпоративного кредитования ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.22	апр.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность																
ВВП	-1,5 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-6,0 ¹	-4,5 ¹	-2,7 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,8 ¹	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	4,6	8,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	5,1	7,4	6,6	3,6	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-11,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,0	2,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	18,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-0,8	-4,2	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,8	-1,2	1,4	-2,2	-2,6	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6 ²	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,6	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ²	-	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	-0,4 74,9 75,1	-0,2 75,5 75,1	-0,6 75,0 75,0	-0,5 74,9 75,1	-0,5 74,9 75,1	-0,6 74,9 75,1	-0,3 74,9 75,1	-0,4 74,7 75,2	-0,7 74,5 75,0	-0,3 74,8 75,2	-0,3 74,8 75,3	0,6 75,3 -	0,5 75,6 75,2	0,5 75,6 75,3	0,9 75,3 75,5	0,4 75,0 75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	0,7 71,9 72,1	0,5 72,6 72,1	0,1 72,1 72,0	0,6 71,9 72,1	0,3 72,0 72,0	0,4 71,9 72,1	0,9 71,9 72,1	1,0 71,5 72,1	0,6 71,4 72,0	1,3 71,7 72,2	1,1 71,5 72,1	1,6 71,7 -	2,4 72,3 72,0	2,6 72,2 71,9	2,0 71,5 71,7	-0,6 70,6 71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	-21,1 3,0 3,0	-14,9 2,9 2,9	-15,4 2,9 3,0	-20,2 3,0 3,0	-17,5 3,0 3,0	-20,0 2,9 3,0	-22,9 3,0 3,1	-25,1 3,1 3,1	-24,1 3,1 3,0	-27,6 3,1 3,0	-23,6 3,3 3,2	-16,0 3,6 -	-29,2 3,2 3,2	-29,7 3,4 3,4	-16,7 3,7 3,8	21,4 4,2 4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0 4,0	3,8 3,9	3,9 3,9	4,0 4,0	3,9 4,0	3,9 4,0	4,0 4,0	4,2 4,1	4,1 4,1	4,1 4,0	4,4 4,2	4,8 -	4,3 4,3	4,4 4,5	4,9 5,0	5,6 5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
¹ Оценка Минэкономразвития России
² За январь-июль 2022 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА³

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.22	апр.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
добыча угля	-2,5	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0	8,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6	8,4	7,8	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-3,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	7,0	10,3	5,8	9,6	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	10,3	5,0	9,7	9,2	5,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
пищевая промышленность в т.ч.	0,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9	6,3	4,9	3,5	0,6
пищевые продукты	0,2	-2,3	-3,6	-0,8	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	6,3	4,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	4,1	1,5	-1,2	2,6	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5	13,5	11,7	2,6	6,8
табачные изделия	-13,3	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3	-0,7	-1,1	2,6	7,0
легкая промышленность в т.ч.	-3,8	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0	2,2	1,1	18,3	4,3
текстильные изделия	-9,6	-11,1	-14,6	-19,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-1,5	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6	-0,8	-3,2	15,0	1,8
кожа и изделия из нее	0,9	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	6,4	6,9	7,0	16,6	10,6	9,8	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-0,8	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4	9,3	8,6	14,9	2,3
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,2	-19,5	-20,4	-19,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6	4,6	5,5	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2	10,5	8,6	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7	17,2	16,8	8,3	-6,0
производство кокса и нефтепродуктов	-0,7	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6

³ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- авг.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	июл.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	
химический комплекс	1,1	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,8	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	1,8	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.																
металлургия	0,8	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1	-2,6
готовые металлические изделия	5,0	16,0	29,6	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-6,0	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	4,8	-8,9	-3,2	5,2	-12,2	26,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5	11,4	-5,4	21,9	7,4
электроснабжение машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-4,1	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-8,6	1,6	12,8	7,4	5,5	0,6	14,0	6,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,7	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9	16,6	16,0	18,3	2,7
прочие транспортные средства и оборудование	-42,3	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие производств	-2,0	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	-0,9	-7,9	-6,6	1,4	-9,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9	4,8
в т.ч.																
мебель	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,8	5,8	16,8	2,0	17,7	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	-1,2	-8,8	-12,8	-1,1	-9,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,8	7,1	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,9	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-9,7	1,4	-4,8	1,1	7,0	5,1	7,4	6,8	8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,2	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,0	15,8	32,1	14,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.22	июл.22	июн.22	июн.22	май.22	апр.22	июл.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,4	8,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,8	4,2
Кредитование экономики (в % пг с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты		17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,8	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты		6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % пг)		-21,1	-63,7	-53,5	-47,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

4.3. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации⁸

Основные параметры базового варианта.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году.

В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом.

⁸ Источник: «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»,
https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fc5930854d59/scenamy_usloviya_2023.pdf

В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение цены на нефть Юралс до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель. Цены на другие сырьевые товары также сохраняются на повышенном уровне до конца года. Вместе с тем товары российского экспорта по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам.

В реальном выражении экспорт товаров снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%).

Импорт товаров сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

Сальдо торгового баланса вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 г. с 189,8 млрд долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов за рубеж). В результате профицит счета текущих операций расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

До конца текущего года курс рубля ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

Инфляция после ускорения в марте 2022 г. сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне 17,5%.

ВВП по итогам года в рамках базового сценария снизится на 7,8%. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.

Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими факторами:

- ♦ сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;
- ♦ потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;
- ♦ лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской

экономике. 11. Цены на нефть «Юралс» в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках «недружественных» стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в «нейтральные» другие страны – с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

Реальные объемы экспорта товаров после падения на -14,2% в 2022 г. переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Темпы роста экспорта товаров в целом сдерживаются динамикой нефтегазового экспорта, который после резкого падения в 2022 году (на -8,4% в реальном выражении) продолжает снижение средним темпом -0,7% в год и к концу прогнозного периода оказывается на 10,3% ниже уровня 2021 года.

Ненефтегазовый экспорт за 2023–2025 гг. отыгрывает примерно 60% падения 2022 г., но в конце прогнозного периода также не восстанавливается полностью (2025 г. к 2021 г.: -8,6%).

Импорт товаров к 2025 г. отыгрывает примерно треть падения 2022 г. (2025 г. к 2021 г.: -16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозном горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 г. импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП). Это следствие структурной перестройки российской экономики – с одной стороны, ограничений на поставки товаров из недружественных стран, которые не будут полностью замещены вследствие отсутствия аналогов, с другой – процессов импортозамещения и роста доли в экономике менее импортонезависимых отраслей.

Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и «прочих» статей, дает структурное расширение профицита текущего счета – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

Курс рубля в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте текущего года.

Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Начиная с 2023 г. ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6%

соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

В разбивке по компонентам спроса основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 г. на 1–2% выше уровней 2021 года). Инвестиции также демонстрируют восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 г. к 2021 г.: -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад чистого экспорта в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 г. становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

В базовый вариант заложена проактивная экономическая политика. В частности, предполагается:

- ♦ эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;
- ♦ активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;
- ♦ достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

**Министерство экономического развития
Российской Федерации**



Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый)

		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	108,4	117,5	106,1	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	116,5	109,0	104,6	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	131015	140719	147762	158150	167852
Темп роста	% г/г	104,7	92,2	99,3	103,2	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	116,6	105,8	103,8	103,4
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	91641	103016	107299	111772	118396
индекс промышленного производства	% г/г	105,3	95,8	100,4	101,7	102,1
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	124,9	117,4	103,7	102,4	103,7
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	22945	20602	22069	25307	27928
Темп роста	% г/г	107,7	80,6	100,3	108,9	106,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	111,4	106,8	105,3	104,8
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	39257	42544	48035	52886	57167
Темп роста	% г/г	107,3	91,3	102,5	104,9	103,8
Индекс-дефлятор	% г/г	108,0	118,7	110,2	105,0	104,2
к ВВП	%	30,0	30,2	32,5	33,4	34,1
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд. руб.	11062	11197	12275	13383	14165
Темп роста	% г/г	114,1	92,1	102,9	104,5	101,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,3	109,9	106,5	104,3	104,3
к ВВП	%	8,4	8,0	8,3	8,5	8,4
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд. руб.	38698	32535	33340	37059	39855
Темп роста	% г/г	199,8	84,1	102,5	111,2	107,5
к ВВП	%	29,5	23,1	22,6	23,4	23,7
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд. руб.	51342	51346	53613	59478	63850
Темп роста	% г/г	175,3	100,0	104,8	110,5	107,4
к ВВП	%	39,2	36,5	36,4	37,6	38,0

Амортизация						
Номинальный объем	млрд. руб.	8847	9608	10336	11160	12090
Темп роста	% г/г	109,5	108,6	107,6	108,0	108,3
к ВВП	%	6,8	6,8	7,0	7,1	7,2
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд. руб.	151236	164232	176680	190767	206665
Темп роста	% г/г	109,5	108,6	107,6	108,0	108,3
к ВВП	%	115,4	116,7	119,6	120,6	123,1
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд. руб.	29216	31702	35231	38245	41404
Темп роста	% г/г	109,1	108,5	111,1	108,6	108,3
к ВВП	%	22,3	22,5	23,8	24,2	24,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций						
	руб./мес.	56545	63378	69637	74997	79836
	% г/г	109,8	112,1	109,9	107,7	106,5
Реальная заработная плата работников организаций						
	% г/г	102,9	96,2	100,8	102,9	102,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения						
	% г/г	103,0	93,2	101,3	104,3	103,0
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)						
	руб./мес.	11653	12654	13204	14412	16005
	% г/г	103,0	108,6	104,3	109,2	111,0
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	13793	14392	15710	17445
пенсионеров	руб./мес.	10022	10882	11355	12395	13764
детей	руб./мес.	11303	12274	12809	13980	15525
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	493,8	482,4	451,6	450,4	449,3
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,1	97,7	93,6	99,7	99,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	85,8	100,6	102,9	101,9
к ВВП	%	27,8	26,3	23,5	22,4	21,7
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	249,6	212,0	214,4	229,6	244,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	80,1	102,7	106,1	104,7
к ВВП	%	14,0	11,6	11,2	11,4	11,8
Нефтегазовый импорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	244,2	270,4	237,2	220,8	204,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	91,6	98,9	99,9	99,0
к ВВП	%	13,7	14,7	12,4	11,0	9,9
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд. долл. США	56,0	29,5	31,9	35,1	37,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	50,5	105,9	108,3	107,0
к ВВП	%	3,1	1,6	1,7	1,7	1,8
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	304,0	251,9	275,0	299,5	320,8
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	82,9	109,2	108,9	107,1
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	73,5	104,4	104,7	103,5
к ВВП	%	17,1	13,7	14,3	14,9	15,5
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд. долл. США	189,8	230,4	176,6	150,9	128,5
к ВВП	%	10,7	12,6	9,2	7,5	6,2
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд. долл. США	122,0	190,8	122,5	88,3	67,0
к ВВП	%	6,9	10,4	6,4	4,4	3,2
Уровень безработицы						
	% к рабочей силе	4,8	6,7	6,6	5,4	4,5
Курс Доллара						
	рублей за доллар	73,6	76,7	77,0	78,7	81,0

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_god_ov.html

4.4. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-августе 2022 г.⁹

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

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Август 2022	В % к		Январь- август 2022	Январь- август 2022 в % к январю- августу 2021	Справочно в %		
		августу 2021	июлю 2022			август 2021 к		январь- август 2021 в % к январю- августу 2020
						августу 2020	июлю 2021	
Оборот организа- ций ¹⁾ , млн. рублей	41403,6	110,5	103,7	323283,2	112,4	119,6	100,9	117,5
Индекс промышлен- ного производства ²⁾ , %	x	85,1	102,0	x	87,9	94,0	65,4	105,3
Объем отгруженных товаров собствен- ного производства, вы- полненных работ и услуг собственными силами по видам де- ятельности ¹⁾ , млн. рублей:								
«Добыча полезных ископаемых»	48,0	119,3	106,1	332,0	98,9	49,4	96,3	74,9
«Обрабатывающие производства»	14939,8	104,7	106,5	118539,4	110,0	130,6	104,7	124,3
«Обеспечение элек- трической энергией, газом и паром; кон- диционирование воз- духа»	649,9	101,5	107,0	8329,3	99,1	105,8	102,5	115,7
«Водоснабжение, водоотведение, ор- ганизация сбора и утилизации отходов, деятельность по лик- видации загрязне- ний»	381,6	60,6	82,2	4051,2	77,9	112,0	66,9	128,2
Продукция сельского хозяйства ³⁾ , млн. руб.	8741,4	106,7	133,7	40934,1	100,2	92,3	187,0	100,1
Объем работ, вы- полненных по виду деятельности «Стро- ительство», млн руб.	2961,0	71,9	78,5	16882,2	98,2	120,1	109,9	113,3
Ввод в действие жи- лых домов, тыс. м ² общей площади жи- лых помещений	53,2	124,5	147,0	346,1	162,5	169,4	2,9 р.	118,5
Инвестиции в основ- ной капитал, млн руб.	x	x	x	14231,5 ⁴⁾	97,7 ⁵⁾	x	x	99,5 ⁵⁾

⁹ <https://maristat.gks.ru/folder/38837>

Индекс потребительских цен ⁷⁾ , %	x	115,6	99,0	x	114,8	105,8	100,0	105,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾ , %	x	111,5	98,8	x	118,5	119,4	100,2	115,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	38381,8 ⁸⁾	111,7 ⁹⁾	89,1 ¹⁰⁾	38021,9 ¹¹⁾	112,0 ¹²⁾	105,2 ⁹⁾	90,4 ¹⁰⁾	107,9 ¹²⁾
реальная, %	x	95,8 ⁹⁾	89,2 ¹⁰⁾	x	97,7 ¹²⁾	99,4 ⁹⁾	90,0 ¹⁰⁾	102,0 ¹²⁾

7

Республика Марий Эл _____

	Август 2022	В % к		Январь-август 2022	Январь-август 2022 в % к январю-августу 2021	Справочно в %		
		августу 2021	июлю 2022			август 2021 к		январь-август 2021 в % к январю-августу 2020
						августу 2020	июлю 2021	
Среднесписочная численность работников, тыс. чел.	168,2 ⁸⁾	97,8 ⁹⁾	98,8 ¹⁰⁾	171,2 ¹¹⁾	98,6 ¹²⁾	99,2 ⁹⁾	99,7 ¹⁰⁾	99,0 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, чел.	493	80,0	101,0	2453 ⁷⁾	70,6 ⁷⁾	40,2	87,6	31,5 ⁷⁾

4.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Ола

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

Основные требования большинства типичных арендаторов к складским помещениям:

- наличие отопления;
- наличие погрузочно-разгрузочных механизмов;
- близость к транспортным магистралям, удобство подъезда;
- высота потолков – 7-9 метров, с обеспечением возможности складирования грузов по высоте в несколько ярусов, с сохранением достаточного отопления;
- обеспечение требований безопасности, санитарии, температурного режима;

- наличие железнодорожных путей для облегчения доставки грузов до склада.

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

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

Цены продажи

Оценщик проанализировал цены предложения зданий и помещений производственно-складского назначения в г. Йошкар-Ола, по данным открытых источников в октябре 2022 года.

Результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 4.1. Предложения по продаже зданий и помещений производственно-складского назначения в г. Йошкар-Ола

Адрес	Площадь	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95к102Б	1 472	9 800 000	6 656	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/218859195/
ул. Строителей, д. 95, Йошкар-Ола, Марий Эл	2 200	14 990 000	6 814	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-1624142525
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Строителей, 95к114	3 243	15 950 000	4 919	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-5540864506
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Дёповская ул., 38	2 659	12 500 000	4 701	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/avtobaza_ploschadyu_2659_m_2393680610
Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1	270	1 000 000	3 704	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/238508224/
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Баумана, 100	2 500	6 000 000	2 400	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/258836876/
Среднее значение			4 866	
Минимальное значение			2 400	
Максимальное значение			6 814	

Источник: данные открытых источников, расчеты Оценщика

Как видно из таблицы, диапазон цен предложения (с учетом НДС, округленно) – от 2,5 до 6,8 тыс. руб./кв. м, в зависимости от местоположения, класса качества, площади, наличия отделки и т. п.

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Таблица 5.1. Расчет удельной стоимости Объектов оценки (объектов капитального строительства) в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Баумана, 100	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Дёповская ул., 38
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, кв. м	8 029,60	270,00	2 500,00	2 659,00
Цена предложения, руб.		1 000 000	6 000 000	12 500 000
Удельная цена предложения, руб. с НДС		3 704	2 400	4 701
Цена предложения земельного участка, руб.		130 000	780 000	1 625 000
Цена предложения ОКС, руб. без НДС		725 000	4 350 000	9 062 500
Удельная цена предложения, руб. без НДС		2 685	1 740	3 408
Описание		Складское помещение на 5 боксов, высота 4,5 м со смотровой ямой	Продам склад и помещение свободного назначения	Производственная база. Боксы, асфальтированная территория.
Источник		https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/238508224/	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/258836876/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/avtobaza_ploschadyu_2659_m_2393680610
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 685	1 740	3 408
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 685	1 740	3 408
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 390	1 549	3 033
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Баумана, 100	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Дёповская ул., 38
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 390	1 549	3 033
Средневзвешенное значение	1,054	1,000	1,000	н/д, офисные площади есть, согласно фото

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на соотношение производственно-складской и офисной части, %		5,38%	5,38%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 518	1 632	3 033
Наличие жд путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие жд путей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 518	1 632	3 033
Корректировка на масштаб, %		-63,86%	-29,53%	-28,22%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		910	1 150	2 177
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	-27,66%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		910	1 150	1 575
Качество внутренней и наружной отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		910	1 150	1 575
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		910	1 150	1 575
Сумма абсолютных корректировок		2 032	757	1 833
Коэффициент вариации	27,79%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,324	0,486	0,423

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вес	100,00%	26,29%	39,41%	34,31%
Вклад в стоимость объекта, руб.		239	453	540
Удельная стоимость производственно-складской базы, руб./кв. м, без НДС		1 233		
Справедливая стоимость производственно-складской базы (без учета земли), руб. без НДС		9 899 000		

Источник: расчеты Оценщика

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 63	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Площадь, кв. м	8 159	10 000	4 600	11 800
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 450 000	2 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		400	533	246
Описание		Продаю земельный участок пром назначения. Адрес местонахождения: ориентир за Крылова 63. Площадь 1 га. Коммуникации рядом.	продается земельный участок свободного назначения, сверху застелен бетонными плитами, разрешенное использование для производственных целей, есть кран с рельсами.	Продаю землю промназначения 1,18га в д.Якимово , на участке есть строения . Подъездные пути к участку - асфальт . Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .
Источник		https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-100-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1286611.html	https://100real.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583	https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		400	533	246
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		400	533	246
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		344	458	211
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 63	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		344	458	211
Корректировка на благоустройства, %		0,00%	-22,30%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		344	356	211
Корректировка на масштаб, %		7,16%	-17,70%	13,37%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		369	293	240
Корректировка на наличие построек, %		0,00%	0,00%	8,70%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		369	293	260
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		369	293	260
Назначение объекта	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Корректировка на назначение объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		369	293	260
Сумма абсолютных корректировок		81	240	83
Коэффициент вариации	18,07%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,693	0,476	0,557
Вес	100,00%	40,14%	27,56%	32,29%
Вклад в стоимость объекта		148	81	84
Средневзвешенное значение, руб./кв. м, без НДС		313		
Стоимость земельного участка итого, руб., без НДС		2 552 000		

Источник: расчеты Оценщика

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 63	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Площадь, кв. м	10 916	10 000	4 600	11 800
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 450 000	2 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		400	533	246
Описание		Продаю земельный участок пром назначения. Адрес местонахождения:	продается земельный участок свободного назначения, сверху застелен бетонными	Продаю землю промназначения 1,18га в д.Якимово , на участке есть строения .

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		ориентир за Крылова 63. Площадь 1 га. Коммуникации рядом.	плитами, разрешенное использование для производственных целей, есть кран с рельсами.	Подъездные пути к участку - асфальт . Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .
Источник		https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-100-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1286611.html	https://100realty.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583	https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		400	533	246
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		400	533	246
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		344	458	211
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 63	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Корректировка на благоустройства, %		0,00%	-22,30%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		344	356	211
Корректировка на масштаб, %		-2,94%	-25,46%	2,68%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		334	265	217
Корректировка на наличие построек, %		0,00%	0,00%	8,70%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		334	265	236
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		334	265	236
Назначение объекта	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Корректировка на назначение объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		334	265	236
Сумма абсолютных корректировок		66	267	59
Коэффициент вариации	18,07%			

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,736	0,443	0,651
Вес	100,00%	40,24%	24,22%	35,54%
Вклад в стоимость объекта		134	64	84
Средневзвешенное значение, руб./кв. м, без НДС		282		
Стоимость земельного участка итого, руб., без НДС		3 083 000		

Источник: расчеты Оценщика

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

Итоги расчета в рамках сравнительного подхода приведены в таблице ниже.

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	1 756 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,4	712 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,8	685 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	1 953 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354	408 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	986,2	1 136 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,1	1 114 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	2 552 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	1 623 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	443,8	512 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	3 083 000
Итого:			15 534 000

Источник: расчеты Оценщика.

Описание используемых корректировок для объектов капитального строительства

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

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

Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт», доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости производственно-складского назначения составляет 0,13:

Принт-скрин источника:

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за июль-август квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,15	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,32	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,18	0,13

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на Объекты оценки (объекты капитального строительства), поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав собственности, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не

Корректировка на соотношение производственно-складской и офисной части

Корректировка по данному фактору рассчитывалась по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под ред. Лейфера Л. А.», корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости, таблица 195, стр. 271.

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

Величина корректировки рассчитывалась исходя из соотношения цен предложений административно-офисной и производственно-складской частей производственной базы (коэффициенты составили 1 и 1,45 соответственно, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:

Справочник оценщика недвижимости-2021 Производственно-складская
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
Июль 2021

Матрицы коэффициентов

Таблица 195

Цены производственно- складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,20
	бытовая часть	1,21	0,83	1,00

Корректировка на наличие ж/д ветки

Как правило объект производственно-складского назначения расположенной на нем железнодорожной веткой/тупиком обладает более высокой удельной стоимостью, нежели аналогичный объект без ж/д ветки.

Расчет поправки на наличие ж/д ветки на территории объекта производился на основании аналитических данных о диапазонах изменения цены предложения для объектов производственно-складского назначения «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л. А., таблица 42, стр. 128.

Принт-скрин источника:

Справочник оценки недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректировочные коэффициенты и скидки для сравнительного метода. Целевая версия

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,15

Корректировка на масштаб

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

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$K_s = (S_o/S_a)^n, \text{ где:}$$

K_s – корректировка удельной справедливой стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения (равен минус 0,30, см. ниже).

Принт-скрин источника:

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 14.10.2022 г.)

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

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

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

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

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

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К-торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,19	0,831
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,30	0,619

Корректировка на физическое состояние объекта

Расчет корректировки на физическое состояние объекта производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из физического состояния Объекта оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2022 года

Калькулятор: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (заблокировано 14.10.2022 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояние: строительные конструкции и элементы отделки, коммуникаций и инженерного оборудования)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (исноса несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общей площади). Оценка состояния – изменение продаж (или предложений) согласно предожению.

Итоги расчетов Statist на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное/современное/востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (завещание). Без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее/современное/востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии. Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное/несовременное/востребованное рынком	Эксплуатационное здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии. Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (включая локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,82	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,10	0,57	0,35

Корректировка на состояние отделки

Расчет корректировки на состояние отделки производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из сопоставления состояния отделки Объекта оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Калькулятор: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (заблокировано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений по одинаковым характеристикам объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположение, назначение, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выравнивание, наличие коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления)

расчет Портала Statist на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,94	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка; или ПЛ, обои, лакировка, ламинированные полы, инженерная оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ПЛ), высококачественные обои и лакировка, лакировка, натяжные или паркетные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами или без дополнительной облицовки наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,15	1,08

Корректировка на тип объекта (встроенное/ОСЗ)

Расчет корректировки на тип объекта производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из типа Объекта оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.2022 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости земельного участка и помещений (ситуация на 14.10.2022 г.)**

- Корректировки на Особенности объектов коммерческой недвижимости на общие ставки – отклонение рыночной цены 1 кв.м общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется ставка (кв.) общей (кв.) с другим отдельным помещением, к рыночной цене 1 кв.м общей площади отдельно стоящего здания при аналогично условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Источники данных: Справочник на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал.

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	1,00	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93
Производственные и складские здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,97	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,93	0,90

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

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

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 28% (<33%).

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

Описание используемых корректировок для земельных участков

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

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение;
5. наличие благоустройств (ж/д, площадки с твердым покрытием);
6. масштаб;
7. наличие построек;
8. наличие коммуникаций;
9. назначение.

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт».

Для земельных участков с учетом их местоположения, величина корректировки принята равной для группы Б для земель промышленности **0,86 или минус 14%**.

Принт-скрин источника:

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года

№	Предлагаемые объекты	Планим. граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	П группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные и иные строения) в зависимости от плотности застройки и плотности застройки территории, вида разрешенного использования, планировки и транспортной инфраструктуры, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,00	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажное производственно-складское строительство в зависимости от плотности застройки территории и транспортного обслуживания, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,08	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ИТЖ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, историко-культурных особенностей участка (парк, река, водоем и др.), транспортной доступности в социальное окружение, транспортной возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,07	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельско-хозяйственного назначения - в зависимости от типа объектов и даты вступления в законную силу, характеристик участка (парк, река, водоем и др.), транспортной доступности в социальное окружение, транспортной возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,03	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки территории и транспортной возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортной граница, уровня подъездных дорог	0,10	0,94	0,86	0,89	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, наличия зоны, включая транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,00	0,93	0,82	0,85	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с административным назначением - в зависимости от зонтичных характеристик участка (парк, река, водоем и др.), транспортной возможности подключения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,03	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86

Примечание:
 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ИТЖ - для личного подсобного хозяйства с прямой застройкой индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
 2. При достаточной аргументации и обосновании заинтересованным сторонам скидка размер скидки (коэффициент) может быть согласовано применен в пределах:
 - нижней границы значимой - земель населенных пунктов, например, значительной площади, или расположенных на территории с низкой плотностью застройки, или с низкой качественной характеристикой окружения;
 - верхней границы - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, полной достройкой общей площади, расположенные на плотной застроенной территории в престижном окружении (места с высокой обеспеченностью транспортной инфраструктурой, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой).
 3. Земли объектов связи относятся к предлагаемым объектам недвижимости Российской Федерации ввиду их особого местоположения на территории корпоративной сети оператора связи. По степени влияния местоположения на корпоративные сети населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **Группа А:** город Москва и город-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломенский, Реутов, Люберцы, Крайний, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки на прилегающих территориях;
 - **Группа Б:** областные, республиканские и краевые городские центры с административным и/или городским статусом, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области не выходящие в агломерацию, город Ленинградский области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не выходящие в агломерацию, а также земельные участки на прилегающих территориях;
 - **Группа П:** остальные города населенных пункты Российской Федерации, не выходящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на наличие благоустройств

Объект-аналог №2 имеет ж/д пути и бетонные плиты в качестве покрытия земельного участка, в отличие от Объекта оценки. Величина корректировки составила = ((1/1,17)*(1/1,1))-1 = -22,30%.

Принт-скрин источника:

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (до 01.10.2022 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры находится в пределах незначительной вариации и является устойчивой по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования участка означают наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов:

Итого расчета: СтатРант на основе актуальной рыночной информации за последний квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не оцепленные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,15	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой смешанной с участком, либо собственной внутривозвездной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,05	1,31	1,17
6	Огражденные по периметру железными заборами (в зависимости от материала и качества: Вульварь, бетонные или кирпичные)	1,07	1,31	1,18
7	Огражденные по периметру деревянными или металлическими заборами (в зависимости от материала и качества: сетчатый, дощатый или листовым)	1,05	1,12	1,08
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари) - в зависимости от качества	1,01	1,05	1,03

Корректировка на масштаб

Величина корректировки рассчитывалась по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$Ks = (So/Sa)^n, \text{ где:}$$

Ks – корректировка удельной справедливой стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения (равен -0,34, для земель промышленности, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

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

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

$$C = b \cdot S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли, с населением)	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
Более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$Ks = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$Ks = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$Ks = (So/Sa)^{-0,30}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	$Ks = (So/Sa)^{-0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	$Ks = (So/Sa)^{-0,33}$

Корректировка на наличие построек

Оценщиком было принято решение использовать поправку на наличие построек под снос согласно данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Плеча: граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторично использовать материалы). Без учета расколения зарегистрированных лиц.	0,91	1,00	0,92

Корректировка на наличие коммуникаций

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

Корректировка на назначение объекта

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

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

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

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

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициентов вариации – 18% (<33%).

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

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

15 534 000 (пятнадцать миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи) рублей.

Пообъектно, результат приведен в Таблице 5.4.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

$$V = \text{ЧОД} / K_k.$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

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

Ставка аренды

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

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

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

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

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице №6.1. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁰:

¹⁰ Предлагаемые ставки аренды объектов-аналогов отчищались от НДС (20%).

Таблица 6.1. Расчет ставки аренды для Объектов оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95к103с3	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Складская ул., 22А	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул., 18	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, кв. м	8 029,60	1 100,00	840,00	600,00	323,00
Ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС		1 318	1 500	900	1 200
Описание		Сдаётся производственная площадь под любой вид деятельности. Высота потолка 8 метров , кран балка, ворота высокие плюс кабинет под офис .	Складской комплекс	Производственно-складское помещение (цоколь- 600 кв., пандус, с/у, бытовые помещения) Имеется возможность арендовать офис	Помещение под склад или производство на охраняемой базе(Грузовые ворота, высота 3 м , таль , бытовое помещение, стеллажи)
Источник		https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/276300172/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/267156152/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2361968372	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_323_m_2297992984
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 318	1 500	900	1 200
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 318	1 500	900	1 200
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 186	1 350	810	1 080
Местоположение (район)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95к103с3	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Складская ул., 22А	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул., 18	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 186	1 350	810	1 080
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 186	1 350	810	1 080

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-27,66%	-27,66%	0,00%	-27,66%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		858	977	810	781
Качество внутренней и наружной отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		858	977	810	781
Наличие коммунальных платежей в ставке		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		858	977	810	781
Сумма абсолютных корректировок		460	523	90	419
Коэффициент вариации	10%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,550	0,550	0,826	0,550
Вес	100,00%	22,20%	22,20%	33,39%	22,20%
Вклад в стоимость объекта		191	217	270	173
Ставка аренды производственно-складских помещений, руб./кв. м/год, без НДС		851			
Ставка аренды офисных помещений, руб./кв. м/год, бз НДС		1 260			

**Расчет ставки аренды административно-торговой части производился с учетом корректировки на назначение части производственно-складской базы по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. под ред. Лейфера Л. А.», корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости, таблица 196 стр. 271. Принт-скрин источника:*

Таблица 196

арендные ставки) производственно- складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0.68	0.83
	АО часть	1.48	1,00	1.22
	бытовая часть	1.21	0.82	1,00

$851 \text{ руб./кв. м./год} * 1,48 = 1\,260 \text{ руб./кв. м./год.}$

Источник: расчеты Оценщика.

Описание используемых корректировок

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Величина корректировки на торг для производственных помещений составила для группы Б: 0,90 или **минус 10%**.

Print-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Калькулятор Характеристики рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (отсубъектыване 14.10.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Stalmit](#), прошедшего за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,96	0,97	0,94	0,96	0,94	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,86	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,98	0,87	0,94	0,95	0,91	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,92	0,87	0,89	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,99	0,91	0,83	0,86	0,82	0,78
6	Созоружений с земельным участком - в зависимости от платности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,85	0,94	0,82	0,85	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,91	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86
Б. При аренда объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,95	0,90	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,96	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

Примечание:

- При достаточном документировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объективной стоимости включает с предопределенными объектами недвижимости Российской Федерации элемент влияния местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: оценка на торг бреш ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и профессовских или земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Долгопрудный, Истринский, Реутов, Подольск, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки на прилегающих территориях;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 35-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на масштаб

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Расчет корректировки на физическое состояние объекта производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из физического состояния Объекта оценки и объектов-аналогов.

Print-скрин источника:

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2022 года

Калькулятор: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (загружено: 14.10.2022 г.)

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

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (исноса несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общей площади). Оценка состояния: - изменение продаж (или предложений) согласно предложению.

Итоги расчетов Statist на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное/современное/востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (строительство). Без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее/современное/востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии. Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное/несовременное/востребованное рынком	Эксплуатационное здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии. Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (включая локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,82	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с минимальными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,10	0,57	0,35

Корректировка на качество внутренней и наружной отделки

Расчет корректировки на состояние отделки производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из сопоставления состояния отделки Объекта оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2022 года

Калькулятор: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (загружено: 14.10.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений по одинаковым характеристикам объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположение, назначение, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненными поверхностями коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statist на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,94	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпифровка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифровка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лагиные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные панели или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,15	1,08

Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке

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

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

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

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

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициентов вариации – 10% (<33%).

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

Определение величины арендопригодной площади Объекта оценки

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

Принт-скрин источника:

По расчетам StatRiell на основе сопоставления технической документации объектов до 2022 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,07	1,16	1,12	0,85	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,09	1,06	0,90	0,97	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,98	0,92

Оценка действительного валового дохода: определение потерь от неиспользования площадей

Для целей настоящей оценки Оценщиком выбран указанный уровень потерь равный **38%** для административно-торговых помещений и **39%** для производственных помещений, который отражает нижнюю границу показателя процента вакантных площадей на рынке коммерческой недвижимости по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

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

Принт-скрины источников:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикация № 14.10.2022 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) ставку заполняемости арендопригодных площадей, сложившуюся на рынке аналогом арендопригодных площадей и несоборы арендной платы.

Определяется как отношение фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортное и пешеходная, красная линия, просторность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значения коэффициента (верхняя граница). И наоборот. Большие площади, качество здания, непростое местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории, дают высокие значения коэффициентов (нижняя граница).

по запросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [StatisER](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,50	0,95	0,68
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,82	0,82	0,73
3	Складские помещения и здания	0,79	0,92	0,82
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,84	0,74

Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина прочих операционных расходов для административных помещений принята равной верхней границе диапазона, учитывая состояние Объектов оценки - **40%** от величины действительного валового дохода, для **производственных помещений** – **33%** по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикация № 14.10.2022 г.)

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

Включает расходы:

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

по запросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [StatisER](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,16	0,40	0,27
3	Складские помещения и здания	0,20	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

Определение величины коэффициента капитализации

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

В рамках настоящего Отчета коэффициенты капитализации были приняты данным Некоммерческой организацией «Статриелт» и составили:

- **13,5%** - для административно-торгового корпуса (Объект №1 в составе Объекта оценки) – среднее между средним и верхним значениями указанного диапазона, учитывая местоположение и физическое состояние Объекта оценки;
- **16,5%** - для производственно-складских зданий (Объекты №2-7, 9-10 в составе Объекта оценки)– среднее между средним и верхним значениями указанного диапазона, учитывая местоположение и физическое состояние Объектов оценки.

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

Принт-скрин источника:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Калькулятор Коэффициентов рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (от 01.10.2022 г.)

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

Определяются на основе анализа рыночной информации о различных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продаж и основные технико-экономические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей (за вычетом рыночных расходов, удержанных налогов и отчислений). Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продаж за вычетом расходов на торг.

Нижние и верхние границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем выше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Исход расчета Statrelt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Наименование объектов	Объекты недвижимости высотой менее 4-х этажей (А, А1 в зависимости от типа, высота, расположение: Москва, Санкт-Петербург, районные центры регионов Московской и Ленинградской областей, городские и районные центры, расположенные в отдаленных районах, на значительном удалении от центра, расположенные в отдаленных районах)	Среднее значение Кс	Объекты недвижимости высотой более 4-х этажей (Б, В в зависимости от типа, высота, расположение: Москва и Санкт-Петербург, районные центры субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на первой линии улицы (улицы кварталов) с высокой этажностью или в отдаленных районах)
1	Торговые помещения и здания	0,05	0,10	0,12
2	Офисные и другие общепромышленные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

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

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

Параметры	Торгово-офисные помещения ¹¹	Отапливаемые производственно-складские помещения ¹²
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв. м в год, без НДС	1 260	851
Площадь объекта, кв. м, т.ч.:	960,10	7 069,50
Доля арендопригодной площади объекта, доля ед.	0,86	0,92
Арендопригодная площадь объекта, кв. м	825,69	6 503,94
Потенциальный валовый доход	1 040 325	5 536 927
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-38,00%	-39,00%
Действительный валовый доход, руб.	645 001	3 377 525
Постоянные (невозмещаемые) расходы, руб.	258 001	1 114 583
Чистый операционный доход, руб.	387 001	2 262 942
Коэффициент капитализации	13,50%	16,50%
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., без НДС	2 867 000	13 715 000

¹¹ Объект №1 в составе Объекта оценки.

¹² Объекты №2-7, 9-10 в составе Объекта оценки.

(ЕОН – единый объект недвижимости)		
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., всего		16 582 000
Справедливая стоимость земельных участков, руб., НДС не облагается¹³		5 635 000
Справедливая стоимость ОКС¹⁴, руб., без НДС		10 947 000

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках доходного подхода, руб., без НДС
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	1 942 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,4	787 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,8	758 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	2 160 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354	451 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	986,2	1 256 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,1	1 232 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	Обоснованно не применялся
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	1 795 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	443,8	566 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	Обоснованно не применялся
Итого:			10 947 000

Источник: расчеты Оценщика

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

10 947 000 (десять миллионов девятьсот сорок семь тысяч) рублей.

¹³ См таблицы 5.2 и 5.3 настоящего Отчета: 2 552 000 руб. + 3 083 000 руб. = 5 635 000 руб.

¹⁴ Объект капитального строительства.

7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

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

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

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

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

Таблица 7.1 Шкала отношений для сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение ¹⁵
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Источник: анализ Оценщика

Таблица 7.2. Определение весовых коэффициентов подходов по факторам

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

Источник: расчеты Оценщика

¹⁵ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

Таблица 7.3. Определение итоговых коэффициентов подходов

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

Источник: расчеты Оценщика

Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки представлено в следующей таблице:

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб., без НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 -этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	1 756 000	1 942 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 849 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,4	712 000	787 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	750 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,8	685 000	758 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	722 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	1 953 000	2 160 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 057 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354	408 000	451 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	430 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	986,2	1 136 000	1 256 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 196 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,1	1 114 000	1 232 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 173 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	2 552 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	100,00%	0,00%	0,00%	2 552 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	1 623 000	1 795 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 709 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м,	443,8	512 000	566 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	539 000

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб., без НДС/НДС не облагается
	расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.								
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	3 083 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	100,00%	0,00%	0,00%	3 083 000
	Итого:		15 534 000	10 947 000					16 060 000

Источник: расчеты Оценщика.

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

16 060 000 (шестнадцать миллионов шестьдесят тысяч) рублей.

Пообъектно результаты приведены в Таблице 7.4.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имуущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

16 060 000 (шестнадцать миллионов шестьдесят тысяч) рублей.

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	1 849 000
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498.	617,4	750 000
3	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495.	594,8	722 000
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499.	1 697,20	2 057 000
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517.	354	430 000
6	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515.	986,2	1 196 000
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516.	967,1	1 173 000

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС/НДС не облагается
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102.	8 159,00	2 552 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	1 709 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.	443,8	539 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	3 083 000

Источник: расчеты Оценщика

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
от 04.09.2007 № 04-09/2007

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

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

Лист 1 из 1

Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.	12:05:03:0201:6-102		
Кадастровый номер:	12:05:03:0201:6		
№ кадастрового квартала:	12:05:03:0201:6		
Дата проведения кадастрового номера:	04.09.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 12:05:03:0201:6-0349		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно адреса: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Цумалова, д. 1.		
Площадь, м2:	81,59 +/- 12		
Классификация стоимости, руб.:	7140838,39		
Кадастровый номер фактического владения участком:	12:05:03:0201:6-195, 12:05:03:0201:6-496, 12:05:03:0201:6-497, 12:05:03:0201:6-498, 12:05:03:0201:6-499,		
Участки объектов недвижимости:	12:05:03:0201:6-515, 12:05:03:0201:6-516, 12:05:03:0201:6-517, 12:05:03:0201:6-518		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	размещение производственных помещений		
Статус земли по кадастровому номеру:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закладные, ранее учтенные"		
Общие сведения:	Общие сведения об объекте недвижимости: объект в собственности ООО "Управление компания "ИДМ", ИНН: 7825443207		
Подручные выписки:	Выписка Администрации (представитель власти), Заверена: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "ИДМ", ИНН: 7825443207		

Подпись инициатора сделки:	Инициатор, фамилия
----------------------------	--------------------



Выдан № 411/1-202
Инициатор

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

Лист 2 из 2

Земельный участок			
Или объекта недвижимости			
Лист №1 Эскиза 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего листов: 3	Всего листов листов: 4
4 октября 2018г.			
Квартальный номер:	12-05-0302016-102		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрепительной инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 12-12/001-12/001/01/62/016-89/02 20/07/2016 16:47:27
3	Документы-основания:	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. Выдан 29.06.2016 Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	ИДЛ	Доверительное управление 04.16.2018 14:48:06	
	дата государственной регистрации:	12.05.0302016-102-12/060/2018-3	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018	

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



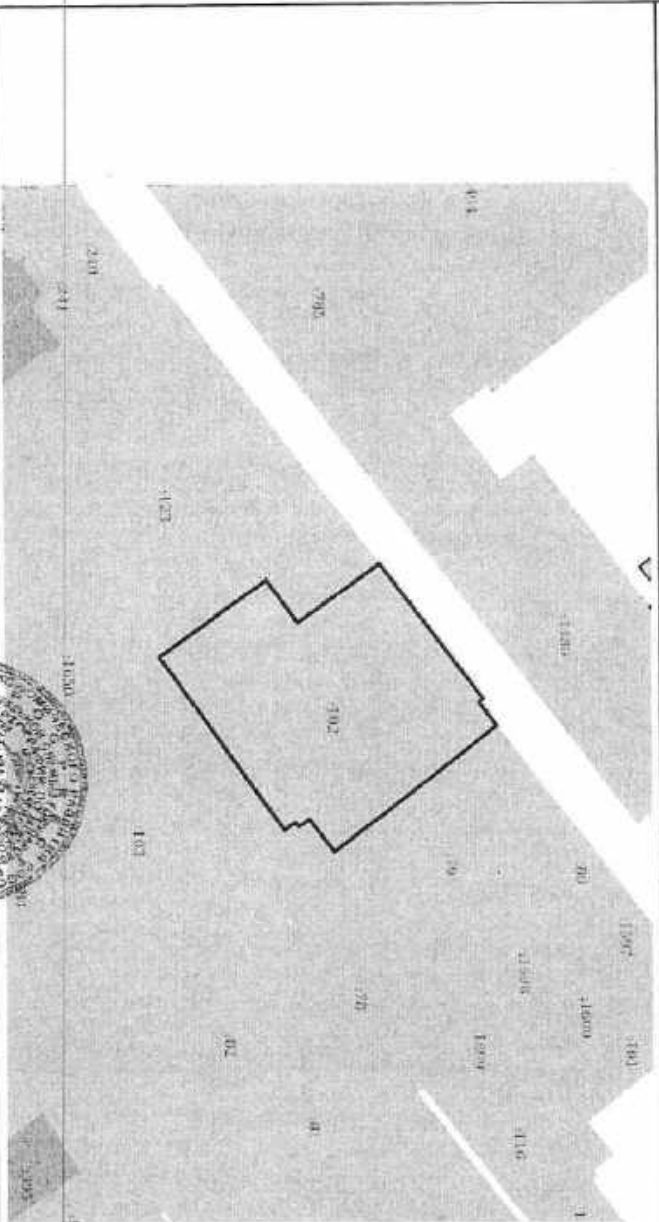
		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0102016:102	
5	Сведения о наличии рецензии об открытии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при которой, органами власти без необходимости в силу закона содвигается третьего лица, органы:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	полномнсь	Ф.И.О.И.О.Ф.	подпись, Фамилия
-------------------------------	-----------	--------------	------------------



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

Лист 3

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



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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12.12.001-12/001/01/6/2016-892/2 20.07.2016 16:33:01
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 61-044-1532, Выдана 29.06.2016 Акт приема-передачи в записке на приобретение инвестиционных паев №61-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выданы 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	4.1 вид:		04.10.2018 12:13:33
	дата государственной регистрации:		12:05:0302016:103-12/060/2018-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов в листе: 4	Всего листов в разделе: 4
4 октября 2018г.		Кадатровый номер: 12-05-0302016:103	
5	Сведения о назначении, размере об выкупной цене недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	данные отсутствуют	

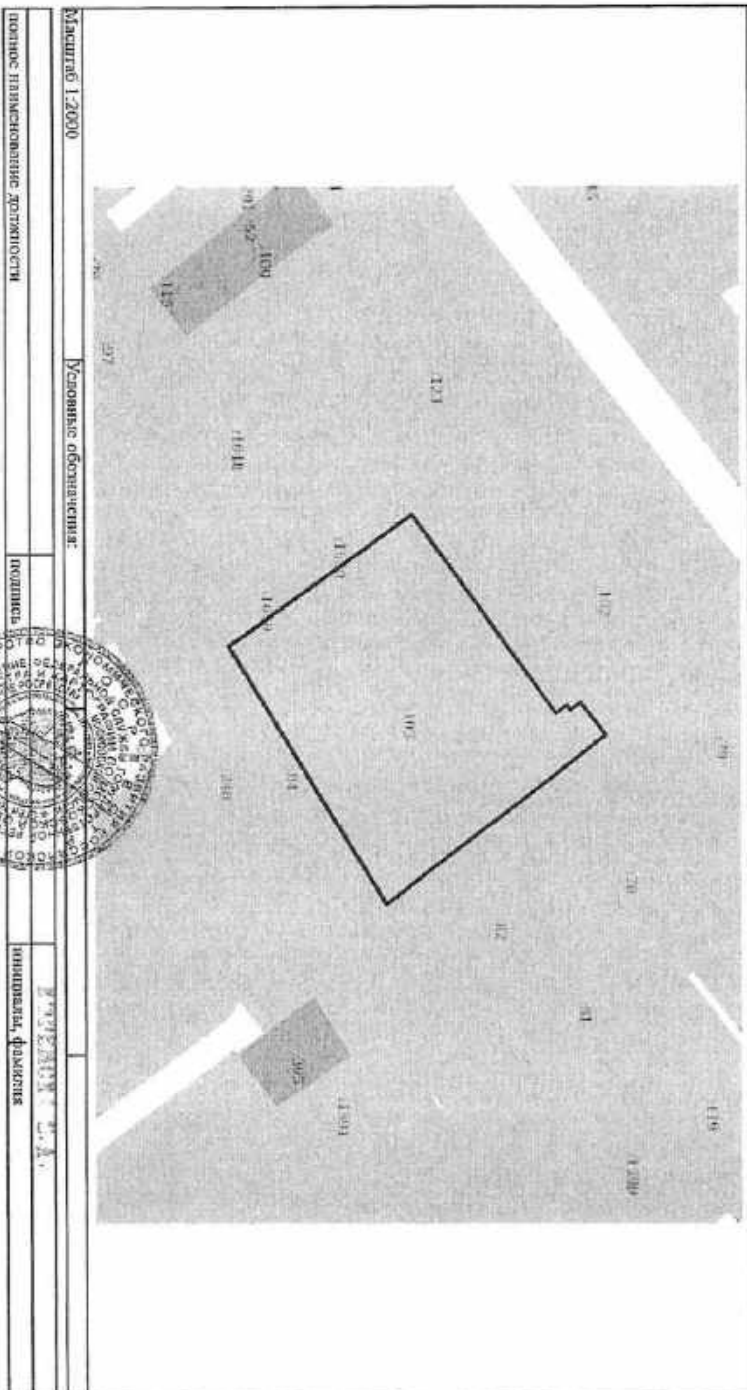
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



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

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Рабочий 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов 3	Всего листов выписки 4
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер: 12:05:0302016.103			
План (участок, схема) земельного участка			



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Заявитель		Идентификатор объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
5 октября 2018г.	12-05-0302006-495		
Кадастровый номер:	12-05-0302006		
Номер кадастрового квартала:	12-05-0302006		
Дата принятия кадастрового номера:	18.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 88-401-002-000153100-0301; Условно номер 12-01-032210-2383/В1		
Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Цумашева, д. 1		
Площадь, м2:	594,8		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Противопожарное заявление (Прожит)		
Этаж/этажи:	1, в том числе подземных 0		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1999		
Кадастровая стоимость, руб.:	1346282,28		
Кадастровый номер вих объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:	12-05-0302016-102		
Кадастровые номера вих объектов недвижимости, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Сведения об объекте:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют		
Сведения об объекте:	Дареном Александр Борисович (представитель заявителя), Заявителем: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "МДМ", ИНН: 7825443207		
Подлежащий обременению:			



Выход. № 111/2024
"28" октября 2022 г.
Подпись: [Handwritten Signature]

10:29/2022-10-28

Приложение 2

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

Земле	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Высота листов раздела 2: 2
	Высота листов выписки: 3
5 октября 2018г:	
Кадстровый номер:	12:05:0302006:495

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывается паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-86572 20.07.2016 15:26:41
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдана 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован в Центральном Банке РФ №2156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение права и ограничение объекта недвижимости:		
	4.1	Доверительное управление	
	вид:		05.10.2018 09:17:08
	дата государственной регистрации:		12:05:0302006:495-12/060/2018:3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение права и оформления объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и оформление объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725506241
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован в Центральном Банке РФ №2156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения, № 1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения, № 2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения, № 3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения, № 4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения, № 5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения, Выдан 15.08.2018

полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
		ВОЛКОВ С.А.

Земле		
п/п объектов недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего листов листов: 3
5 октября 2018г.		
Кадестровый номер: 12:05-0102006-495		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограниченных права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Подпись	инициалы, фамилия
_____	_____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
 единое государственное информационное ресурсное пространство

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки: 3
Здание				
вид объекта недвижимости				
3 октября 2018г.				
Кадастровый номер:	12:05:0302006-498			
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006			
Дата окончания кадастрового номера:	18.06.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88-401-002-000151100-0700; Условный номер 12:05:10-7383/Ж			
Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумихина, д. 1			
Площадь, м2:	617.4			
Назначение:	Нежилое			
Назначение:	Промышленно-складской корпус			
Назначение:	1, в том числе подземных этажей:			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	2001			
Кадастровая стоимость, руб.:	5302626.34			
Кадастровый номер кадастровой недвижимости, в пределах которой расположена объект недвижимости:	12:05:0302016:102			
Кадастровый номер помещения, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус залогов об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости не вносятся в Единый государственный реестр недвижимости, отсутствуют			
Общие отчеты:	Сведения для заполнения раздела 4 - Основные местоположения объекта недвижимости, отсутствуют			
Получен, выданы:	Лирикой Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443297			



Вход № 111-1823
 Подпись: [Handwritten signature]

02/10/18-1823

Рядовд 2

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Радцел 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего листов выписки: 3
3 октябрь 2018г.		
Квартальный номер: 12:05-0/02/006-498		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность; 12-12/001-12/001/016/2016-876/2 20.07.2016 16:06:53
3	Документа-основание	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдана 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Проклада доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированного Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1		Доверительное Управление 20.07.2016 16:06:54 дата государственной регистрации: 12-12/001-12/001/016/2016-876/2 номер государственной регистрации: Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 и 07.06.2016 по 01.03.2031 лицо, в пользу которого установлено ограничение: Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированного Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Письмо-разъяснение к Заявлению, № 2109-13, Выдан 21.09.2018 Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статья 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУЗД-001/2018-446565, Выдан 26.09.2018

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



		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Диск №2, Редра 2	Всего листов раздел 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
3 октября 2018г.		12:05:0302006-498	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающего права безвозвратного в силу закона согласия третьего лица, орентации:	данные отсутствуют	

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



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

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

Сведения об основном характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки: 3
Значение			
вид объекта недвижимости			
12-05-0302006-499			
12-05-0302006			
18.06.2012			
Идентификационный номер 88-401-002-000131100-0701; Условный номер 12-0-1-9-322-10-73837Ж1			
Республика Марий Эл, с. Козьмодемьянск, ул. Пушкинская, д. 1			
1697.2			
Нежилое			
Среднейской корпус			
1, в том числе подземных 0			
данные отсутствуют			
2001			
9773968.14			
12-05-0302016:102			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости несут статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют			
Лицо(а): Александр Борзенко (представитель заявителя),			
Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207			



подпись: _____

инициалы, фамилия

Вход № 1111.0226
 2022.10.28
 подпись

009/2018-1220

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

Лист 2


Земельный участок	
Лист №1 Р/участ 2	Всего листов участка 2-2
4 октября 2018г.	Дата выписки 2
Квартальный номер:	12-05-0302006-499

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывается паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/01/07/2016-88072 20.07.2016 16:14:33
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных пиев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных пиев №614-044-1532 от 29.06.2016 с, Выдан 29.06.2016 Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Стратификация прав и обременение объекта недвижимости:		
	ИМЛЕ		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		04.10.2018 14:42:55
	Номер государственной регистрации:		12-05-0302006-499-12/060/2018-3
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	Дата и оформление объекта недвижимости:		Объекты с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	Основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Цетральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018



Подпись:	Инициалы, фамилия:
----------	--------------------

		Зашито	
		вид объекта недвижимости	
	Лист №2 Редизл 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
	4 октября 2018г.		Всего листов листов: 3
	Кадастровый номер:	12:05:0302006:499	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.06.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	12-12-01/014/2011-754	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.06.2011 по 30.06.2016 с 09.06.2011 по 30.06.2016	
	право, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Республиканский оптико-кинематографический завод", ИНН: 1215096520	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 3, Выдан 28.10.2015	
		Договор аренды - переводы недвижимого имущества, Выдан 28.10.2015	
		Договор аренды-передачи к договору аренды, Выдан 10.03.2011	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
 отдел кадастрового учета недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		Земельный участок	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.	12:05:0302096:515		
Кадастровый номер:	12:05:0302096		
Номер выдвострого выезда:	18.06.2012		
Дата присвоения кадастрового номера:	Инвентарный номер 7383; Условный номер 12:01:03:22:10:7383/4		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шувалова, д 1		
Адрес (местоположение):	986.2		
Площадь, м2:	Нежилое		
Назначение:	Освд.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Тот этаж в эксплуатации по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	3639738.45		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102		
Кадастровые номера зонирования, мапивно-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"		
Особые отметки:	Сведения для записи в Едином государственном реестре недвижимости, отсутствуют		
Получатель выписки:	Даринков Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель, Общество с ограниченной ответственностью "Бродягачевская компания "МДМ", ИНН: 7825443207		



полное наименование должности	полный	инициал, фамилия	РОДЕНКО С.А.
-------------------------------	--------	------------------	--------------

Вход. № 011-220
 ПОДПИСЬ

011/2022-011-220

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

Листов 2

лист №1 Листов 2		Всего листов выписки: 2	
4 октября 2018г.		Квартальный номер: 12-05-0302006-515	
Лист №1 Листов 2		Всего выписок: 2	
4 октября 2018г.		Квартальный номер: 12-05-0302006-515	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывают публичным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание"
2	Выд. номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-881/2 20.07.2016 16:25:13
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдана 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Протокол доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
4.1	вид:		04.10.2018 15:06:21
	дата государственной регистрации:		12.05.0302006-515-12/06/2018-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7723206241
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правлящая доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016, Выдан 26.05.2016
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

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



		Зачине	
		лиц объекта недвижимости	
	Лист №2 "Резюме 2"	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов приложений: 3
4 октября 2018г:			
Календарный номер:		12:03-0302006-515	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, опекуна:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	инженер	инициалы, фамилия	И.С. КОЗЛОВ
-------------------------------	---------	-------------------	-------------



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

Итого: количество страниц регистрации: три

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		Земельный участок	
Лист №1 Лист 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302006-516	
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006	
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Илненгарский номер 88-401.0027.0001.53100.0005.21.03.2011; Условный номер 12:05:10:322:10:7383/5	
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шувалова, д. 1	
	Площадь, м2:	967,1	
	Назначение:	Жилое	
	Наименование:	С/код	
	Количество этажей, в том числе подземные этажи:	1, в том числе подземных 0	
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
	Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
	Кадастровая стоимость, руб:	356873,74	
	Кадастровый номер или объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	12:05:0302016-102	
	Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
	Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют	
	Подучетный выписки:	Иванова Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДК", ИНН 7825443207	

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



ИЗДА. № 011-0219
 П. 0000-0000
 ЧИТАК

005/401/8 - 0328

		Звание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Радисл 2		Всего листов радисла 2: 2	Листа листов радисла: 3
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0302006:516	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
 филиал государственного органа регистрации недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

005/2022-03228

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

Лист 1 из 1

Этапы		Вид объекта недвижимости		
Лист №1	Рисунки	Всего листов рисунка 1: 1	Всего рисунков: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.				
Кадастровый номер:		12-05-0302006-517		
Номер кадастрового квартала:		12-05-0302006		
Дата присвоения кадастрового номера:		18.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер 7883 08.10.2001 Юстицар-Оливковое Бюро Технической инвентаризации; Учетный номер 12-01-0-322-10-7883/Ж2		
Адрес (местоположение):		Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумякова, д. 1		
Площадь, кв.м:		354		
Назначение:		Нежилое		
Наименование:		Складской корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		2001		
Кадастровая стоимость, руб.:		1306316,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		12-05-0302016-102		
Кадастровое подразделение по кадастровому, кадастровому-месту, расположению в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения для заключения сделки: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Нарилова Александр Борисович (орудительный заявитель), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207		



Вход. № 211/2229
 "В. Александров" 2022
 Подпись

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

Лист 2

Земле		Земле	
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.			
Кадестровый номер:		12:05:0302006-517	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывает паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 12:12/001-12/001/016/2016-886/2 20.07.2016 16:37:12
3	Документ-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1332, Выдана 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1332 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Выбком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1		Дополнительное управление
	вид:		04.10.2018 12:11:11
	дата государственной регистрации:		12:05:0302006-517-12/060/2018-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Управляющее общество "Навигатор", ИНН: 7725206241
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Выбком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 51 Закона), № КУ/ВЛ/001/2018-4452711, Выдан 26.09.2018 Изменения и дополнение №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнение №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнение №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнение №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнение №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнение №6, Выдан 15.08.2018

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



		Здание	
		вкл объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
			Всего листов в листе: 3
4 октября 2018г.			
Календарный номер:		12:05-0302006-517	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Подпись наименования должности	подпись	наименование, фамилия
--------------------------------	---------	-----------------------



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
 казенное учреждение органов государственной власти

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

2525

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

Лист 1 Лист 1

Земельный объект недвижимости	
Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 1: 1
Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 2: 2
Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
5 октября 2018г.	12-05-0302006-952
Кадастровый номер:	12-05-0302006
Номер кадастрового квартала:	04.12.2012
Дата присвоения кадастрового номера:	Индексный номер 88-401-002-0001-53100-0800-21-03-2011; Условный номер 12-01-03-322-10-738/И
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Марий Эл респ., г.Ижмар-Она, ул.Шевченко, д.1
Адрес (местоположение):	960.1
Площадь, м2:	Нежилое
Назначение:	Административно-товарный корпус
Наименование:	02, в том числе подземных 0
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Глибина в аксиально по застроенной оторочности:	2002
Год завершения строительства:	4763824.18
Кадастровая стоимость, руб.:	12-05-0302016-102
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12-05-0302006-1229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	Смешан об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"
Статус залога об объекте недвижимости:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с количеством этажей: 2. Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Общие отметки:	Даринков Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель. Общественно-образовательной ответственностью "Управляющая компания "ЖИФ" ИНН: 7825443207
Получатель выписки:	данные отсутствуют
Подписное планировочные должности	подпись
	подпись, фамилия



Выход: № 01/11-2021
 19.10.2022 10:08:15
 подпись: [подпись]

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

Листов 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов выписки: 3
5 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:092

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-888/2 20.07.2016 16:42:05
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-064-1332, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1332 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правлять доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированным Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	вид:		05.10.2018 09:52:33
	дата государственной регистрации:		12:05:0302006:092-12/145/2018-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правлять доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированным Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ	ФИО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА
	ПОЛНОЕ ИМЯ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



		Этапы	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2, Ручки 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего ручек: 2	Всего листов листов: 3
5 октябрь 2018г.			
Каталожный номер:		12-05-0302006-932	
4			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	12-12-01/0322013-652	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.06.2013 по 29.12.2017 с 27.06.2013 по 29.12.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Розничный склад автомобильной парковки", ИНН: 1215099672	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, Выдан 18.06.2013	
		Акт приема-передачи в договор аренды, Выдан 19.06.2013	
		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 3, Выдан 28.10.2015	
		Акт приема - передачи недвижимого имущества, Выдан 28.10.2015	
		Данные отсутствуют	
5			
Сведения о наличии правления об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные отсутствуют			
6			
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
данные отсутствуют			

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



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

по форме, утвержденной ФСО при

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1

Лист №1		Раздел 1	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
Здание					
Идентификатор объекта недвижимости					
7 ноября 2018г					
Кадастровый номер:	12-05-0302006-496				
Номер кадастрового квартала:	12-05-0302006				
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7383; Инвентарный номер 88-401-001-005465750-1000-20002; Условный номер 12-01-0-322-10-7383/К				
Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шувалова, д. 1				
Площадь, м2:	443,8				
Назначение:	Нежилое				
Наименование:	Блок служебных камер с видеонабл.				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют				
Год завершения строительства:	2002				
Кадастровая стоимость, руб:	4222536,63				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12-05-0302016-102				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"				
Объект отягощен:	Сведения для заключения сделки: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют				
Получатель выписки:	Смаугинова Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207				

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

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

Раздел 2

Земельный участок		Земельный участок	
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки 3	Всего листов выписки 3
7 ноября 2018г.			
Квартальный номер:	12:05:0102006:496		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-8702 20.07.2016 15:54:13
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Превышен доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Цетральный Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		20.07.2016 15:54:14
	Номер государственной регистрации:		12-12/001-12/001/016/2016-8702/3
	Срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	Лица, в пользу которого условно ограничены права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	Основание государственной регистрации:		Правля доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Цетральный Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016

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



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

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



ГОРЖОВА С.А.

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

полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Значение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 3	
7 ноября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302006:497	
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006	
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88:401:002:000153100:0603 21.08.2011; Условный номер 12:01:10:322:10:7383/Е1	
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Комар-Ола, ул. Шумякова, д. 1	
	Прошадь, м2:	1409	
	Назначение:	Нежилое	
	Наименование:	Столярный цех	
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
	Год завершения строительства:	1963	
	Кадастровая стоимость, руб.:	6202387,08	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102	
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Сведения для заключения разделаов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют	
	Получатель выписки:	Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207	

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



БОРЕМОВА С.А.

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

Листов 2

Земле		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздел 2- 2	Всего разделов: 2
7 ноября 2018г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	12:05:0302006/497	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдавшие инвестиционных пасов Зарятого павшего инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-872/2 20.07.2016 16:00:58
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных пасов, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи и заявки на приобретение инвестиционных пасов №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Права доверительного управления Зарятым пасовым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Права доверительного управления Зарятым пасовым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.07.2016 16:00:58	
	номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-872/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
	основание государственной регистрации:		

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



Евгений С. А.

		Звание	
		инд. объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов листовки: 3
7 ноября 2018г.			
Кадасстровый номер:		12-05/0302006-497	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЕФРЕМОВ С.А.



4/3604

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

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

Начальник отдела
(наименование должности)

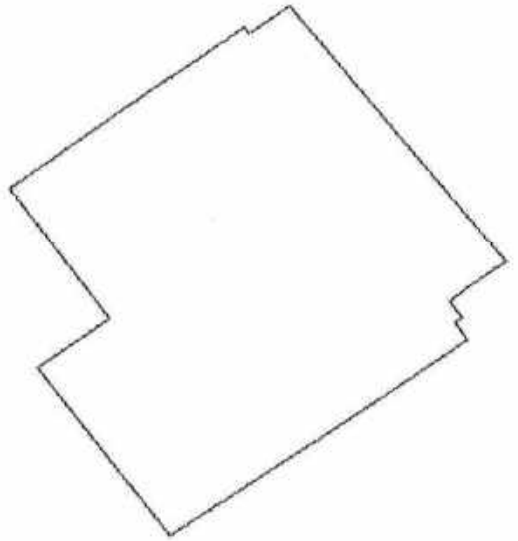


И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нурсаева
(подпись, фамилия)

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

В.3

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102			2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ л/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"			

Начальник отдела
(наименование должности)



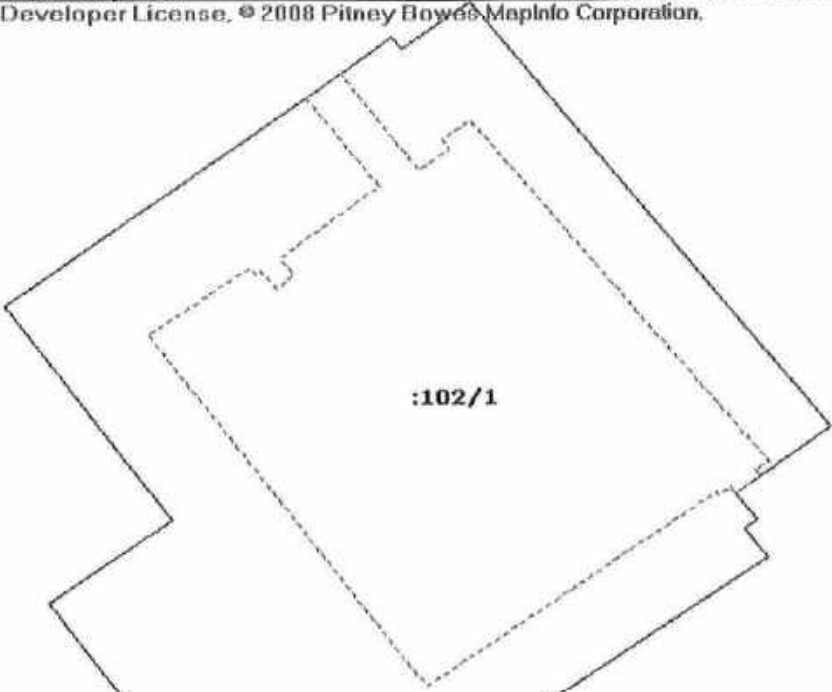
М.Т. (подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

Начальник отдела
(наименование должности)

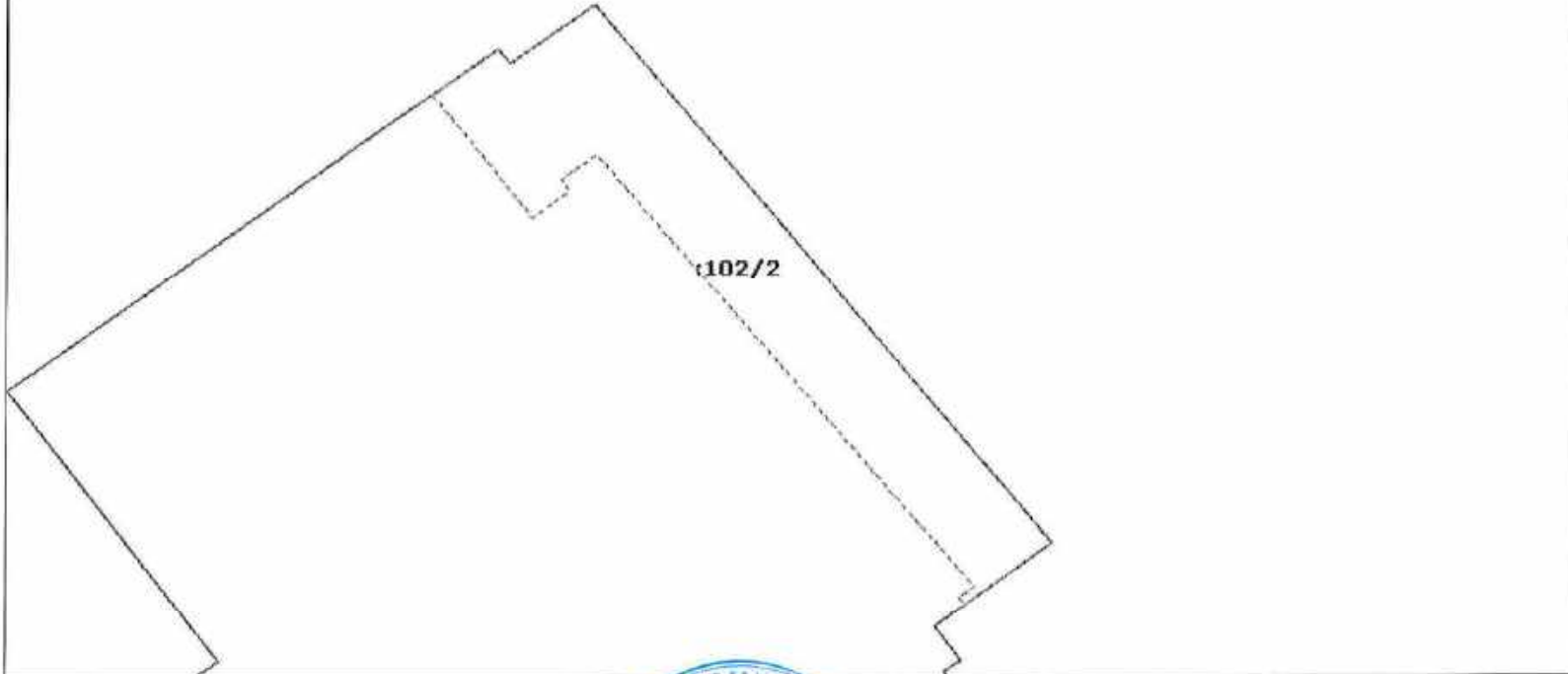


И. В. Нуржауов
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нурисупов
(подпись, фамилия)

4/10702

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

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

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

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржауова

И. В. Нуржауова
(подпись, фамилия)

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

В.2

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 2	3	Всего листов: 9
4	План (чертеж, схема) земельного участка MapShare 2008 © SDE Developer License # 2058 Pinsky Power MapInfo Corporation 				
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —			

Начальник отдела
 (наименование должности)



И. В. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

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

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

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

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржаюва
(инициалы, фамилия)

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

В.4

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

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

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

В.4

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 6	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/2			
5	Масштаб 1:500				

Начальник отдела
(подпись/подпись должности)



И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 7	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/3			
<p>Мер: Мирали 21001 42-5111. Developer: Tashkent. © 2008 Pictary House. Marina Corporation</p> 					
5	Масштаб 1:300				

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржапова
(инициалы, фамилия)

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

В.4

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 8	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/4			
<p>Copyright © 2008 by SIF Developer License © 2008 Pamy Kowen Madina Corporation.</p>  <p>4</p> <p>:103/4</p>					
5	Масштаб 1:600				

Начальник отдела
 (наименование должности)



И. В. Нуржапова
 (подпись, фамилия)

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

В.4

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

Начальник отдела
 (наименование должности)



И. В. Нураева
 (инициалы, фамилия)

4/199/0
5/82542
Якут

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 Кадастрового Учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

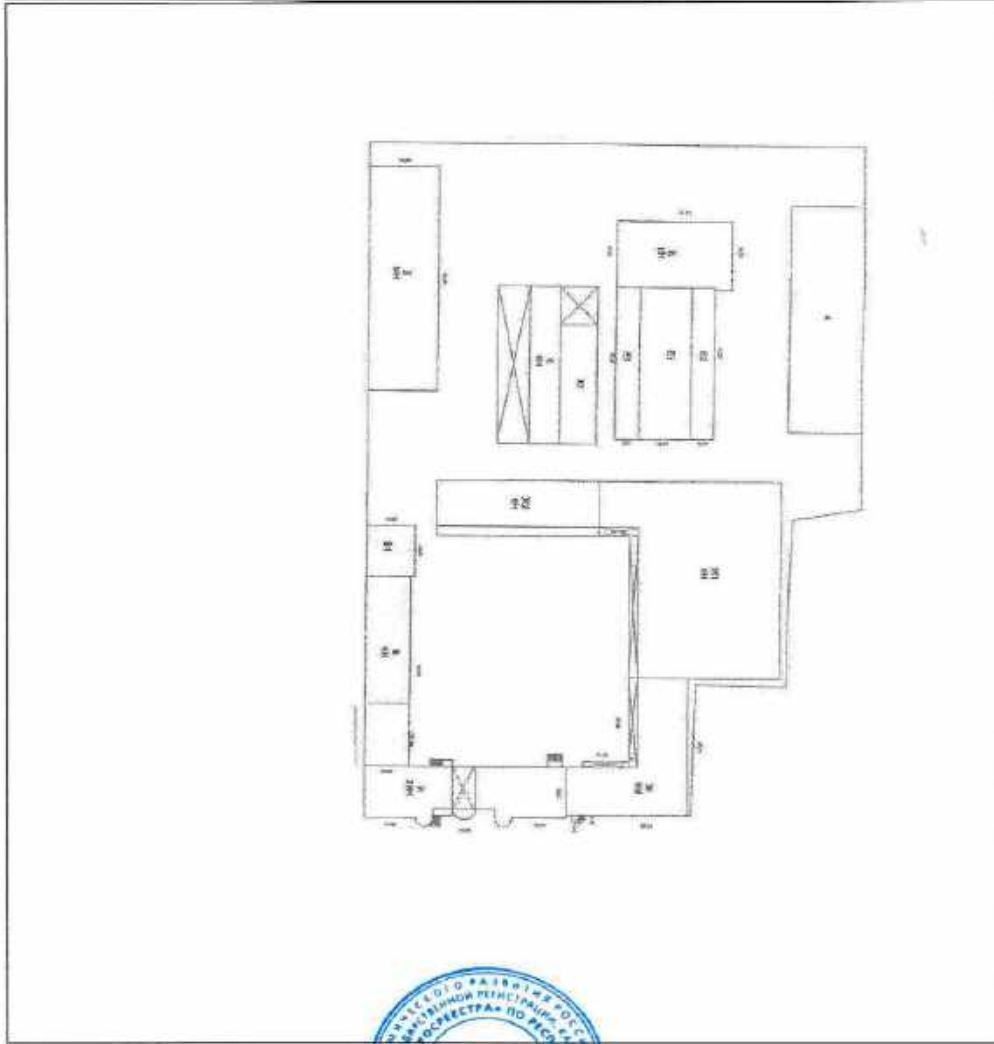
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006.495

Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер) 88.401.002.000153100.0301

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

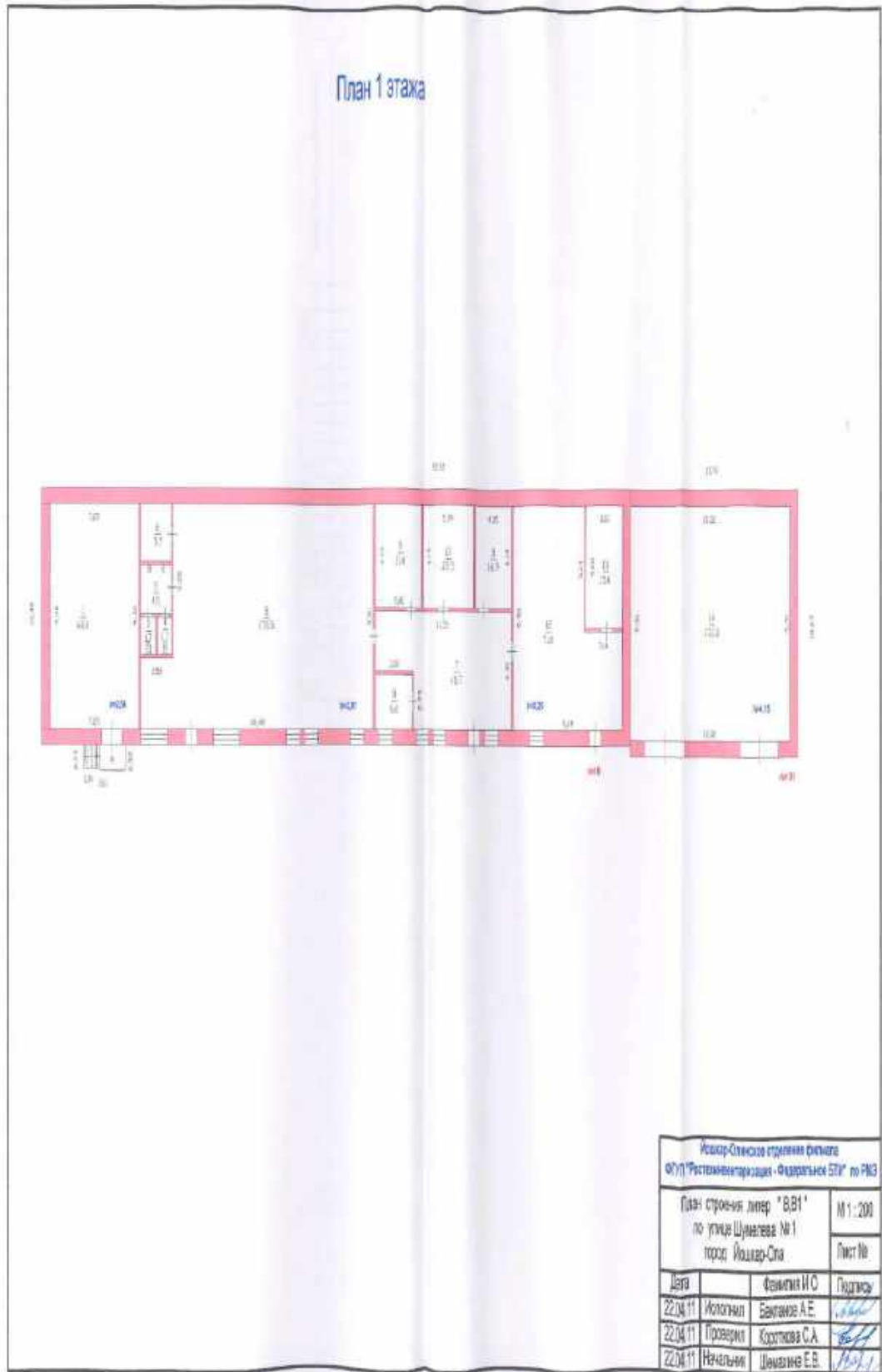
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржаюва

(инициалы, фамилия)



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	Осложняя	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			
В/1Г		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

Здание (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 (тип)	443,8 (значение)	кв. м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Блок сушильных камер с котельной		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2002		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4222536,63		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 12-12-01/051/2012-157 от 19.11.2012, Общество с ограниченной ответственностью "Каскад"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих объективному кадастровому учету	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

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

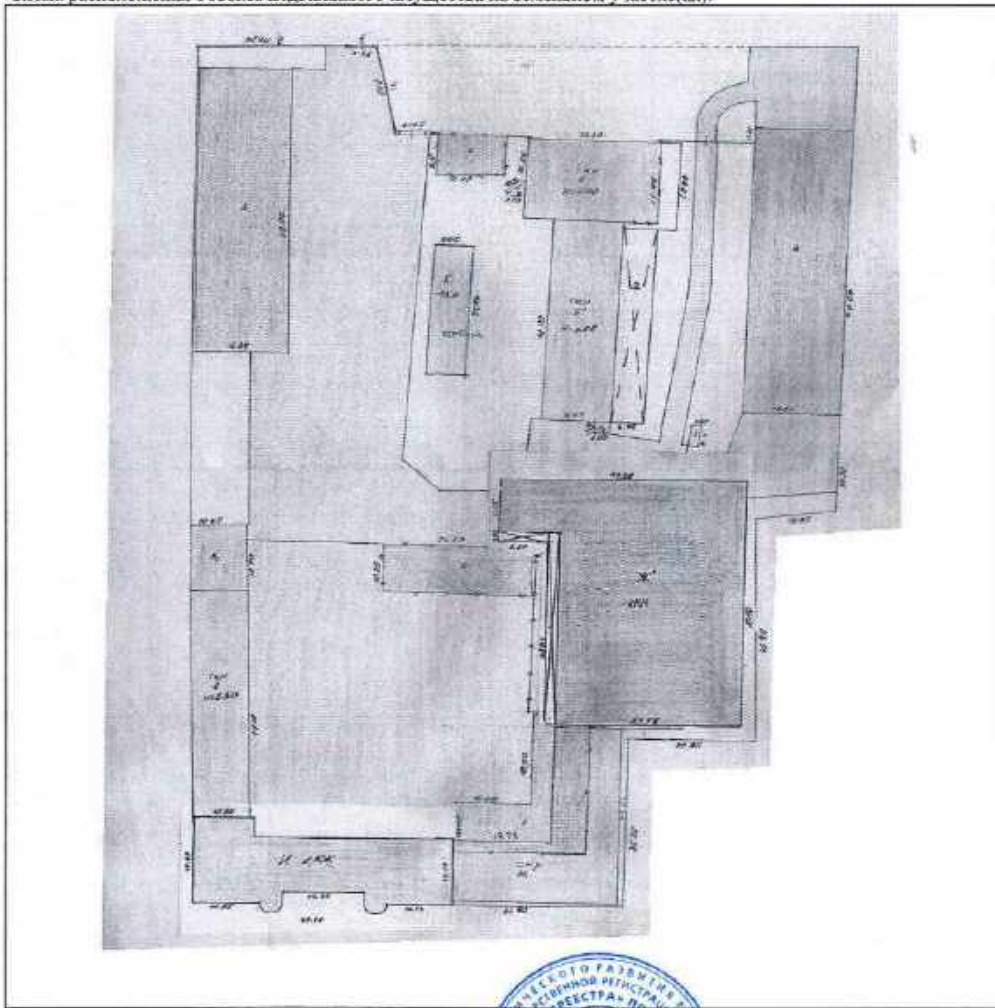


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

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

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



Масштаб 1:

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



М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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)
--	---------------------------------------

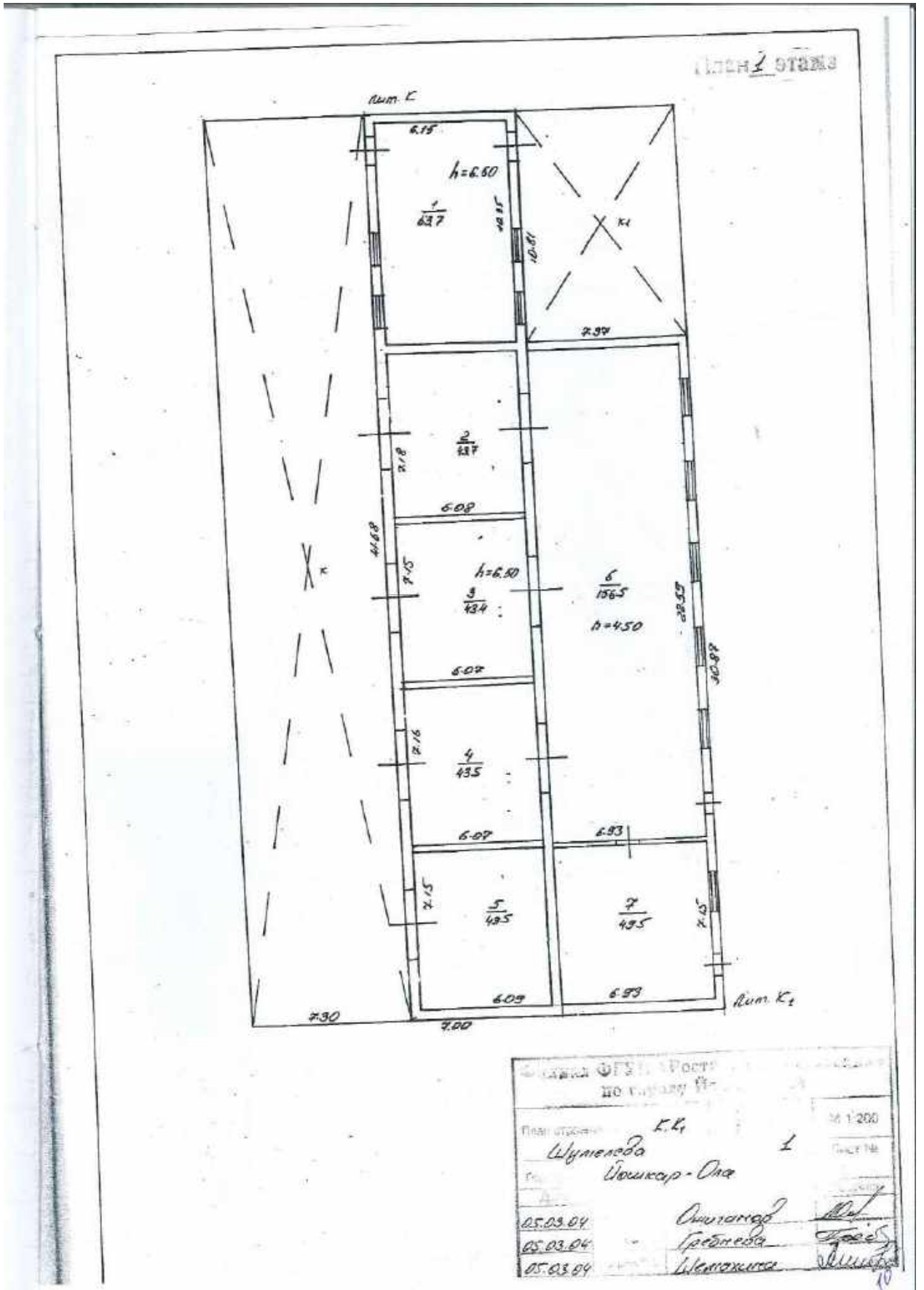


Экспликация к плану строения

гор. (нее.) Чебоксары-Ола ул. (пер.) Суряевская № 1

Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)

Этаж (включая с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещений	общая площадь	в том числе							
					жилая	культурно-просветительные цели	управление	коммунально-бытовые помещения	торговые предприятия	прочие строения	прочие	подсобная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	К	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
	К1	6	Узел	156,5						156,5		
		7	Подсобное	49,5								49,5
			Итого	443,8						156,5	194,1	113,2



5/49 242
4/9375
Заклад

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

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2.

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

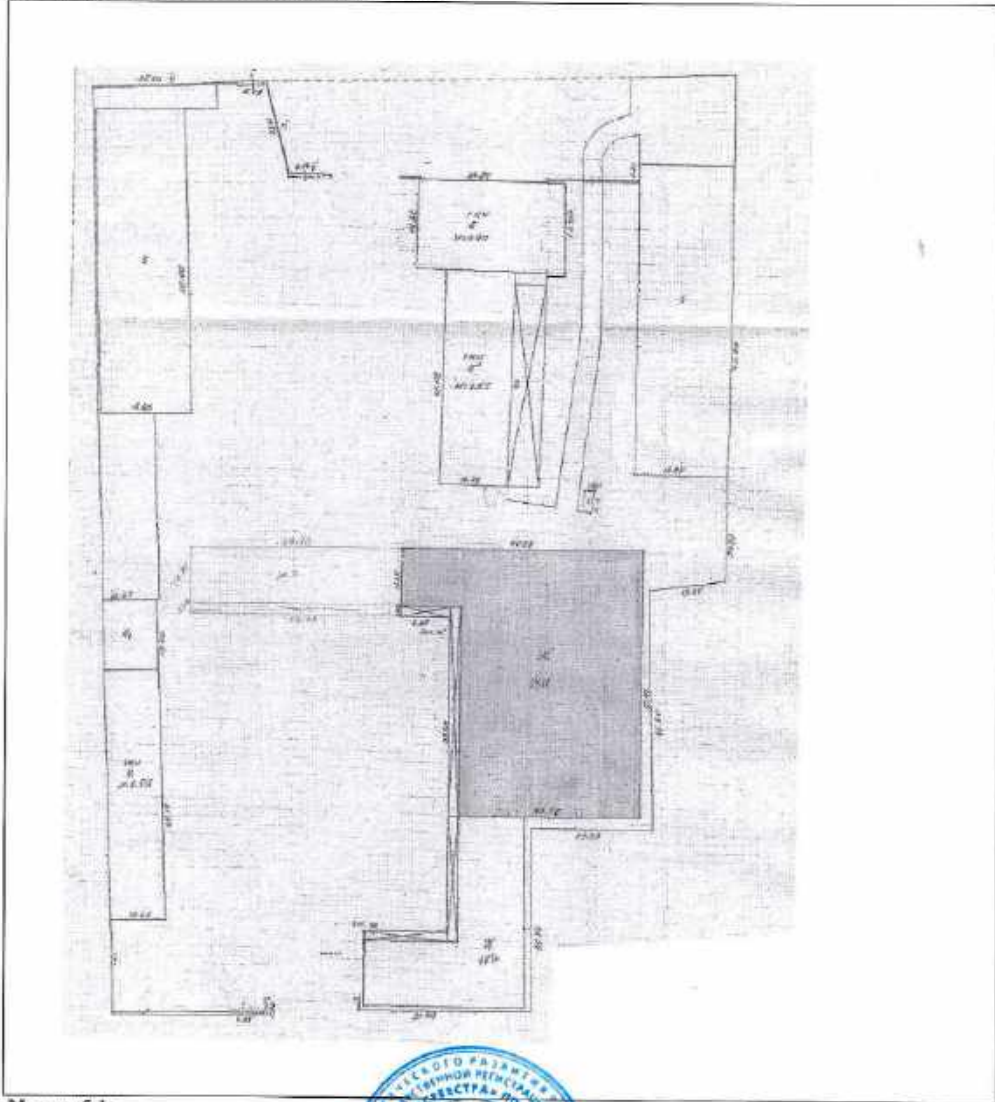
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0302006-315

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



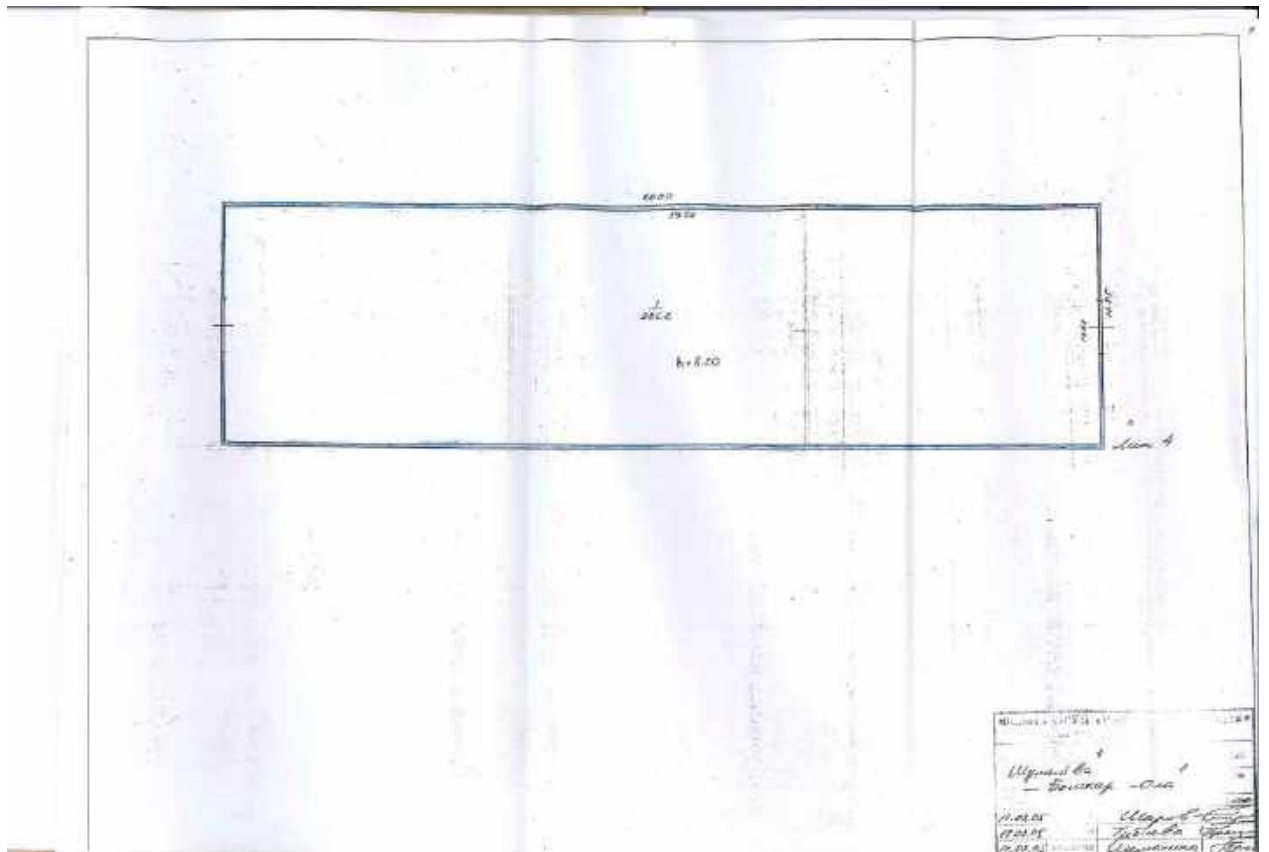
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Экспликация к плану строения № 1

г) Пошар - Ока ул. (пер.) Шушенина

№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)							в том числе	в том числе
			жилая	котловое	коммунально-бытовые помещения	торговые помещения	вспомогательная	и др.	подсобная		
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	ешиар	986.2						986.2			
	Итого:	986.2						986.2			

*4/80432
1/9912
2022*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(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

(полное наименование организации)

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

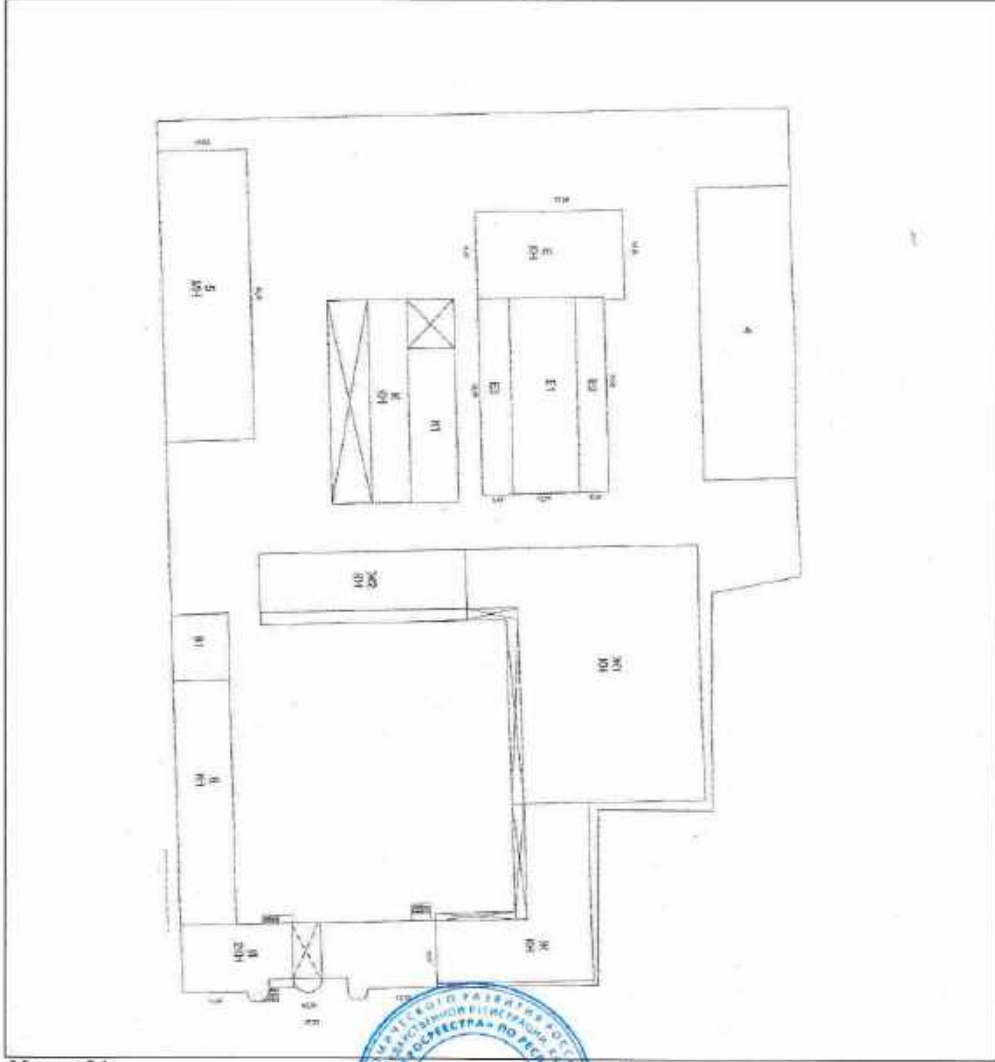
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12.05.0302006.516

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88-401.002.000153100.0005

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



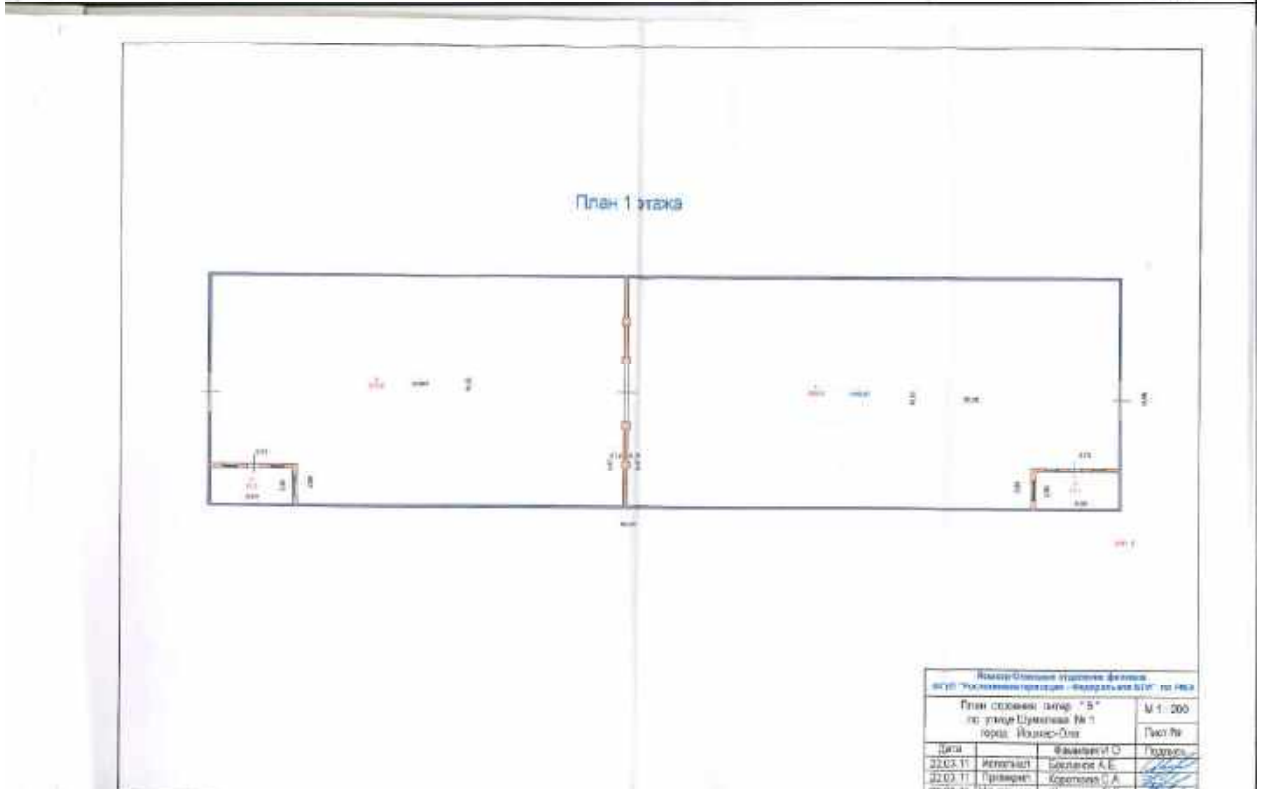
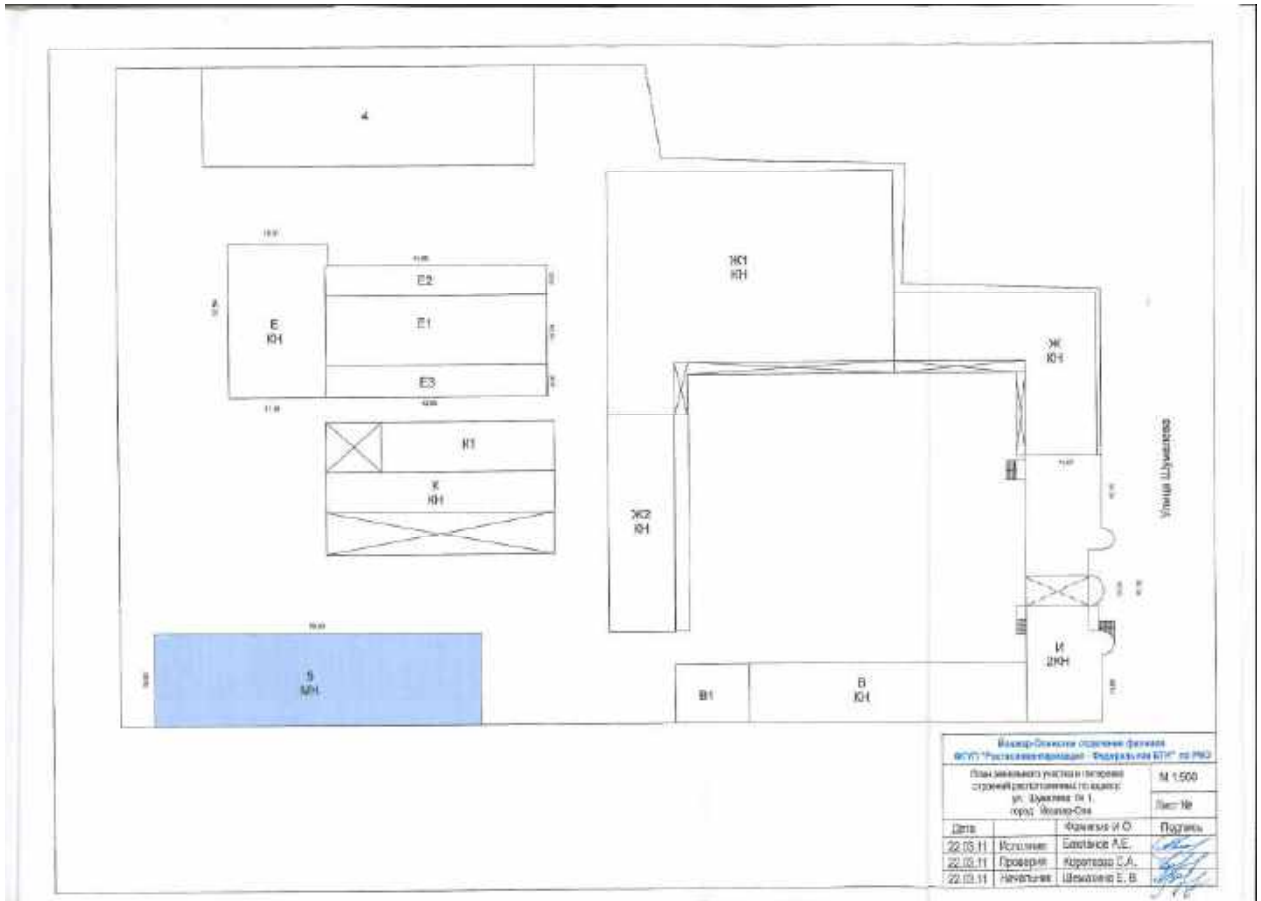
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржанова
(инициалы, фамилия)



Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. Шумелева

№ 1

1	2	3	4	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)							
				5	в том числе						
					6	7	8	9	10	11	12
Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая полезная	жилая	когда-то	коммунально-бытовые помещения	торговые помещения	складские		подсобная
1	6	1	склад	565,9					565,9		
		2	подсобное	14,1							14,1
		3	склад	372,6					372,6		
		4	подсобное	14,5							14,5
			Итого:	967,1					938,5		28,6

4/10347
5/02143

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 12 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88.401.002.000153100.0603

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Столярный цех

1.2.

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

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

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

1.9. Примечание: —

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

(определение организационной структуры)

Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржуова

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

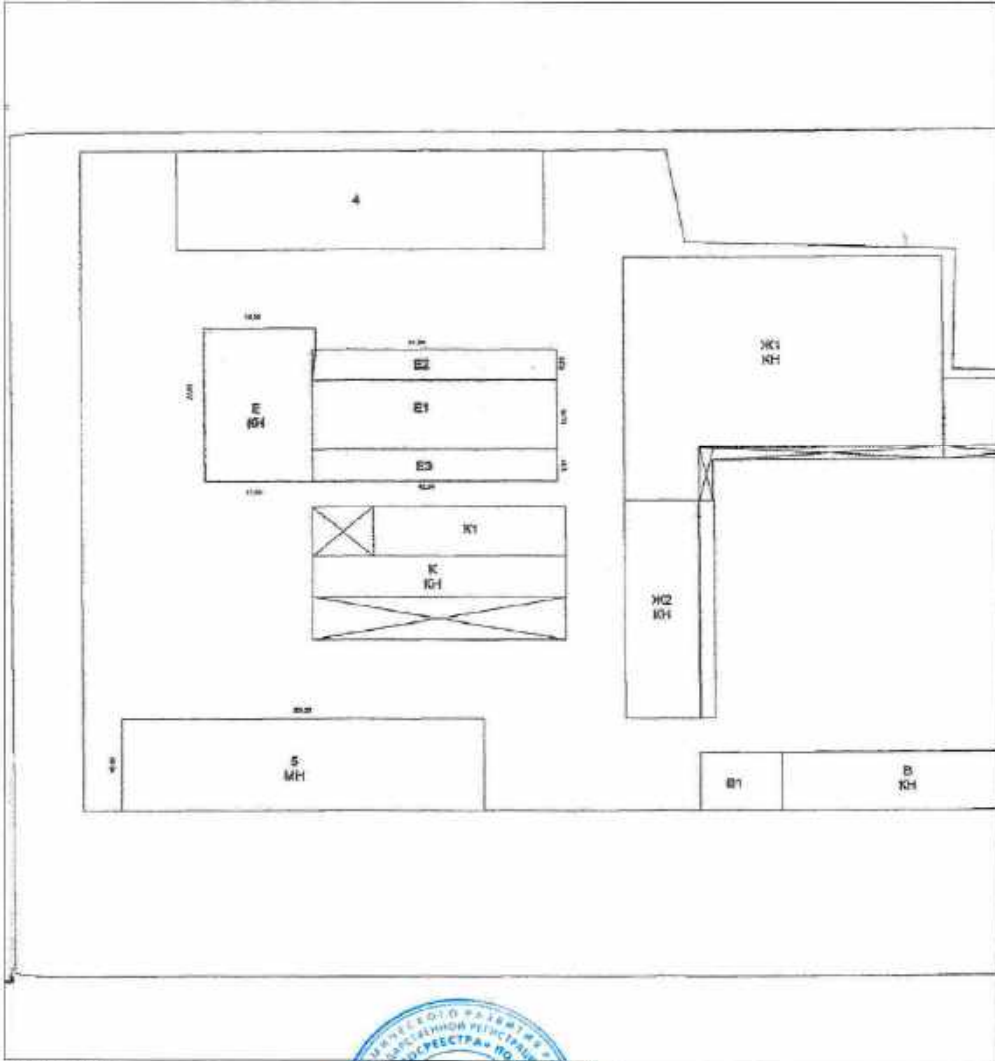
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05 0302006 497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88.401.002.000153100.0603

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела

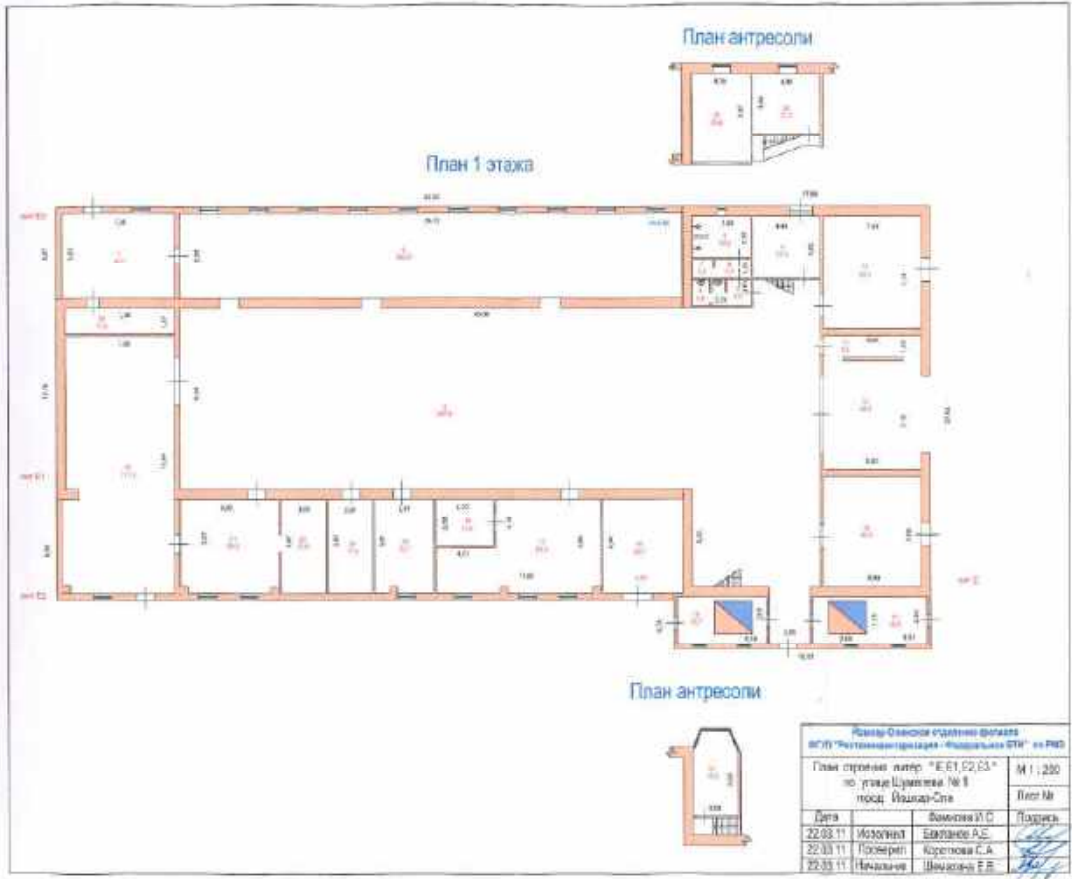
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Пуржауова

(инициалы, фамилия)



Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. Шумелева

№ 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							
					жилая	коллекторное	производственное	иное	торговые предприятия	складское	подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		1	коридор	40,7								40,7
ЕЗ		2	цех	192,0			192,0					
Е1		3	цех	567,9			567,9					
Е		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
Е2		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
Е1,Е2		23	подсобное	117,1								117,1
Е1		24	подсобное	11,6								11,6
			Итого по 1 этажу:	1351,4			861,3					490,1
		25	антресоль	23,8								23,8
Е		26	подсобное	17,3								17,3
		27	подсобное	16,5								16,5
			Итого по антресоли:	57,6								57,6
			Всего:	1409,0			861,3					547,7

5/81255
4/9912
Задуман

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(под объектом 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 Управления «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела
(полное наименование должности)

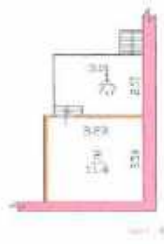


И. В. Нуракуова
(инициалы, фамилия)



Листинг-Объект недвижимости			
№ 03 «Администрация «Фирма» № 1»			
План: строение литер. "Ж" по улице Дуваново № 1		М 1:200	
город: Москва-Оте		Лист №	
дата	Составил И.О.	Подпись	
25.08.21	Ильинский	Белкина А.Е.	
25.08.21	Проверил	Куртасова С.А.	
22.08.21	Ремонтировал	Давыдов Е.В.	

План антресоли



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

10. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера (этаж)	Номер и наименование помещения				высота помещений, м	Площадь, кв.м.						Примечание
	Нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений			Открытые неоталиваемые 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	
			Разделка	8		10.4		10.4			10.4	
			Разделка	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/Антресоли		1	Площадка	1	2.00	7.7		7.7			7.7	
			Помещение	2		11.4		11.4			11.4	
Итого по этажу 'Антресоли'						19.1		19.1			19.1	
Итого по литере 'Ж'						617.4	198.7	418.7			617.4	
Итого по зданию						617.4	198.7	418.7			617.4	

4/9914
3/ P2553
Чкушев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:499

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика:

Общая площадь	1697.2	кв.м
(тип)	(значение)	(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

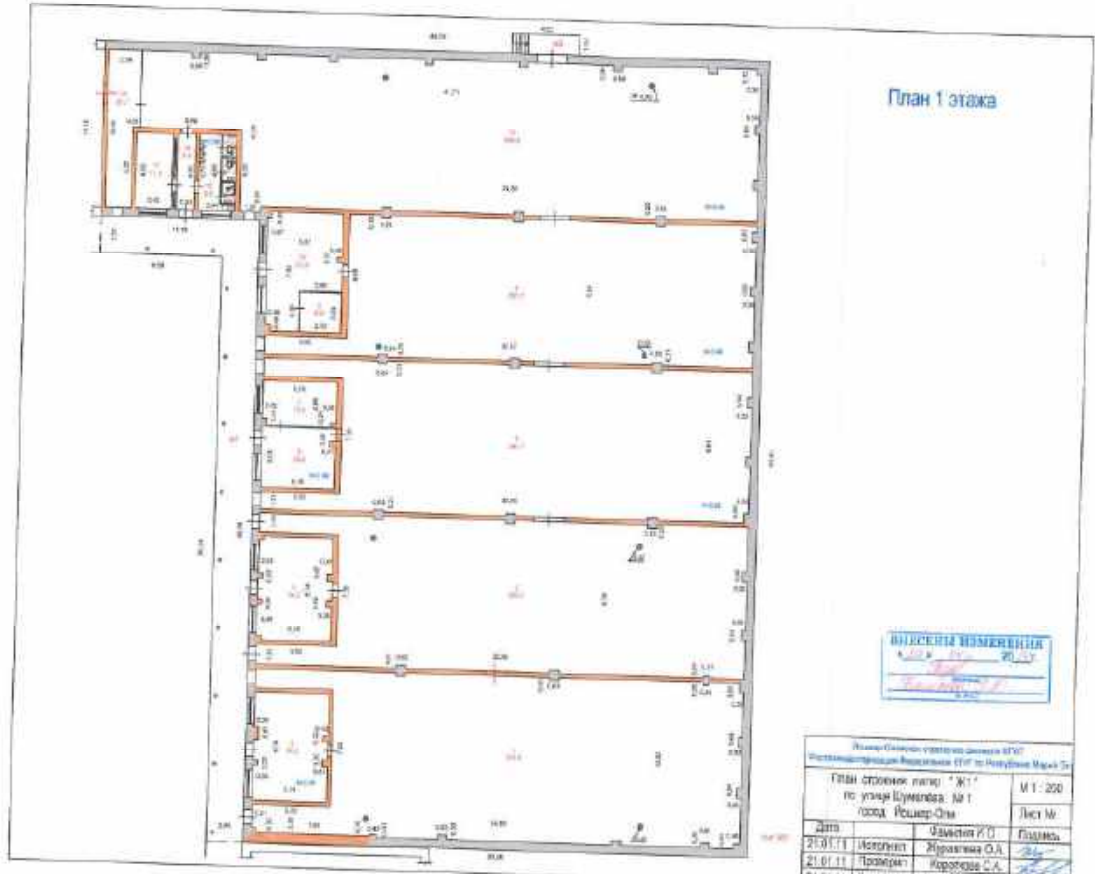
1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



412284
5/214.08
Зуев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:517
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование: Складской корпус
1.2.

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

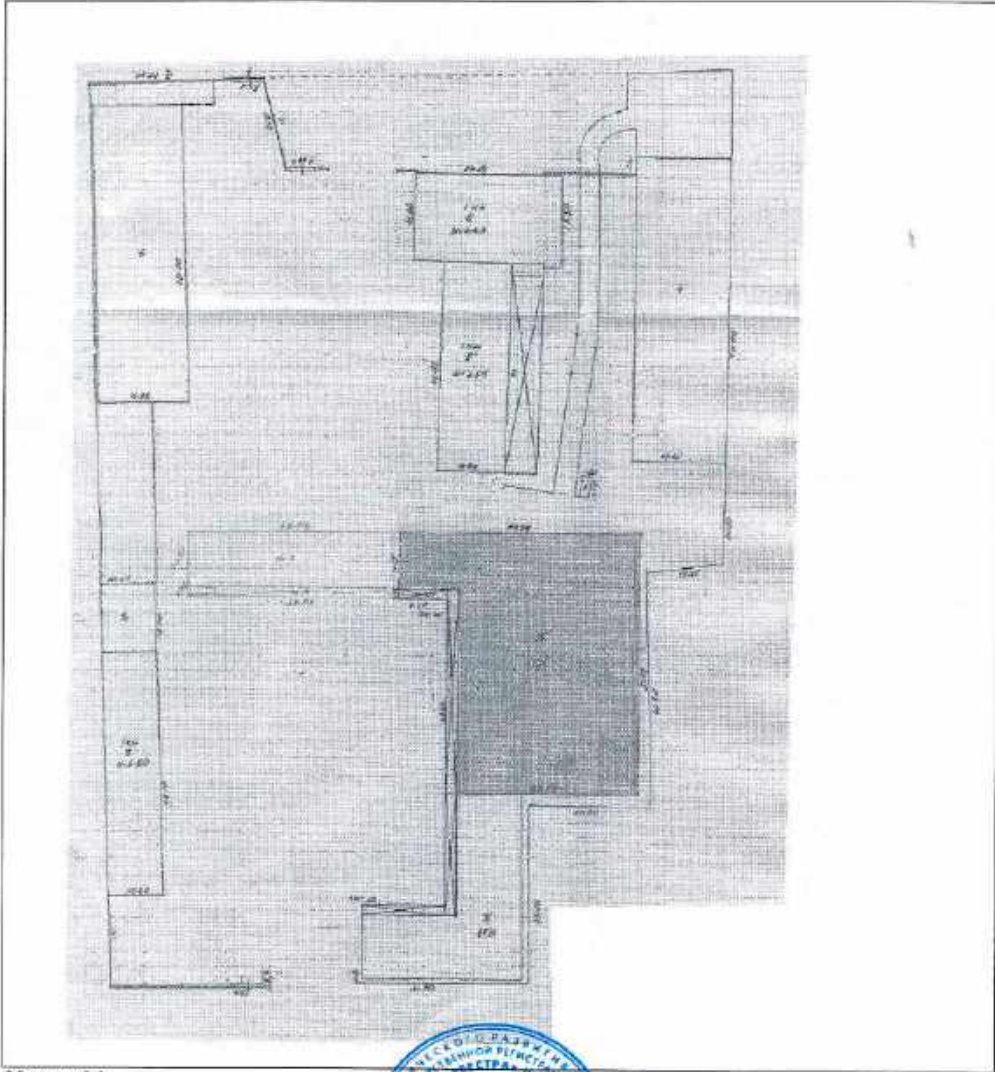
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0302006-517

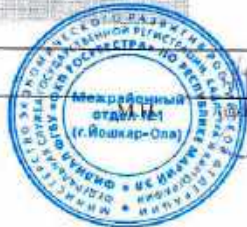
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

САДОВСКИЙ
Олег Викторович

ИНН 540836723876

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 28
августа 2008 года №101

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года

ИНГОССТРАХ



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-075841/22 от «22» июля 2022

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдыня, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112 E-mail: ovs@regalconsulting.ru Тел.: +7(903)538-00-16
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(499)973-02-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «20» августа 2022 года по «19» августа 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестидесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» августа 2022 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

(Генеральный директор Службы ЗПИФ
действующий на основании Устава)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

Начальник отдела страхования
Финансовых и профессиональных рисков
СПАО «Ингострах»



Исп. Стариков И.В., тел. 27545

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР



**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-075840/22**

«22» июля 2022

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2022 года по «19» августа 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.08.2022 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	a.sadovskii@gmail.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	+7(499)929-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Исполнительный директор филиала СПАО «Ингосстрах»
Исп. Стариков И.В. (тел. 27845)



С.Ю. Архангельский

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028325-1

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.

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

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


Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for a garage. The title is "Гараж, 270 м²" (Garage, 270 m²). The location is "Марий Эл респ., Медведевский район, Спичинский поселок, ул. Мира, 1 (участок)". The price is listed as "1 000 000 Р" (1,000,000 R). The contact number is "+7 902 325-16-43". There is a photo of the garage building. Below the photo, it says "270 м² Площадь", "Наземная Парковка Тип", and "Складское помещение: на 5 боксов, высота 4.5 м со скотчовой мемб".

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a free-use property on the website Циан. The title is "Свободное назначение, 2 500 м²" (Free-use, 2,500 m²). The location is "Марий Эл респ., Рошдино-Спич, ул. Баумана, 100". The price is listed as "6 000 000 Р" (6,000,000 R). The listing includes a "Свяжитесь с продавцом" button. Below the main listing, there are recommendations for other properties with their prices and locations.

https://yoshkar-ola.com.ru/sale/commercial/258835674/



260 000 Р/мес. около 1300 м², этаж 1
Путевая улица, 1/5, Уфа, Республика Башкортостан

190 000 Р/мес. склад 760 м², этаж 1
Центральная улица, 23, Уфа, Республика Башкортостан

552 000 Р/мес. торг, площадь 920 м², этаж 1
улица Софьи Перовской, 52/2, Уфа, Республика Башкортостан

Специалит может подобрать аналоги, поделиться подборкой

[Связаться со специалистом](#)

УАЗ СГР Комби и ТЕХИНКОМ
Складской УАЗ СГР и ПОМНОМ Выгода до 200 000 руб! Производство от России!

[Узнать больше](#)

Химическое сырье оптом
Оптовые поставки химических и сырьевых добавок. Площадь 200 м². Машина импортная.

[Узнать больше](#)

Двадцать девять лет в тайге
История одного из ведущих производителей пиломатериалов. Чистые технологии.

[Узнать больше](#)

Срочно продам склад и помещения свободного назначения
[Получить информацию](#)

Условия сделки

Цена	6 000 000 Р	Налог	НДС включен: 1 000 000 Р
Ставка	2 400 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommerstsvoyayuzovozhimostravtobaza_ploshchadyu_2659_m_2393883610

Автомобильная парковка, Продам, Автопарк

Автобаза, площадью 2659 м²

12 500 000 Р ↓
4 791 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 987 710-44-73

[Написать сообщение](#)

АВТО "ПАРКИНГ"
Хозяин
Имеет право с марта 2019
Закончено 636 объявлений

[Подписать на продажи](#)

Последнее имя: Алексий

Олег Иванович
Всегда готов помочь по недвижимости

15:18 21.10.2022

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "12 500 000 Р" with a price per square meter of "4 701 Р за м²". The contact number is "8 987 710-44-73". The listing is for a production facility with a total area of 2659 m², located on the 1st floor. The location is in the Republic of Mari El, Yoshkar-Ola, Dapovskaya St., 38. The listing is categorized as "Производственная база" and "Боксы, асфальтированная территория". The listing is for sale and is currently active. The listing is for sale and is currently active. The listing is for sale and is currently active.

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

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Производство, 1 100 м²". The price is "145 000 Р/мес." with a price per square meter of "1 580 Р за м² в год". The contact number is "+7 904 724-31-13". The listing is for a production facility with a total area of 1100 m², located on the 1st floor. The location is in the Republic of Mari El, Yoshkar-Ola, Stroiteley St., 95x103x3. The listing is categorized as "Производство" and "Свободно". The listing is for rent and is currently active. The listing is for rent and is currently active. The listing is for rent and is currently active.

https://yoshkar-ola.dan.ru/rent/commercial/257156152/

840 м² Площадь
1 из 1 Этаж
6 м Выс. потолка
Свободно Планировка

126 000 Р/мес.
 1 800 Р за м² в год
 Следи за снижением цены
 Включены НДС, без комиссии
+7 917 717-93-71
 Проверьте корректность данных этого объявления на сайте [и свяжитесь](#) с нами в любое время

Складской комплекс

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	126 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Сроки	1 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Надоп.	НДС включен 21 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительная сумма	-	Арендная комиссия	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
		Клиентом IP-адреса	-

ID 9845908

УАЗ СГР Комби в ТЕХИНКОМ
 Сопровождение УАЗ СГР в ТЕХИНКОМ Выгода до 250 000 руб! Подписанием ограничено!

Объект-аналог №3

https://www.dts.ru/yoshkar-ola/announcements/production/900_m_2361963372

Производство, **600 м²**

[Добавить объявление](#) [Создать](#) [Добавить заветку](#)

90 Р
в месяц за м²
 90 Р в месяц за м². Без налога: комиссия 27 000 Р

8 917 071-15-62

УК Надежность
 Компания
 На сайте с октября 2012
 Заработало 601 объявление

[Подписаться на продвижение](#)


Категория: офис
 Дмитрий Владимирович Русланов

Онлайн-созид
 Можно создавать по объявлениям

О помещении
 Высота потолков: 2,5 м

12 | Яндекс.Ола, Шула... | Производство, ОК... | Расчет, Яндекс.О... | Недвижимость, ин... | 12:02 21.10.2022

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2361968372



90 Р
в месяц за м²
90 Р в месяц за м², без заплата
коммуна 27 000 Р

8 917 071-15-62

УК Недвижимость
Клиент
На Авито с октября 2012
Закрывает 661 объявление

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий Владимирович Русанов

О помещении

Вход со двора	Высота потолков: 2.5 м
Отдельный вход: есть	Спокойствие: автономное
Общая площадь: 600 м ²	Тип аренды: протип
Этаж: цокольный	Архитектурные нюансы: есть

Расположение

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул., 18 [Показать карту](#)

Описание

Производственно-складское помещение (цоколь) 600 кв.мандус, служебные помещения. Имеется возможность арендовать офис.


Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_323_m_2397962954

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул., 18

Склад, 323 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 917 710-16-46

УК Недвижимость
Клиент
На Авито с октября 2012
Закрывает 602 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий Владимирович Русанов

О помещении

Отдельный вход: есть	Высота потолков: 3 м
Общая площадь: 323 м ²	Спокойствие: автономное

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/commercialkeys_neдвижимост/11140_523_m_2297992984

120 Р
в месяц за м² ✓
120 Р в месяц за кв. без залогов, коммуналь 19 380 Р

8 917 710-16-46

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

УК Недвижимости
Компания
На Авито с октября 2012
Завершено 662 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий Владимирович Русаков

О помещении

Строительный вход: вост	Высота потолков: 3 м
Общая площадь: 323 м ²	Отделка: без отделки
Аренда частн: возможна	Отделение: центральное
Этаж: 2	Тип аренды: прямой

Расположение

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А [Показать карту](#)

Описание

Помещение под склад или производство на охраняемой базе (грузовые ворота высота 3 м, таль, бытовые помещения, стеллажи)

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для земельных участков

Объект-аналог №1

https://rosndv.ru/yoshkar-ola/zemelnyy-uchastok/kupit/promnazhacheniya/uchastok-promnazhacheniya-100-sot-na-prodazhu-yoshkar-ola-1286611.html

Главная • Объявления в Йошкар-Оле • Земельные участки • Купить • Промышленное

Участок пром назначения 100 сот. на продажу в Йошкар-Оле

8 299 999 Р
Toyota Land Cruiser 2019

14 000 000 Р
Toyota Land Cruiser 2013

1 220 000 Р
LADA (ВАЗ) 2121.2018

4 000 000 руб.

Позвонить Контакты

АКН Капитал
Частные лица

Объявление №1286611 872 просмотра

Хотите, чтобы ваше объявление увидело больше людей?

Выставлено в город: В черте города

Площадь участка: 100 сот.

Прав собственности: Собственник

Продаю земельный участок пром назначения. Адрес местонахождения: ориентир за Крылова б/д. Площадь: 1 га. Коммуникации

11:06 20.10.2022

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there are navigation tabs: "Аренда", "Ищете-Сдаю", "Земля пром. назначения", and "Объекты №6162563". Below this is a grid of car listings with images and prices:

1 249 000 ₽ Chevrolet Tahoe 2008	1 425 450 ₽ Toyota Land Cruiser 2003	2 805 000 ₽ Toyota Land Cruiser 2013
3 390 000 ₽ Toyota Land Cruiser 2014	309 000 ₽ Chevrolet Niva 2008	5 499 000 ₽ Toyota Land Cruiser Prado 2021

Below the grid, there is a large advertisement for a plot of land: "Продам участок промышленного назначения" for 2 450 000 rubles, located at "Марш Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 56к1". The seller is "Роман" with a phone number "+7(906)137-10-13".

On the right side, there is a vertical sidebar with several property advertisements, including one for a commercial building for 3 000 000 rubles and another for a plot of land for 50 000 000 rubles.



Two small advertisements are shown side-by-side. The left one features a floor plan and text: "Квартира 42 м², 12 этаж. 7 306 930 ₽". The right one features a map location and text: "Бетонные изделия".

Описание

продается земельный участок: свободного назначения, сверху застелен бетонными плитами, разрешенное использование для производственных целей, есть кран с рельсами, Также есть рядом склад 187 кв. м, 5,5 м. высотой за 1100 000 рублей

Параметры объекта

Площадь участка: 46 сот.

Удалённость от города: В черте города

Объект-аналог №3

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://realty.ru/yoshkar-ola/zemelnij-uchastok/kupit-promyshlennaja-uchastok-promyshlennaja-118-sot-na-prodazu-v-yoshkar-ola-1041754.html>. The main heading is "Участок промназначения 118 сот. на продажу в Йошкар-Оле". Below the heading, there are three car listings: a Toyota Land Cruiser 2019 for 8,299,999 ₽, a LADA (VAZ) 2012 for 1,220,000 ₽, and a Toyota Land Cruiser 2013 for 14,000,000 ₽. A map of Yoshkar-Ola is shown, with a red pin indicating the location of the land plot. To the right of the map, the price "2 900 000 руб." is displayed in a large font, along with buttons for "Написать" and "Связаться". Below the price, there is a section for the seller, "КОМАНДА Частичка.ру", and a button "Продать дешевле". At the bottom of the page, there is a description of the land plot: "Продаю земельный участок 118 сот. в д. Яковлево, на участке есть строения. Подведены пути к участку и газификация. Сделан забор на соседней стороне. Участок в собственности."