

**ОТЧЕТ № 038-ДО/22/7/1 от 29.04.2022 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

<b>1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>7</b>
<i>1.1. Задание на оценку.....</i>	<i>7</i>
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки .....</i>	<i>8</i>
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия .....</i>	<i>9</i>
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов.....</i>	<i>11</i>
<i>1.5. Основные факты и выводы.....</i>	<i>13</i>
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>15</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>15</i>
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки.....</i>	<i>16</i>
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки.....</i>	<i>20</i>
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>23</i>
<b>3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>32</b>
<i>3.1. Терминология, основные понятия .....</i>	<i>32</i>
<i>3.2. Основные этапы оценки .....</i>	<i>33</i>
<i>3.3. Методы оценки.....</i>	<i>34</i>
<i>3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>38</i>
<i>3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода.....</i>	<i>39</i>
<i>3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода.....</i>	<i>40</i>
<i>3.7. Методика оценки земельных участков.....</i>	<i>41</i>
<i>3.8. Выбор подходов к оценке.....</i>	<i>48</i>
<i>3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>50</i>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>53</b>
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>53</i>
<i>4.2. Макроэкономический обзор РФ.....</i>	<i>53</i>
<i>4.3. Санкции в отношении РФ в феврале – марте 2022 г. ....</i>	<i>68</i>
<i>4.4. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации .....</i>	<i>72</i>
<i>4.5. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-феврале 2022 г. ....</i>	<i>73</i>
<i>4.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>75</i>
<i>4.7. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Ола.....</i>	<i>75</i>
<b>5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>78</b>
<b>6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>98</b>
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>111</b>
<b>8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>117</b>

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>119</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>202</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....</b>	<b>208</b>

## Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

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

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



### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и заданием на оценку №006 от 29.04.2022 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 29.04.2022 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 29.04.2022 г. по 29.04.2022 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 облагается<sup>1</sup>), а именно:

---

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

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

**16 380 000 (шестнадцать миллионов триста восемьдесят 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.	1 914 000
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.	776 000
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.	747 000
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.	2 129 000
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.	445 000
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.	1 238 000
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.	1 214 000
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.	2 514 000
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.	1 769 000
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.	558 000
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.	3 076 000

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.

<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):</b>	29.04.2022 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	29.04.2022 г. - 29.04.2022 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
<b>Результат оказания услуг:</b>	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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



### 1.3. Допущения и ограничительные условия

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

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

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

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

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

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

	<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>
<b>Страховой полис Исполнителя:</b>	<p>Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-069923/21 от 28 июля 2021 года. Период страхования с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.</p>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:</b>	<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>
<b>Оценщик<sup>2</sup>:</b>	<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"><li>- сбор информации об Объекте оценки;</li><li>- анализ рынка Объекта оценки;</li><li>- расчет стоимости Объекта оценки;</li><li>- формирование Отчёта об оценке.</li></ul>
<b>Сведения о страховом полисе Оценщика:</b>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-069922/21 от 28 июля 2021 года. Срок действия с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
<b>Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:</b>	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

<sup>2</sup> 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 №006 от 29.04.2022 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:**

**17 224 000 (семнадцать миллионов двести двадцать 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).

<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:</b>	<b>9 943 000 (девять миллионов девятьсот сорок три тысячи) рублей<sup>3</sup>.</b> Пообъектные результаты см. в Разделе 6, Таблица №6.3.
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС/НДС не облагается<sup>4</sup>):</b>	<b>16 380 000 (шестнадцать миллионов триста восемьдесят тысяч) рублей.</b> Пообъектные результаты см. в Разделе 8, Таблица №8.1.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
<b>Номер и дата составления Отчета:</b>	№038-ДО/22/7/1 от 29.04.2022 г.

Оценщик



**О.В. Садовский**

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

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

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

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

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

#### Нормативные акты:

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

#### Стандарты оценки:

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

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

Научная литература:

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

Информационные Интернет-ресурсы:

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

### **2.3. Осмотр Объектов оценки**

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



### Фотографии Объектов оценки









#### **2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки**

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

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

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

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

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающий/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.

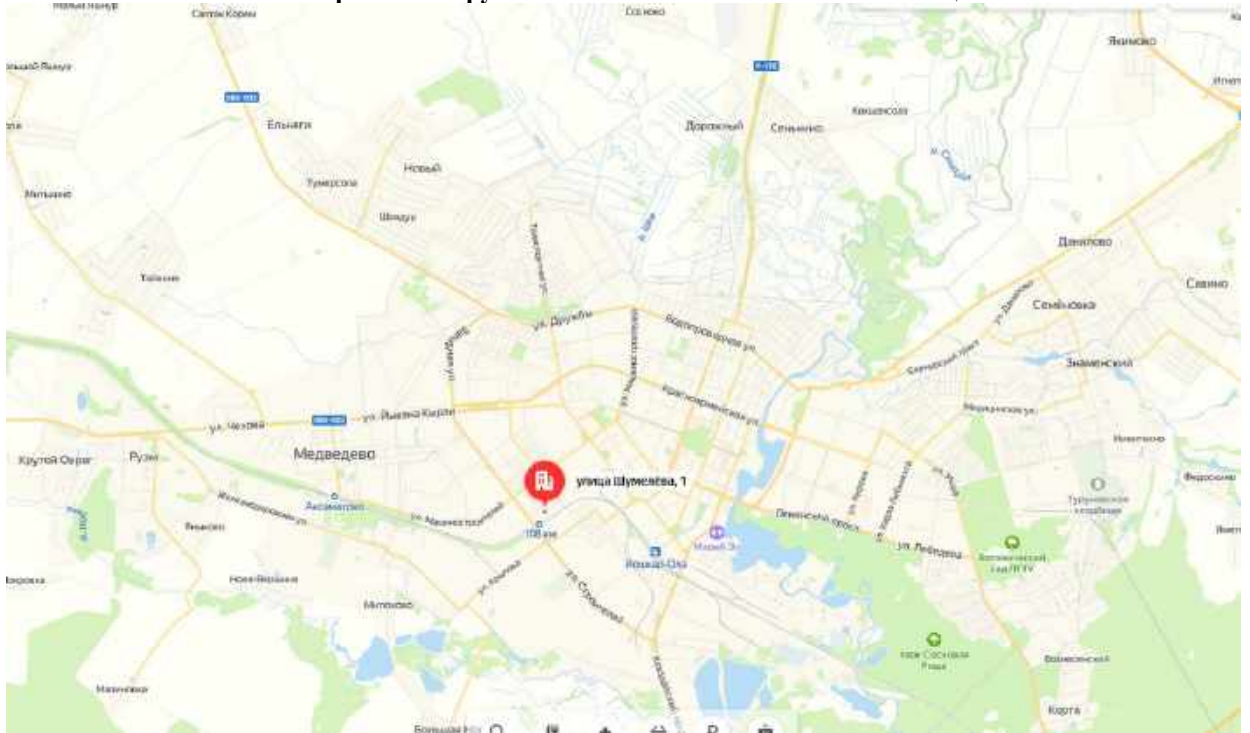
#### **2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки**

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.

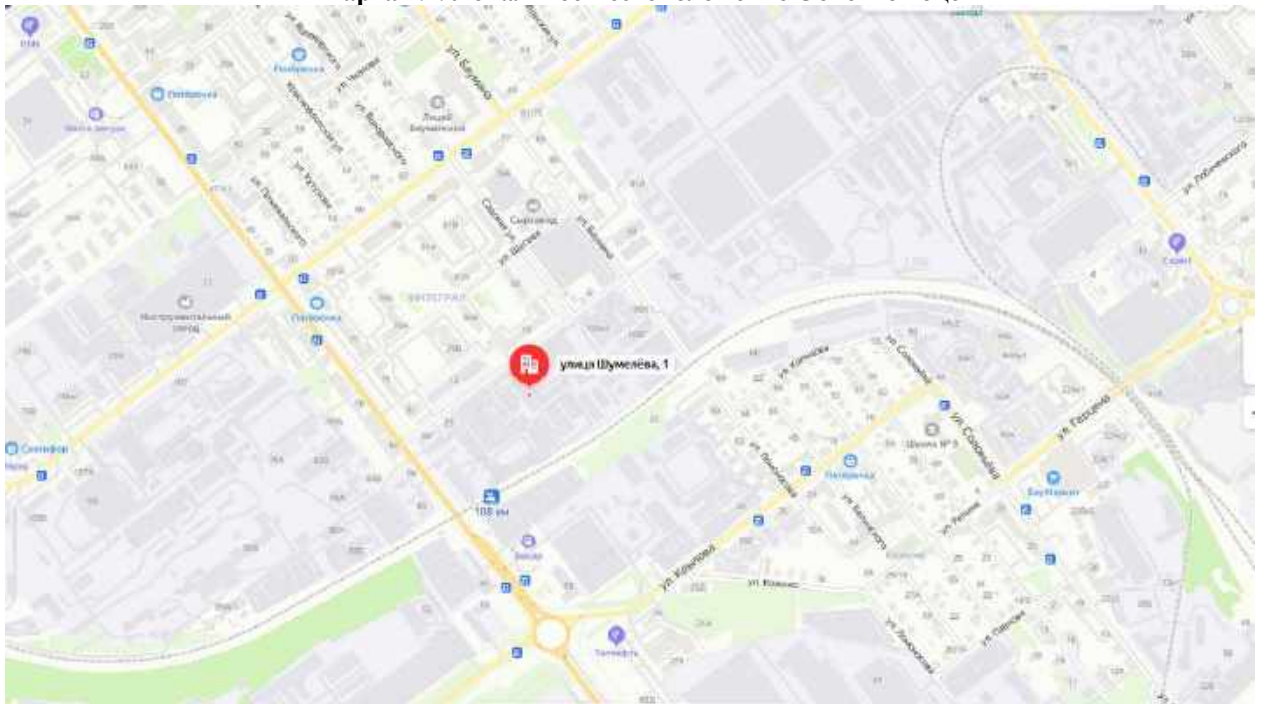


**Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки**



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 км<sup>2</sup>.

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

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

## Административное деление

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

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

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

### 2.5.3. Физические свойства Объектов оценки

Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

**Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки**

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

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

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

Наименование	Показатель
	
Коммуникации	Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a> 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 13<sup>5</sup> («Оценка справедливой стоимости»).

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

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО<sup>6</sup>. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

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

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

#### **Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)**

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

---

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

<sup>6</sup> Международный стандарт финансовой отчетности.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2. Основные этапы оценки**

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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

### 3.3. Методы оценки

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котировочной 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 строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

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

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

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

### 3.7.Методика оценки земельных участков

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

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

**Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков**

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

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

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

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

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

### **3.7.1. Метод сравнения продаж**

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

Алгоритм расчета:

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

Более подробное описание метода приведено ниже.

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

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

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

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

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

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

#### Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.7.2. Метод выделения**

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

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

Алгоритм расчета:

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

### **3.7.3. Метод распределения**

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

Алгоритм расчета:

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

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

#### **3.7.4. Метод остатка**

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

#### **3.7.5. Метод капитализации земельной ренты**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.7.6. Метод предполагаемого использования**

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

$r$  – ставка дисконтирования, доли ед.;

$n$  – прогнозный период (количество периодов);

$j$  – номер периода расчета.

### 3.8. Выбор подходов к оценке

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

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

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

#### 3.8.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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



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

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

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

### **3.8.2. Доходный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.8.3. Затратный подход**

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

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

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

## **3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

### 4.2. Макроэкономический обзор РФ<sup>7</sup>

#### Существенные внешние факторы

В настоящее время **отмечается замедление роста мировой экономики** после активного возобновления роста вслед за спадом, вызванным пандемией. После активного возобновления роста во второй половине 2020 года темпы восстановления мировой экономики снизились в первом полугодии 2021 года на фоне новых вспышек COVID-19.

Несмотря на очень хороший прогресс в вакцинации населения в развитых экономиках и многих крупных странах EMDE, рост мировой экономики еще больше замедлился в третьем квартале, поскольку резкий экономический спад в США и Китае с лихвой компенсировал уверенный рост в еврозоне.

Замедление роста мировой экономики, наблюдающееся в последнее время, во многом отражает сохранение проблем с поставками, включая дефицит электроэнергии в Китае, который создал серьезную угрозу для мирового промышленного производства.

Данные ежемесячной статистики указывают на то, что в начале IV квартала 2021 года уровень глобальной экономической активности стабилизировался, однако нарастающая волна коронавируса в Европе, которая отмечается в течение нескольких последних недель, может негативно сказаться на росте экономики в 2022 году

В 2021 году **темпы восстановления международной торговли стабилизировались**, поскольку потрясения, вызванные пандемией, продолжают оказывать негативное влияние на глобальную экономическую активность, особенно на экономику США и Китая. Чередование периодов закрытия и повторного открытия экономик в разных регионах в сочетании с заторами в портах и перебоями в грузовых автомобильных перевозках привели к возникновению серьезных проблем в работе глобальных производственно-сбытовых цепочек и длительным задержкам в доставке товаров от поставщиков.

Снижение индекса новых экспортных заказов индекса PMI в обрабатывающих отраслях указывает на дальнейшее замедление роста международной торговли товарами в конце 2021 года. Торговля услугами все еще не вышла на уровень, отмечавшийся до начала пандемии, а ее восстановление сдерживает сохраняющаяся слабая активность в сфере туризма. Количество

<sup>7</sup> Доклад об экономике России, выпуск №46, декабрь 2021.

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099100111302157406/pdf/P177562047516f01709b360c30dafa5850d.pdf>

прибытий иностранных туристов в июле 2021 года (пик отпусков) было почти на 70% ниже показателей 2019 года и, вероятно, будет оставаться на низком уровне, пока продолжается распространение вируса (UNWTO 2021).

**Глобальная потребительская инфляция неуклонно ускорялась** в течение 2021 года и в октябре достигла 4,9% к аналогичному периоду прошлого года, что на 1,9 процентного пункта выше уровня, зарегистрированного накануне пандемии в январе 2020 года и на 3,3 процентного пункта выше, чем в январе 2021 года. Ускорение инфляции происходило во всех регионах и по всем компонентам, что стало отражением динамичного роста мирового спроса на товары в сочетании с резким скачком цен на энергоносители и продовольствие, а также ухудшением глобальной ситуации с поставками.

Инфляция превысила целевые ориентиры центральных банков многих стран, особенно стран EMDE Европы и Центральной Азии (ЕЦА). В качестве ответной меры центральные банки примерно 25 стран повысили ключевые ставки в течение 2021 года, причем в подавляющем большинстве случаев это были страны EMDE.

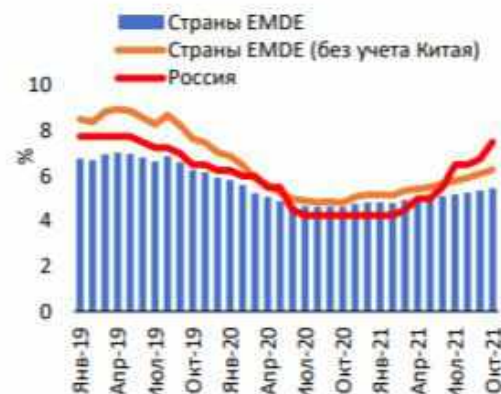
Индексы закупочных и отпускных цен глобального композитного индекса PMI указывают на дальнейшее повышение инфляционного давления, особенно в условиях резкого роста цен на сырье.

**Рисунок 4.1**

**Рисунок 1-7.** Во многих экономиках, особенно в странах ЕЦА, отмечается рост инфляционного давления



**Рисунок 1-8.** В ответ на превышение целевого ориентира по инфляции страны, в частности, Россия, повысили ключевые ставки



Источники: Haver Analytics; Всемирный банк.

Примечание: На рисунке показано годовое изменение индекса потребительских цен в процентах. Совокупные показатели рассчитываются с использованием в качестве весов реального ВВП (в долларах США) с учетом цен и рыночных обменных курсов 2019 года. В состав выборки входят 34 развитые экономики и 73 страны EMDE.

В течение последних месяцев ситуация с условиями кредитования на мировых рынках не менялась. В развитых экономиках условия кредитования смягчились, а курсы акций взлетели до рекордных отметок, чему способствовали высокие доходы корпораций. Несмотря на ускорение инфляции и тот факт, что в ноябре Федеральная резервная система начала сокращать объем

выкупа активов, доходность 10-летних государственных облигаций США повысилась лишь незначительно, особенно по сравнению с резким ростом доходности, который произошел в 2013 году.

В отличие от этого, в странах EMDE в течение нескольких последних месяцев наблюдалось ужесточение условий кредитования, обусловленное экономическим спадом в результате пандемии, страновыми рисками, а в самое последнее время – повсеместным повышением ключевых ставок с целью сдерживания инфляции, превысившей целевые ориентиры.

С середины 2021 года наблюдается расширение кредитных спредов по государственным облигациям стран EMDE, которые достигли самого высокого уровня за весь период с начала марта.

В третьем квартале 2021 года **отмечалось дальнейшее повышение цен на энергоносители**, в основном за счет цен на природный газ и уголь. Цены на неэнергетические товары стабилизировались, но на высоком уровне. Цены на сельскохозяйственную продукцию, удобрения и драгоценные металлы выше допандемических показателей примерно на треть, а цены на металлы – примерно на 50%.

**Цены на нефть** выросли в третьем квартале 2021 года на 7% и продолжили рост в четвертом квартале 2021 года, достигнув к концу октября максимальной отметки за последние семь лет (86 долларов США за баррель). Росту цен способствовали восстановление мирового спроса, перебои с поставками из-за погодных условий и ограничения на добычу нефти, введенные странами ОПЕК и их партнерами (ОПЕК+). Недавний скачок цен на природный газ и уголь также подстегнул рост спроса на нефть как на альтернативный источник энергии для выработки электричества и тепла. В настоящее время спрос на нефть в странах-членах ОЭСР и в странах, не являющихся членами ОЭСР (без учета Китая), примерно на 5% ниже допандемических уровней, а в Китае он примерно на 10% выше уровня, зарегистрированного накануне пандемии. Что касается предложения, то в августе-сентябре мировой объем добычи нефти немного сократился после того, как в июле достиг максимальной отметки за весь период с начала пандемии. Это сокращение было связано, главным образом, с перебоями в поставках из-за погодных условий (в частности, урагана «Ида»), планово-профилактическим ремонтом оборудования и другими факторами, ограничившими добычу нефти. Несмотря на то, что в июле 2021 года участники альянса ОПЕК+ договорились о постепенном увеличении ежемесячных объемов добычи на 0,4 млн баррелей, начиная с августа, в августе и сентябре объем добычи был ниже целевых показателей почти на 1 млн баррелей в сутки. В Нигерии и Анголе уровень добычи оказался ниже запланированного из-за операционных проблем и вялой инвестиционной активности, а в Казахстане объем добычи сократился из-за ремонтно-профилактических работ. С другой стороны, добыча нефти в России увеличилась в третьем квартале 2021 года почти на 1%, что немного выше российского целевого показателя. Что касается производителей нефти, не являющихся участниками соглашения ОПЕК+, то в США добыча сократилась в сентябре на 4% (месяц к месяцу) вследствие перебоев с поставками из-за урагана «Ида».

**Цены на природный газ и уголь резко подскочили** в третьем квартале 2021 года и продолжили рост в октябре, причем большинство ценовых маркеров обновили свои исторические максимумы. Такое повышение цен отчасти отражает начавшееся восстановление спроса на энергоресурсы (прежде всего, в Китае и Индии) для генерирования электроэнергии и нужд промышленного производства. Кроме того, на цены сильно повлияли потрясения, связанные с погодными условиями. В Бразилии, Китае и США из-за засухи сократилось производство гидроэнергии, что увеличило потребность в угле и природном газе как альтернативных источниках энергии. В то же время наводнения в Китае и Индонезии вызвали перебои с поставками угля, а ураган «Ида» привел к сокращению добычи природного газа в США. Это привело к сокращению запасов природного газа в газохранилищах, особенно в Европе. Однако в ноябре цены на природный газ и уголь снизились в связи с ростом добычи угля в Китае, а недавно Россия, крупнейший мировой экспортер газа, объявила о том, что планирует начать закачку газа в европейские газохранилища. В целом, рынки природного газа и угля становятся все более интегрированными благодаря расширению использования сжиженного природного газа (СПГ) (World Bank 2021). Раньше рынки природного газа и угля отличались довольно высокой степенью региональной сегментации, поскольку поставка природного газа в основном осуществлялась по трубопроводам, а уголь занимает при транспортировке большой объем, и его дорого перевозить на большие расстояния. С учетом того, что СПГ все чаще транспортируется по всему миру, дефицит одного вида топлива в одном из регионов ускоряет повышение мировых цен на этот вид топлива и приводит к росту спроса (и, следовательно, цен) на другие товары (в частности, на природный газ). Раньше колебания цен не оказывали столь значительного воздействия на цены других видов продукции.

**Цены на неэнергетические ресурсы** стабилизировались в третьем квартале 2021 года, хотя между различными видами сырья отмечались значительные расхождения. В течение квартала цены на металлы, в целом, не изменились, но при этом железная руда резко подешевела на 17%, а большинство цветных металлов подорожали. Падение цен на железную руду было, в основном, связано с заявлением Китая о предстоящем сокращении производства стали в текущем году. В то же время алюминий и цинк подорожали в результате повышения цен на энергоносители, причем некоторые компании сократили производство этих металлов. Цены на сельскохозяйственную продукцию стабилизировались в третьем квартале 2021 года после значительного повышения в начале года; при этом рост цен на напитки компенсировал падение цен на некоторые виды продовольственных товаров, включая пшеницу, которая является основной статьей сельскохозяйственного экспорта России. Однако впоследствии цены на пшеницу выросли из-за ухудшения прогнозов урожая пшеницы ввиду неблагоприятных погодных условий. Цены на удобрения повысились в третьем квартале 2021 года на 20%, что было во многом обусловлено ростом цен на природный газ и уголь (один из основных видов материально-технических ресурсов при производстве удобрений); при этом из-за высокой стоимости материально-технических ресурсов некоторые заводы закрылись.



## ВВП, динамика производства

Во втором квартале 2021 года рост ВВП ускорился до 3,5% (квартал к кварталу с учетом сезонности). Рост экономики был достаточно значительным для того, чтобы уровень квартальной экономической активности превысил уровни, зарегистрированные в 2019 году. Локомотивами роста были активное потребление домохозяйств и инвестиционная активность со стороны спроса.

В разрезе отраслей ускорение роста опиралось на сферу услуг – в частности, розничную торговлю и транспорт. В строительной отрасли, где оживлению активности способствовали государственные программы льготного кредитования, а также меры прямой поддержки. Практически все сектора экономики превысили свои допандемические показатели, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей: в добывающей промышленности объем добычи ограничивало соглашение ОПЕК+, а рост сельскохозяйственного производства ограничили неблагоприятные погодные условия.

Предварительные данные о росте ВВП в третьем квартале свидетельствуют о том, что темпы роста снизились, а уровень экономической активности не изменился или немного снизился.

Рисунок 4.2

Рисунок 1-14. Рост ВВП ускорился во втором квартале 2021 года

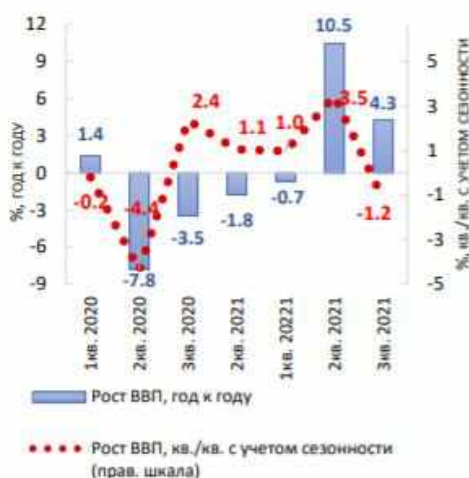
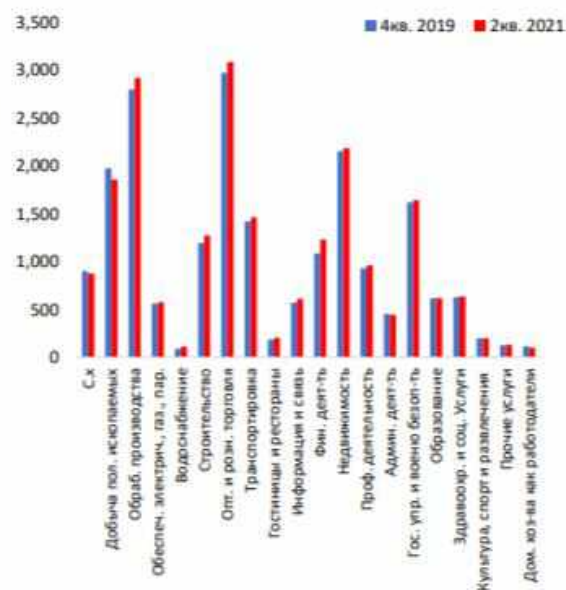


Рисунок 1-15. Объем производства превысил допандемический уровень практически во всех несырьевых секторах экономики



Источник: Росстат.

Ограничения, действовавшие в России в первой половине 2021 года, были гораздо менее строгими, чем, в среднем, в странах EMDE и развитых экономиках. После смягчения ограничений рост мобильности привел к тому, что население вернулось к обычным потребительским привычкам, а предприятия возобновили обычный режим работы. Показатели мобильности указывают на рост числа посещений объектов розничной торговли, остановок общественного транспорта и мест работы, которое в этот период достигло или даже превысило уровень обычного года.

Во втором квартале 2021 года потребление домохозяйств выросло более чем на 9% по сравнению с предыдущим кварталом (квартал к кварталу с учетом сезонности). Этот рост расходов отражал реализацию отложенного спроса, накопившегося за время действия ковидных ограничений. Внутренние сбережения, составлявшие аномально высокую долю ВВП во втором квартале 2020 года, резко сократились во втором квартале 2021 года, поскольку накопленные средства были потрачены. Кроме того, потребительский спрос поддерживали дешевые кредиты – с начала 2021 года до настоящего времени темпы ежемесячного реального роста кредитования физических лиц практически удвоились – а также улучшение конъюнктуры рынка труда. Поскольку во многих регионах по-прежнему действуют ограничения и зарубежные поездки являются дорогостоящими, расходы российских туристов все больше перенаправляются в российскую экономику.

Показатель валового накопления основного капитала продемонстрировал во втором квартале текущего года уверенный рост в размере 6,6% (квартал к кварталу с учетом сезонности), а его вклад в общий рост экономики увеличился на 1,5 процентных пункта. Согласно ежемесячной статистике, наиболее высокий уровень инвестиционной активности отмечался в сфере услуг, особенно в финансовом секторе, гостиничном бизнесе, сфере ИКТ, а также оптовой и розничной торговле, что отражало эффект низкой базы того же периода прошлого года. Низкая инвестиционная активность в добывающих отраслях является отражением действующих ограничений на добычу нефти. Сектора, связанные с оказанием государственных услуг, получившие большой объем инвестиций в начале пандемии, в первом полугодии 2021 года продемонстрировали низкие показатели. Одной из составляющих роста инвестиций стало ускорение роста кредитования предприятий, достигшего своего пика в мае-июле.

**Рисунок 4.3****Рисунок 1-18.** Наибольший вклад в ускорение роста ВВП во втором квартале 2021 года внесло потребление домохозяйств (вклад в квартальный рост с учетом сезонности)**Рисунок 1-19.** Уверенный рост кредитования во втором квартале 2021 года поддержал потребление (квартал к кварталу)

Практически во всех федеральных округах (за исключением СКФО и СФО) в течение первых 9 месяцев 2021 года отмечался рост промышленного производства и розничной торговли по сравнению с допандемическими показателями. При этом процесс восстановления протекал

крайне неравномерно. В целом, промышленное производство выросло на 4,7% к аналогичному периоду прошлого года, немного превысив допандемический уровень, однако в сырьевых регионах (СФО, УФО) восстановление происходило медленнее. Автопроизводители (в ПФО, СЗФО) страдали от недостатка электронных компонентов. На территории Центрального федерального округа и в других регионах, которые меньше пострадали в 2020 году, процесс восстановления промышленного производства протекал быстрее.

Оборот розничной торговли вырос на 9,3% к аналогичному периоду прошлого года на фоне улучшения конъюнктуры рынка труда и продолжающегося роста кредитования. Наиболее значительный рост снова отмечался в Южном федеральном округе (15% к аналогичному периоду прошлого года). Помимо эффекта низкой базы, это, вероятно, было обусловлено ростом внутреннего туризма ввиду ограничений на зарубежные поездки. В первом полугодии 2021 года отрицательный прирост инвестиций зафиксирован в Южном и Уральском федеральных округах, что лишь частично объясняется высокой базой прошлого года. По сравнению с первым полугодием 2019 года в первом полугодии 2021 года рост инвестиций был особенно высоким в Центральном и Южно-Кавказском федеральных округах. Бюджетные инвестиции стали важным фактором роста инвестиций в этих федеральных округах.

Несмотря на незначительное снижение темпов роста, объем выпуска в третьем квартале все еще превышал уровень 2019 года. Темпы роста промышленного производства и сферы услуг стали снижаться по мере падения спроса. Согласно опросам, которые проводятся для расчета индекса PMI, начиная с июня, отмечается снижение темпов роста выпуска промышленной продукции и услуг, что, в целом, совпадает со стабилизацией спроса.

Темпы роста объема розничной торговли резко упали, когда был удовлетворен накопившийся спрос и ужесточились условия кредитования. Наблюдавшийся в текущем году скачок спроса быстро привел к тому, что имевшиеся в экономике незадействованные мощности были использованы, причем в обрабатывающих отраслях, начиная с февраля, коэффициент использования мощностей держался на рекордных уровнях, а на рынке труда стал ощущаться дефицит кадров. Сельское хозяйство также внесло отрицательный вклад в рост экономики так как жара и засуха негативно повлияли на урожай зерна в августе и сентябре.

**Рисунок 4.4**

**Рисунок 1-24.** И обрабатывающие отрасли, и сектор услуг утратили динамику в третьем квартале



Источник: Haver Analytics.

**Рисунок 1-25.** Данные ежемесячной статистики указывают на снижение предложения и спроса в третьем квартале



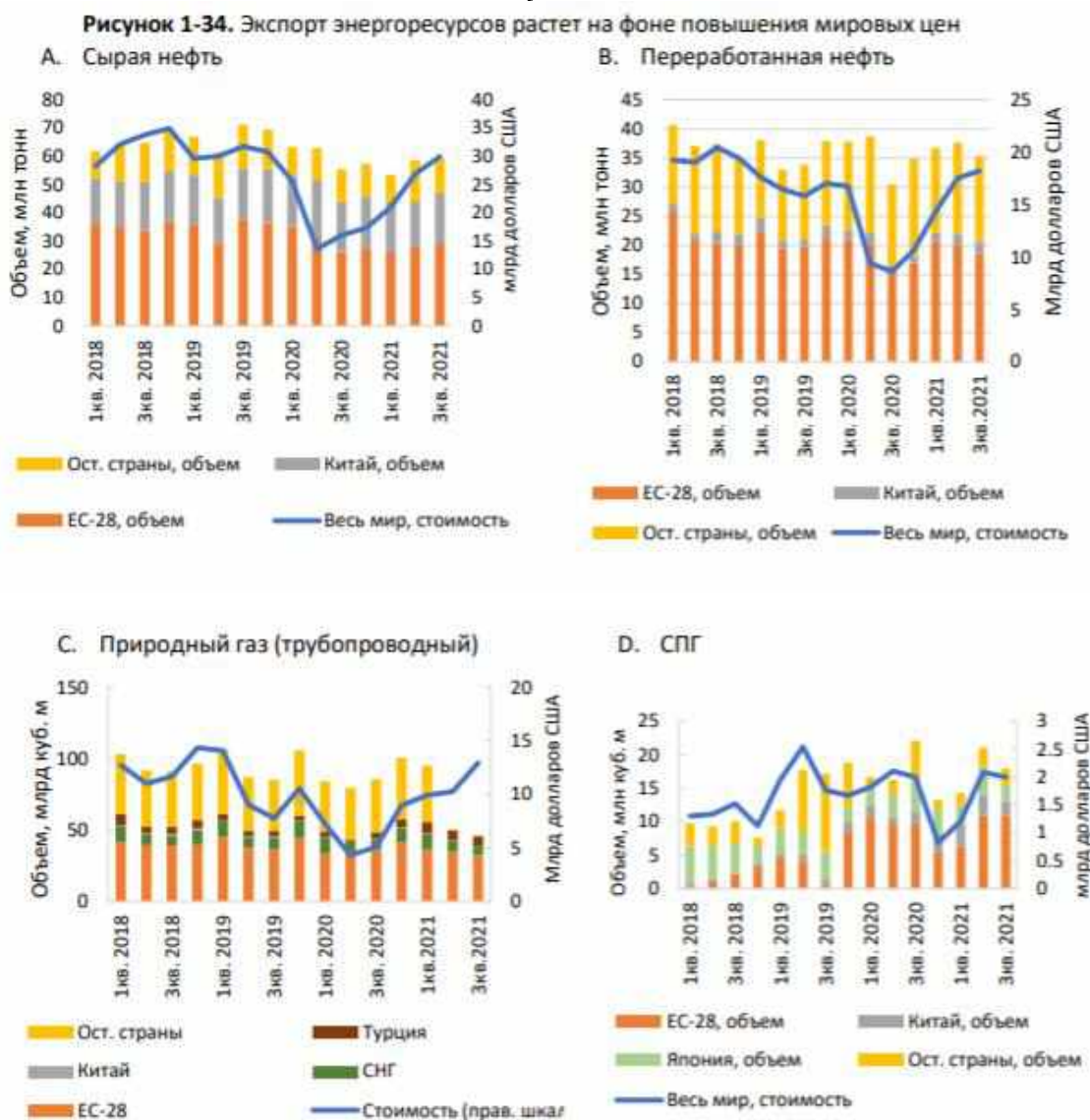
Источник: Росстат.

В текущем году цены на энергоресурсы превысили уровень 2019 года и способствуют росту стоимости энергетического экспорта России. Однако ввиду ограничений на добычу нефти, действующих в рамках соглашения ОПЕК+, объем добычи нефти в России остается ниже уровня 2019 года, хотя он постепенно увеличивался в текущем году в соответствии с согласованными планами ежемесячного роста.

Что касается объемов, то экспорт нефти сократился с января по сентябрь 2021 года на 5,7% к аналогичному периоду прошлого года и составил 171 млн тонн. Экспорт природного газа в стоимостном выражении вырос в январе-сентябре 2021 года более чем в два раза по сравнению с тем же периодом прошлого года, и сейчас составляет примерно пятую часть российского экспорта энергоресурсов, чему больше всего способствовали рост мировых цен и увеличение объема экспорта, который вырос к аналогичному периоду прошлого года примерно на 12,1%.

Физический объем экспорта природного газа в ЕС в течение трех первых кварталов 2021 года был на 2% меньше, чем за аналогичный период 2020 года, и намного меньше, чем за аналогичный период 2019 года (более подробная информация приведена во врезке 2). Стоимость экспорта СПГ в январе-сентябре 2021 года была на 10,5% меньше, а объем – на 3% больше.

Рисунок 4.5



Источник: Федеральная таможенная служба РФ.

### Индекс потребительских цен

Как и во многих других странах, сложившаяся в 2021 году ситуация идеального шторма с давлением на спрос и предложение обусловила рост инфляции в России: индекс потребительских цен неуклонно повышался и в октябре достиг пятилетнего максимума в 8,1%. Ускорение инфляции отражает быстрое восстановление спроса – отрицательный разрыв выпуска, по-видимому, уже почти или полностью закрыт – а также ограничения со стороны предложения и всплески цен на торгуемые товары, особенно на продукты питания. Отложенные эффекты обесценения рубля в 2020 году также внесли свой вклад через повышение стоимости импортной продукции. Базовая инфляция и инфляционные ожидания тоже растут, вызывая беспокойство относительно того, что инфляция приобретает более стойкий характер.

Растущий внутренний спрос привел к дефициту предложения, особенно в условиях, когда глобальные цепочки поставок перегружены, что подстегивает рост издержек производства и

рыночных цен. Согласно оценкам, положительные шоки спроса обусловили повышение инфляции в четвертом квартале на 1,1 процентных пункта сверх исторического среднего значения. При том, что условия совокупного предложения в России помогли сдерживать рост инфляции, вследствие того, что в первой половине 2021 года производственные мощности стали вновь вводиться в строй, ситуация развернулась в обратную сторону на фоне сдерживающих активность сохраняющихся проблем с глобальными цепочками поставок, которые обусловили повышательное давление на цены на энергоресурсы и промышленные товары.

**Рисунок 4.6**

**Рисунок 1-41. Динамика инфляции**

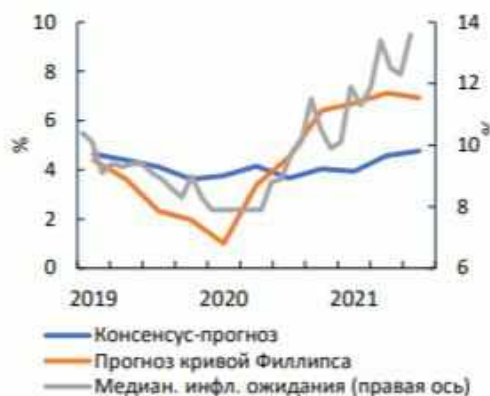
Высокая инфляция обусловлена ростом цен на продовольственные товары и компонентами базового ИПЦ

**А. Потребительская инфляция**



Инфляционные ожидания остаются повышенными

**В. Инфляционные ожидания**



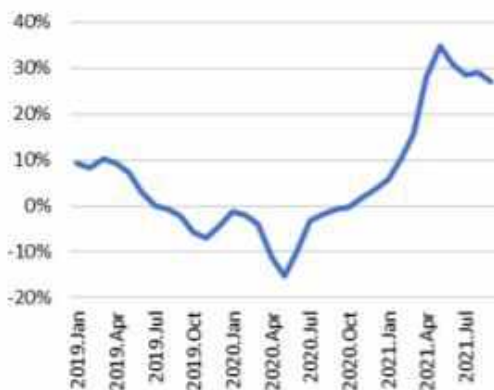
В мае темпы роста цен производителей достигли максимума за 20 лет и составили 34,8%. С тех пор рост цен немного замедлился, но все же остается очень высоким (в сентябре – 27%). Опросы, проводимые при формировании индекса настроений менеджеров по закупкам / деловой активности (PMI), также иллюстрируют, что предприятия в России и других странах мира столкнулись с ростом издержек производства.

Со второго квартала до конца 2020 года и в 2021 году показатель цен факторов производства индекса PMI для обрабатывающей промышленности России фиксировал дисперсию индексов цен, значительно превышающую 50, что указывает на быстрый рост затрат на производство товаров.

Производственные издержки предприятий, занимающихся оказанием услуг, тоже росли, но медленнее. При том, что во второй половине 2021 года давление на издержки в России, по-видимому, ослабло, цены на факторы производства, согласно имеющимся данным, по-прежнему растут, хотя и более умеренными темпами. Эта динамика отличается от ситуации в США и странах еврозоны, где повышательное давление на издержки, по всей видимости, не ослабевает, и это расхождение тренда может быть связано с заблаговременными мерами Банка России по сдерживанию инфляции.

**Рисунок 4.7**

**Рисунок 1-42.** Рост цен производителей достиг максимума более чем за 20 лет (рост индекса цен производителей, год к году)



Источник: Haver Analytics.

**Рисунок 1-43:** В обрабатывающей промышленности повышательное давление на цены факторов производства ослабевает (опросы менеджеров по закупкам в обрабатывающей промышленности, индекс дисперсии цен на факторы производства (значение >50 указывает на рост цен))



Источник: Haver Analytics.

### Денежно-кредитная политика и финансовый сектор

Банк России оперативно принял меры, приступив к ужесточению денежно-кредитной политики. Банк России стал одним из первых центральных банков мира, приступивших к ужесточению денежно-кредитной политики в 2021 году в ответ на то, что он счел устойчивой угрозой инфляции, а не разовыми шоками издержек.

С учетом того, что с декабря 2020 года инфляция превысила таргет Банка России, в марте 2021 года регулятор начал серию повышений ключевой ставки и с тех пор повышал ее шесть раз. В общей сложности ключевая ставка была поднята на 325 базисных пунктов и на конец октября составила 7,5%. Эти повышения ключевой ставки позволили поддерживать реальные процентные ставки на уровне, близком к нулю, и сменили характер денежно-кредитной политики – после ее весьма мягкого уклона в 2020 года – на нейтральный (он подразумевает, что денежно-кредитная политика не оказывает ни повышательного, ни понижительного давления на инфляцию или экономический рост).

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в банковском секторе в целом оставались стабильными с начала пандемии, а восстановление экономики позволило улучшить среду для деятельности банковского сектора и повысить качество активов. После отмены регуляторных послаблений в середине 2021 года качество активов банков, уровни их рентабельности и капитализации не ухудшились – фактически, показатели прибыли и рентабельности активов и собственного капитала в системе растут.

Прибыль банковского сектора поддерживается уверенным ростом кредитования, стимулируемого государственными программами поддержки кредитования и улучшением экономических условий. Показатели рентабельности активов и рентабельности собственного

капитала в течение года тоже улучшились и по состоянию на 1 октября 2021 года составили соответственно 2,2% и 21,5%.

### **Рынок труда и доходы населения**

Уровни экономической активности как у мужчин, так и у женщин восстановились до уровней долгосрочных трендов: во втором квартале 2021 года они повысились на 0,9 и 0,3 процентных пункта соответственно по сравнению с тем же кварталом годом ранее, когда уровень экономической активности пострадал из-за пандемии COVID-19.

Этот прирост численности рабочей силы совпал со снижением уровня безработицы: к сентябрю 2021 года национальный **показатель безработицы опустился до рекордно низких с 2017 года 4,3%** на фоне уверенных темпов создания новых рабочих мест. После сжатия гендерного разрыва в показателях экономической активности во втором квартале 2020 года, когда среди мужчин было зафиксировано более сильное падение экономической активности, чем среди женщин, величина гендерного разрыва вернулась к уровню последних трех лет, равному 15,7%. Показатели безработицы имеют примерно одинаковые значения и для мужчин, и для женщин.

Во втором квартале 2021 года количество объявлений о вакансиях, размещаемых работодателями в центрах занятости, резко выросло, превысив допандемийный уровень (второй квартал 2019 года) на 24%. При этом отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях упало до 1,7, что значительно меньше сопоставимых значений в 2,9 и 1,9, наблюдавшихся соответственно в 2020 и 2019 годах, и указывает на рост уровня напряженности на рынке труда. Рынки труда восстанавливались во всех регионах: в третьем квартале уровень безработицы оставался выше уровня третьего квартала 2019 года только в двух федеральных округах (Центральном и Северо-Кавказском), а отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях опустилось ниже уровня 2019 года во всех регионах.

Несмотря на пандемию, **рост реальной заработной платы в 2020 году был положительным**, а динамизм рынка труда в первой половине текущего года повысился и в результате рост реальной заработной платы во втором квартале достиг 5,7% к соответствующему периоду предыдущего года. Основным фактором роста реальной зарплаты было восстановление активности в секторах, испытавших наибольшие потери во время пандемии. По сравнению со вторым кварталом 2020 года, реальная заработная плата сильнее всего выросла в сфере гостиничной деятельности и общественного питания, строительстве, культурно-досуговой деятельности и торговле. В большинстве секторов, продемонстрировавших самые высокие темпы роста зарплаты со второго квартала 2020 года, как правило, широко привлекаются сезонные трудовые мигранты, которые приезжают преимущественно из стран СНГ, удовлетворяя спрос на низкоквалифицированную рабочую силу. Поскольку количество трудовых мигрантов сократилось, предприятиям, возможно, пришлось в короткий период заменить уехавших мигрантов работниками из числа местных граждан, что привело к увеличению размера заработной платы.



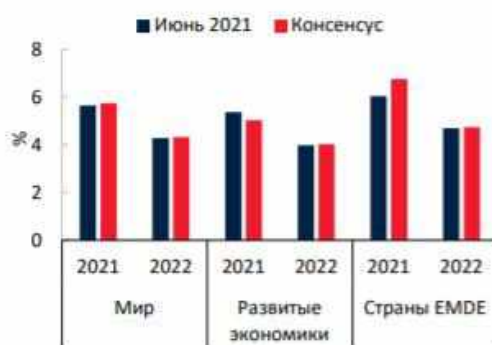
Однако данные о денежных переводах мигрантов и постановке трудовых мигрантов на миграционный учет указывают на то, что уровень доступности труда мигрантов в настоящее время восстанавливается. Последние данные за период до августа позволяют предположить, что поскольку экономическая активность ослабла, замедлился и рост реальной заработной платы: в июле и августе он составил в среднем 1,6%. Тем не менее реальные среднедушевые доходы населения во втором квартале 2021 года выросли год к году на 13,3%: они почти вышли на уровень второго квартала 2019 года, но все еще на 9% не дотягивают до уровня 2014 года.

### Прогноз

Исходя из базовых предположений, сформированных в июне 2021 года, ожидается замедление роста мировой экономики до 4,3% в 2022 году и до 3,1% в 2023 году. Предполагается, что этот восстановительный рост будет крайне неравномерным: многие страны с формирующимся рынком и развивающиеся экономики (EMDE) на горизонте планирования вряд ли вернуться к трендам роста, наблюдавшимся до пандемии, и ситуация в них будет резко контрастировать с самыми передовыми экономиками. Это расхождение отражает весьма неравномерные масштабы распространения вакцин, а также значительные различия в объемах и продолжительности программ бюджетной поддержки. В развитых экономиках, как минимум, одну дозу вакцины получили более 70% населения, а в странах с низким уровнем доходов – всего лишь 4%. Неравномерные темпы вакцинации повышают риск того, что распространение новых, более заразных штаммов коронавируса может вновь привести к спаду мировой экономики.

**Рисунок 4.8**

**Рисунок 2-1.** В следующем году ожидается замедление роста мировой экономики (рост ВВП, год к году)



Источник: Consensus Economics; Всемирный банк.

Примечание. Прогнозные оценки «Консенсус» основаны на результатах опроса за октябрь 2021 года.

Прогнозные оценки, полученные на основе моделирования, позволяют предположить, что в 2022 году инфляция в мире немного замедлится в условиях ослабления мирового спроса, снижения остроты проблем с производством и торговлей, а также снижения цен на энергоресурсы на фоне увеличения поставок. И все же темпы инфляции в 2022 году, согласно прогнозам, превысят уровни 2019 года и на мировом уровне, и в большинстве регионов, в т. ч. в еврозоне. С учетом того, что центральные банки стран мира в настоящее время ужесточают денежно-кредитную политику, сохранение повышенных уровней инфляции на протяжении 2022 года будет

отчасти зависеть от того, насколько эффективно это ужесточение будет сдерживать инфляционное давление.

Достигнутые странами масштабы вакцинации своего населения становятся важным дифференцирующим фактором в экономическом прогнозе. По состоянию на конец октября более 50% мирового населения получили, как минимум, одну дозу вакцины, а около 40% жителей всех стран полностью вакцинированы. В странах с высоким уровнем доходов полностью вакцинированы две трети населения. Страны с доходами выше среднего уровня не сильно отстают: в них полную вакцинацию прошли в среднем 60% жителей. При том, что пандемия COVID-19 по-прежнему бушует в ряде стран, в т. ч. в странах с высоким уровнем вакцинации, в странах с широким охватом жителей вакцинацией воздействие нового коронавируса становится гораздо менее смертоносным. Это не только напрямую спасает жизни людей, но и снижает необходимость повторного введения строгих ограничительных мер, которые приводят к спаду экономической активности и падению доходов.

После роста цен на нефть на протяжении 2021 года ожидается, что в 2022 году они продолжат рост и составят в среднем 74 доллара США за баррель, а затем снизятся в 2023 году до 65 долларов США за баррель на фоне ослабления остроты проблем с поставками. В 2022 году спрос на нефть, как ожидается, выйдет на уровень до пандемии в связи с восстановлением воздушных перевозок. Объемы добычи нефти в мире в 2022 году должны существенно вырасти (примерно на 6 млн. баррелей/сутки) в результате снятия ограничений на добычу для стран ОПЕК+ и введения в строй новых нефтедобывающих мощностей в ряде стран. Страны ОПЕК+ по-прежнему располагают значительным объемом свободных мощностей. Что касается стран, не входящих в ОПЕК+, США, как ожидается, нарастят добычу примерно на 1 млн. баррелей/сутки в результате повышения буровой активности; в Канаде и Бразилии также ожидается наращивание добычи.

Цены на природный газ и уголь, согласно прогнозам, останутся на высоком уровне до начала 2022 года, после чего начнут снижаться на фоне ослабления проблем с поставками и увеличения добычи. Цены на европейский природный газ и австралийский уголь, как ожидается, снизятся на 14% в 2022 году и на 27% и 25% соответственно в 2023 году в ответ на уменьшение сбоев в цепочках поставок, а также усилия правительств по увеличению добычи. Цены на неэнергетические товары умеренно снизятся в 2022 и 2023 годах на фоне замедления восстановительного роста мировой экономики и устранения сбоев в системе поставок. Цены на металлы в 2022 году, согласно прогнозам, снизятся на 5%, а цены на сельскохозяйственную продукцию должны стабилизироваться в 2022 году под влиянием увеличения поставок зерновых и пищевых растительных масел. При этом цены на удобрения в 2022 году, как ожидается, останутся высокими, что будет способствовать сохранению цен на сельскохозяйственную продукцию на повышенном уровне.

Согласно прогнозам, после роста в течение текущего года цены на основные товары останутся на повышенном уровне и будут способствовать уверенному росту стоимостного объема

экспорта. К началу 2022 года в России завершится процесс постепенного наращивания объемов добычи нефти в соответствии с соглашением ОПЕК+, и достигнутые объемы нефтедобычи, которые, как ожидается, сохранятся на протяжении всего года, также обеспечат прибавку к росту экспорта. При том, что профицит счета текущих операций должен немного снизиться на фоне нормализации международного туризма, учитывая низкие темпы вакцинации россиян, возвращение объемов выездного туризма на уровень до пандемии в 2022 году представляется маловероятным, но в течение двух следующих лет показатели выездного туризма будут постепенно восстанавливаться. В целом на фоне ослабления внутреннего спроса и импорта, профицит счета текущих операций, как ожидается, останется на высоком уровне.

Рисунок 4.9

Таблица 2-1. Основные макроэкономические показатели

	2018	2019	2020	2021n	2022n	2023n
Рост ВВП, %	2.8	2	-3	4.3	2.4	1.8
Рост потребления домохозяйств, %	4.3	3.2	-8.6	9.6	3.2	2.7
Рост валового накопления основного капитала, %	0.6	1.5	-4.3	5.3	3.8	3.6
Рост экспорта, %	5.6	0.7	-4.3	2.8	4.2	2.7
Рост импорта, %	2.7	3.4	-12.0	16.2	5.9	5.7
Сальдо бюджета расширенного правительства РФ, % ВВП	2.9	1.9	-4	-0.3	1.5	1.2
Государственный долг, % ВВП	14.6	14.7	20.4	20.5	21.2	21.8
Счет текущих операций (млрд. долларов США)	115.7	64.8	36.1	121.9	108.2	79.6
Счет текущих операций, % ВВП	7	3.8	2.4	7.1	5.8	4.1
Экспорт (GNFS), млрд. долларов США	508.6	481.6	380.4	530.9	569.9	575.7
Импорт (GNFS), млрд. долларов США	343.6	352.5	303.7	364.8	406.0	432.0
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами (млрд. долларов США)	-78.5	3.9	-49.9	-67.0	-51.7	-34.9
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами, % ВВП	-4.7	0.2	-3.4	-3.9	-2.8	-1.8
ИПЦ (среднее значение)	2.9	4.5	3.4	6.6	6.2	4.0

Источник: Всемирный банк.

Отрицательные и положительные факторы, сопутствующие прогнозу для России, уравновешивают друг друга. Прогнозные оценки в рамках базового сценария исходят из предположения, что российская программа вакцинации в 2022 году продолжится примерно такими же темпами, как в 2021 году, в результате чего в течение большей части года значительная часть населения останется невакцинированной. Соответственно, можно ожидать, что потребуются постоянные и периодические меры по борьбе с COVID-19, что будет негативно влиять на рост экономики. Если бы властям удалось развернуть вакцинацию в более широких масштабах и ускорить ее, это могло бы стать позитивным фактором для прогноза. С другой стороны, базовый сценарий предполагает, что нынешний курс денежно-кредитной политики сохранится и в целом будет эффективно сдерживать инфляционное давление. Однако в этом году инфляция стала

сюрпризом для многих прогнозистов, и, если повышенная инфляция окажется более стойкой, чем ожидается, и потребует более сильного ужесточения денежно-кредитной политики, чем можно предположить сейчас, это может оказать понижающее давление на внутренний спрос и рост экономики. Цены на энергоресурсы и другие основные товары, как всегда, также несут в себе риск для прогноза по России: значительная неопределенность вокруг будущего спроса на энергоресурсы связана с тем, будет ли восстановление экономик поступательным, а также с тем, какими будут темпы и масштабы «зеленой трансформации».

### **4.3. Санкции в отношении РФ в феврале – марте 2022 г.**

#### **Импорт<sup>8</sup>**

В конце февраля – начале марта США, ЕС, Великобритания, Канада, Австралия, Япония и ряд других стран ввели крупнейшие в истории санкции в сфере торговли после признания Россией независимости ЛНР и ДНР и объявления «специальной военной операции» в Украине.

В основном западные санкции были связаны с ограничениями или запретом на экспорт высокотехнологичной продукции в Россию и предусматривали запрет на поставки в Россию микросхем, компьютеров, потребительской электроники, телекоммуникационного оборудования и других товаров мировых производителей.

Одновременно многие западные компании, работающие в других секторах экономики, стали приостанавливать свою деятельность или даже уходить из России. Это может затронуть импорт не только машин и оборудования, но и продовольствия, химической продукции и других товарных позиций.

Насколько сократится стоимость импорта в новых условиях и как долго импорт будет восстанавливаться – оценить сложно из-за масштабности санкций, отсутствия конкретных условий и товарных кодов, подпадающих под ограничения в каждом конкретном случае. Тем не менее можно оценить динамику импорта по опыту предыдущих кризисов 2008 и 2014 гг. или периода острой фазы пандемии в 2020 г.

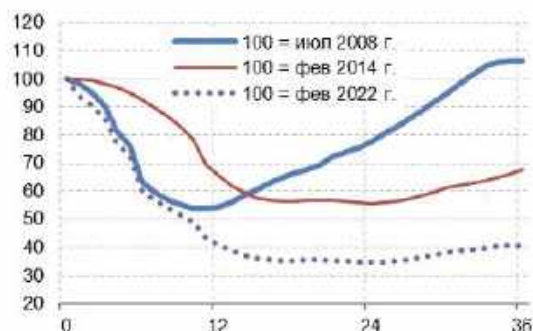
Наибольший по глубине спад импорта наблюдался в период мирового кризиса 2008 г., главным образом в импорте машиностроительной продукции (падение почти на 60% от уровня июля 2008 года). Введение западных санкций против России в 2014 г. оказало негативное влияние на стоимость импорта в среднесрочной перспективе из-за сильного падения импорта машиностроительной продукции и продовольствия.

---

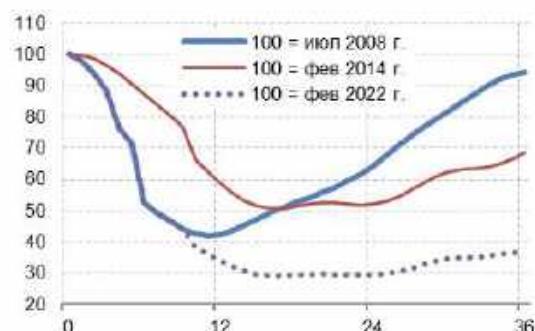
<sup>8</sup> Источник: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». Институт «Центр развития». Импорт: сценарий спада из-за введения новых санкций, <https://dcenter.hse.ru/>

**Рисунок 4.10**

**Рис. 3. Динамика стоимости импорта из стран дальнего зарубежья (тренд) на протяжении 36 месяцев от предкризисного пика**



**Рис. 4. Динамика стоимости импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (тренд) на протяжении 36 месяцев от предкризисного пика**



Источник: база данных СЕИС, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Согласно данным ФТС России, в феврале текущего года стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья составила 23,6 млрд долл. Относительно прошлого года рост импорта замедлился до 27% по сравнению с резким скачком на 41% в январе.

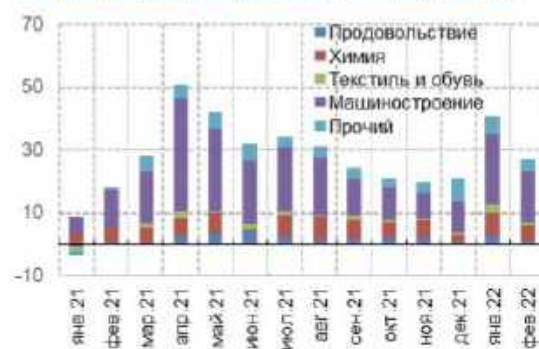
Основной вклад в прирост импорта в феврале 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года внесла продукция машиностроения (16 п. п.), в основном за счет механического оборудования. Также существенный вклад внесла химия (4,9 п. п.) в части продуктов органической и неорганической химии, а также полимеров. Вклады продовольствия и продукции легкой промышленности составили, соответственно, 0,9 и 1,1 п. п. Вклад прочего импорта, не распределенного по товарным группам, снизился в феврале до 3,9 п. п. Стоимость импорта из стран дальнего зарубежья с устраненной сезонностью в феврале снизилась на 3% (месяц к месяцу). Это снижение скорее отражает коррекцию бурного роста предыдущих двух месяцев. В феврале по-прежнему сохранялась положительная тенденция (динамика импорта, очищенная от сезонности и случайной компоненты). Введение западных санкции в третьей декаде февраля еще не успело сказаться на импорте.

**Рисунок 4.11**

**Рис. 1. Стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья, млрд. долл.**



**Рис. 2. Вклады компонент в динамику импорта из стран дальнего зарубежья, в % (год к году)**



Источник: база данных СЕИС, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Ожидаемое падение импорта в текущей ситуации, по всей видимости, может быть одновременно и глубоким, и продолжительным. В результате на протяжении ближайших 12

месяцев происходит интенсивное снижение импорта, как это было во время кризиса 2008 г., с последующей стагнацией и медленным восстановлением, как в кризис 2014 г. В этом случае стоимость импорта из стран дальнего зарубежья может снизиться до 65% от уровня февраля в среднесрочной перспективе.

На долю стран, которые ввели санкции, приходится более 46% стоимости всего импорта. Доля стран ЕС по итогам прошлого года составила 32%, еще 6% пришлось на долю США, 4% – импорт из Кореи, 3% – из Японии, 1% – из Тайваня. В основном это высокотехнологичный импорт. Доля импорта машин и оборудования в структуре импорта из стран дальнего зарубежья в феврале текущего года составила 53%. США рассчитывают, что новые ограничения позволят более чем в два раза сократить российский импорт высокотехнологичной продукции. Примерно такую же величину падения стоимости импорта в среднесрочной перспективе дает подход с использованием траекторий предыдущих кризисов. Согласно этим расчетам стоимость импорта машиностроительной продукции в текущем году может снизиться на 20% и еще на 57% в 2023 г.

Меньше всего пострадает импорт механического оборудования, в котором наибольшая доля долгосрочных контрактов и поставок из «дружественных» стран. Сильнее снизится ввоз электрооборудования. TSMC, AMD, Intel, Microsoft, Cisco, Samsung, Nokia, Ericsson, Apple и ряд других крупнейших производителей товаров и услуг заявили о приостановке своей деятельности в России. Также сильно может снизиться импорт транспортных средств. Десятки мировых автопроизводителей собираются прекратить или уже прекратили поставки своей продукции в Россию.

**Рисунок 4.12**

**Таблица 1. Стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья, млрд долл.**

	2022 г.	2023 г.	2024 г.	202 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
	% (год к году)			млрд долл.			
Стоимость импорта из дальнего зарубежья	-18	-50	10	262	214	107	117
Продовольствие	-14	-38	-2	27	23	14	14
Химия	-24	-27	19	49	37	27	33
Текстиль и обувь	-5	-39	5	14	14	8	9
Машины и оборудование	-20	-57	17	138	110	48	55
Прочий импорт	-12	-50	2	34	30	15	15

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

### Фондовый рынок<sup>9</sup>

В следствии введения первого этапа экономических санкций российский фондовый рынок рухнул на 39% по индексу РТС (24 февраля), с аналогичными падениями в последующие дни. Рубль упал до рекордных минимумов, в связи с обвалами россиянами денег. Московская и Санкт-Петербургская фондовые биржи были приостановлены. Центральный банк России объявил о своих первых рыночных интервенциях после присоединения Крыма в 2014 году с целью стабилизировать рынок.

<sup>9</sup> Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический\\_кризис\\_в\\_России\\_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))

Во время второго этапа санкций, в результате которых различные российские банки были отстранены от SWIFT, и прямых санкций в отношении Центрального банка России, стоимость рубля упала на 30% по отношению к доллару США до 119 руб. (28 февраля). В результате Центральный банк России повысил процентные ставки до 20%, пытаясь сбалансировать падающий рубль, временно закрыл Московскую фондовую биржу, обязал все российские компании продавать 80% валютных резервов и запретил иностранцам ликвидировать активы в России.

Также 28 февраля Mastercard Inc. заблокировала несколько российских финансовых учреждений в своей платёжной сети. 1 марта VISA Inc. объявила о блокировке лиц, включённых в санкционный список, и о готовности соблюдать возможные будущие санкции. Binance, крупнейшая в мире биржа криптовалют, также объявила, что будет блокировать российских лиц, которые попали под санкции, но не будет в одностороннем порядке замораживать учётные записи всех российских пользователей.

2 марта торги российскими ценными бумагами на Лондонской бирже резко упали до того, как Лондонская фондовая биржа приостановила торги ценными бумагами 27 российских компаний, зарегистрированными в России, по заявлению генерального директора Лондонской фондовой биржи Дэвида Швиммера. Индексный бизнес FTSE Russell удалил российские листинги из своих индексов. Из самых серьёзных потерь Сбербанк упал на 99,7% с начала года, торгуясь примерно за один пенни, Лукойл упал на 99,2%, Полус упал на 95,6%, Роснефть - на 92,5%, а Газпром - на 93,7%.

С 9 марта по 9 сентября клиенты банков могут снять до 10 тысяч долларов США в наличной валюте, а остальные средства - в рублях по рыночному курсу на день выдачи. Новые валютные счета и вклады в этот период гражданам можно будет обналичить только в рублях по рыночному курсу на день выдачи средств. Банки не будут продавать наличную валюту гражданам.

### **Нефть**<sup>10</sup>

В результате спецоперации на территории Украины цены на нефть марки Brent ненадолго поднялись выше 100 долларов за баррель впервые с 2014 года, после чего потеряли часть своей цены. В общей сложности с 22 февраля, когда были введены первые санкции, по 28 февраля, когда были введены санкции против ЦБ России, цена West Texas Intermediate и Brent выросла примерно на 5 долларов за баррель.

27 февраля ВР, одна из семи крупнейших нефтегазовых компаний мира и крупнейший иностранный инвестор в России, объявила о выходе из капитала «Роснефти». В долю «Роснефти» входит около половины запасов нефти и газа ВР и треть её добычи. Продажа может стоить компании до 25 миллиардов долларов, и аналитики отмечают, что маловероятно, что ВР сможет возместить часть этой стоимости. В тот же день Государственный пенсионный фонд Норвегии, крупнейший в мире суверенный фонд, объявил о выходе из своих активов в России. Фонду

---

<sup>10</sup> Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический\\_кризис\\_в\\_России\\_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))

принадлежало около 25 миллиардов норвежских крон (2,8 миллиарда долларов) в виде акций российских компаний и государственных облигаций.

28 февраля правительство Канады объявило о запрете на импорт российской сырой нефти в Канаду из-за спецоперации, что привело к сокращению ежегодного импорта сырой нефти в Канаду примерно на 400 - 500 миллионов долларов США.

2 марта акции Газпрома, Роснефти и Лукойла, прошедшие вторичный листинг в Лондоне, потеряли соответственно 99,2%, 88,1% и 99,6% своей стоимости с начала года. В сентябре 2021 года совокупная рыночная капитализация «Лукойла» и «Роснефти» составляла 140 миллиардов долларов, а ко 2 марта их совокупная рыночная капитализация составляла всего 9,3 миллиарда долларов, сократив стоимость на 130 миллиардов долларов.

Из-за низкого спроса на российскую нефть эталонная российская нефть марки Urals торговалась с дисконтом в 18 долларов по отношению к Brent и по-прежнему с трудом находила покупателей, поскольку нефтетрейдеры опасались санкций. В то время как санкции и токсичность ведения бизнеса в России были основными факторами риска, ещё одним фактором была сложная ситуация военного времени в Чёрном море, когда многие крупные судоходные компании требовали военного страхования для танкеров, забираемых из Новороссийска, основного нефтеотгрузочного терминала, расположенного на берегу Чёрного моря. Трудности со страхованием также повлияли на казахстанскую нефть, которая также использует Новороссийск для своего месторождения Тенгиз.

#### **4.4. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации**

После снижения ВВП на 8% по итогам 2022 года российская экономика вернется к росту в 2023 году. Об этом сообщает ТАСС со ссылкой на данные макроэкономического опроса Банка России среди 18 экономистов из различных организаций.

Так, эксперты ожидают в 2022 году снижение ВВП на 8,0% вместо роста на 2,4%. Прогноз на 2023 год снижен на 1,1%, до 1,0%. Результаты опроса являются медианой прогнозов.

Заместитель председателя Банка России Алексей Заботкин объяснил, что значительный пересмотр консенсус-оценок отражает кардинальное изменение экономических условий, произошедшее за последние недели. При этом, уточнил он, консенсус-прогноз показывает возвращение экономики к росту в 2023 году. «Меры, принимаемые Банком России и правительством, направлены на то, чтобы ограничить масштабы экономического спада и избежать продолжительного периода высокой инфляции», — отметил он.

Ранее Центробанк оценил перспективы снижения российской экономики из-за санкций, введенных западными странами на фоне спецоперации на Украине. Консенсус-прогноз опрошенных ЦБ аналитиков предполагает рост индекса потребительских цен (основной показатель, по которому рассчитывается инфляция) по итогам 2022 года на 20% вместо прежнего прогноза ЦБ на уровне 5,5%. В 2023 и 2024 годах инфляция составит 8% и 4,8%, соответственно.



7 марта аналитик ФГ «Финам» Александр Потавин заявил, что санкции Запада против России отразятся на экономике страны. Специалист объяснил, что из-за рестрикций может произойти спад ВВП России на 1,5% в 2022 году, а в 2023 — на 2,5% и более. Кроме того, инфляция способна превысить показатель в 20 процентов. Эти условия сделают курс рубля более нестабильным. Потавин добавил, что сложно спрогнозировать курс рубля даже через полгода, поэтому о долгосрочных прогнозах речь и не идет. Он призвал не продавать доллары и евро и пока хранить их.

Источник: [https://lenta.ru/news/2022/03/11/spad i rost/](https://lenta.ru/news/2022/03/11/spad_i_rost/)

Рисунок 4.13

Таблица 1. Консенсус-прогнозы на 2022–2028 гг.

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Последний опрос (15–21.02.2022)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	2,4	2,0	2,2	2,0	2,0	2,0	2,0
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,5	4,5
Индекс потребительских цен, % прироста	5,6	4,3	4,3	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	9,08	6,91	5,66	5,45	5,27	5,23	5,09
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,8	76,5	77,0	78,6	79,4	80,2	81,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	77,1	71,4	66,7	63,2	63,0	64,1	65,6
<b>Предыдущий опрос (2–14.11.2021)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	2,5	2,2	2,1	2,0	1,9	2,0	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,7	4,6	4,6	4,5	4,6	4,7	-
Индекс потребительских цен, % прироста	4,6	4,2	4,2	4,1	4,0	3,9	-
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6,83	5,63	5,43	5,13	5,06	5,16	-
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	74,5	76,3	78,3	78,6	79,2	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	68,6	63,7	62,0	59,0	57,8	58,8	-
<b>Прогноз Банка России, базовый вариант (11.02.2022)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	2,0-3,0	1,5-2,5	2,0-3,0	-	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	5,0-6,0	4,0	4,0	-	-	-	-
Ключевая ставка (в среднем за год), % годовых	9,0-11,0	7,5-9,0	5,0-6,0	-	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70	65	60	-	-	-	-
<b>Прогноз МВФ (12.10.2021 и 25.01.2022)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	2,8	2,1	1,8	1,7	1,6	-	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	4,3	4,0	3,8	4,0	4,0	-	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	75,0	76,8	78,3	79,8	81,3	-	-

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ, Минэкономразвития РФ, Банк России, МВФ.

Источник: Консенсус-прогноз Института "Центр развития" на 2022-2028 гг., [https://dcenter.hse.ru/consensus\\_forecast](https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast)

#### 4.5. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-феврале 2022 г.<sup>11</sup>

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

<sup>11</sup> <https://maristat.gks.ru/folder/38837>

**I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	Февраль 2022	В % к		Январь- февраль 2022	Январь- февраль 2022 в % к январю- февралю 2021	Справочно в %		
		февралю 2021	январю 2022			февраль 2021 к		январь- февраль 2021 в % к январю- февралю 2020
						февралю 2020	январю 2021	
Оборот организаций <sup>1)</sup> , млн. рублей	38063,9	113,0	108,7	73068,3	114,5	107,7	107,1	107,0
Индекс промышленно- го производства <sup>2)</sup> , %	х	95,7	103,4	х	98,4	102,8	109,1	98,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выпол- ненных работ и услуг собственными силами по видам деятельно- сти <sup>1)</sup> , млн. рублей: «Добыча полезных ископаемых»	36,1	93,2	110,3	68,8	92,2	100,9	109,0	112,1
«Обрабатывающие производства»	14321,3	124,5	118,4	26414,4	124,1	116,7	114,4	110,2
«Обеспечение элек- трической энергией, газом и паром; конди- ционирование возду- ха»	1447,9	89,9	92,1	3019,9	94,2	95,0	111,9	114,6
«Водоснабжение, во- доотведение, органи- зация сбора и утили- зации отходов, дея- тельность по ликвида- ции загрязнений»	479,6	69,3	88,7	1020,6	74,7	101,0	138,7	148,8
Продукция сельского хозяйства <sup>3)</sup> , млн. руб.	3772,7	102,1	96,7	7830,6	100,7	101,0	94,1	102,4
Объем работ, выпол- ненных по виду дея- тельности «Строи- тельство», млн. руб.	х	х	х	2904,2	2,0 р.	74,2	104,2	87,4
Ввод в действие жи- лых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жи- лых помещений	39,0	100,0	40,7	135,0	2,5 р.	138,0	2,8 р.	120,9

Внешнеторговый оборот, млн. долл. США:	15,7 <sup>5)</sup>	95,8 <sup>6)</sup>	46,8 <sup>7)</sup>	15,7 <sup>5)</sup>	95,8 <sup>6)</sup>	99,9 <sup>6)</sup>	54,3 <sup>7)</sup>	99,9 <sup>6)</sup>
экспорт	9,8	100,8	44,7	9,8	100,8	110,9	55,4	110,9
импорт	5,9	88,6	50,7	5,9	88,6	87,4	52,7	87,4
Индекс потребительских цен <sup>8)</sup> , %	x	108,9	101,5	x	108,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>9)</sup> , %	x	120,6	102,0	x	120,6	110,9	101,7	109,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	33215,6 <sup>5)</sup>	106,0 <sup>6)</sup>	74,2 <sup>7)</sup>	33215,6 <sup>5)</sup>	106,0 <sup>6)</sup>	106,5 <sup>6)</sup>	77,5 <sup>7)</sup>	106,5 <sup>6)</sup>
реальная, %	x	98,1 <sup>6)</sup>	73,6 <sup>7)</sup>	x	98,1 <sup>6)</sup>	100,9 <sup>6)</sup>	77,1 <sup>7)</sup>	100,9 <sup>6)</sup>
Среднесписочная численность работников, тыс. чел.	171,7 <sup>5)</sup>	98,3 <sup>6)</sup>	99,8 <sup>7)</sup>	171,7 <sup>5)</sup>	98,3 <sup>6)</sup>	99,1 <sup>6)</sup>	99,9 <sup>7)</sup>	99,1 <sup>6)</sup>

7

Республика Марий Эл \_\_\_\_\_

	Февраль 2022	В % к		Январь-февраль 2022	Январь-февраль 2022 в % к январю-февралю 2021	Справочно в %		
		февралю 2021	январю 2022			февраль 2021 к		январь-февраль 2021 в % к январю-февралю 2020
						февралю 2020	январю 2021	
Численность официально зарегистрированных безработных, чел.	367	44,7	185,4	2100 <sup>8)</sup>	30,6 <sup>8)</sup>	121,6	177,7	2,7 р. <sup>8)</sup>

#### 4.6. 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.

#### 4.7. 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.

**4.7.1. 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

Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола в апреле 2022 года, по данным портала недвижимости Restate.ru, приведена ниже.

**Рис. 4.14. Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола**



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

**Средняя цена продажи коммерческой недвижимости, как показывает график, составила в апреле 2022 года:**

- для производственных помещений 4 437,6 руб./кв. м.

Оценщик проанализировал цены предложения зданий и помещений производственно-складского назначения в г. Йошкар-Ола, по данным открытых источников в апреле 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
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95к103	1 472	12 800 000	8 693	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1472.4_m_427917283">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1472.4_m_427917283</a>
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95	2 200	16 500 000	7 500	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2200_m_351507335">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2200_m_351507335</a>
Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1	270	1 000 000	3 704	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/238508224/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/238508224/</a>
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Сернурский тракт, 13	1 731	13 000 000	7 510	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/243600417/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/243600417/</a>
Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 2	3 670	15 000 000	4 087	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/257942503/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/257942503/</a>
Марий Эл респ., Медведевский район, Куяр поселок, ул. Железнодорожная, 5А	2 924	13 000 000	4 446	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/268937487/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/268937487/</a>

Адрес	Площадь	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Баумана, 100	2 500	6 000 000	2 400	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/258836876/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/258836876/</a>
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, 28	385	3 000 000	7 792	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/217264679/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/217264679/</a>
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53	2 894	25 000 000	8 639	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/268937477/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/268937477/</a>
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Соловьёва, 18	1 120	6 080 000	5 431	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskiyanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-193572900">https://www.domofond.ru/kommercheskiyanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-193572900</a>
<b>Среднее значение</b>			<b>6 020</b>	
<b>Минимальное значение</b>			<b>2 400</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>8 693</b>	

*Источник: данные открытых источников, расчеты Оценщика*

**Как видно из таблицы, диапазон цен предложения (с учетом НДС, округленно) – от 2,5 до 8,7 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	Аналог 4
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 2	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Баумана, 100	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Соловьёва, 18
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, кв. м	8 029,60	270,00	3 900,00 <sup>12</sup>	2 500,00	1 119,60
Цена предложения, руб.		1 000 000	15 000 000	6 000 000	6 080 000
Удельная цена предложения, руб. с НДС		3 704	3 846	2 400	5 431
Цена предложения земельного участка, руб.		140 000	2 100 000	840 000	851 200
Цена предложения ОКС, руб. без НДС		716 667	10 750 000	4 300 000	4 357 333
Удельная цена предложения, руб. без НДС		2 654	2 756	1 720	3 892
Описание		Складское помещение на 5 боксов, высота 4,5 м со смотровой ямой	Продаётся производственно-имущественный комплекс на трассе Казань - Йошкар Ола. До Казани 100 км. до Йошкар Ола 25 км. 1. Земля 2,1 га в собственности, 80% территории асфальт. По всему периметру ж/б забор. Двое въездных ворот. 2. Производственное помещение 3670 м2. Длина - 61м. ширина - 60м, высота потолков - 7 м. 3. Офисное 2-х этажное здание из бруса 160м2. 4. Своя трансформаторная подстанция мощностью - 260 кВт, с возможностью увеличения в два раза. 5. Своя водяная скважина с насосом. 6. Газ проходит в 100 м 7. Ж/д в 100 м. 8. Вдоль трассы действующее кафе 70м2, со всем необходимым оборудованием. Все правоустанавливающие документы на руках и готовы к сделке. Земля в собственности.	Продам склад и помещение свободного назначения	Продаем производственные помещения на 2м этаже Помещения в собственности, ограничений (обременений) нет. Удобное месторасположение, круглосуточный въезд на большую прилегающую территорию. Участок огражден бетонным забором, ворота, зоны выгрузки товара. Рядом находятся остановки общественного транспорта, магазины. Здание в отличном состоянии, имеются две газовые котельные, электричество, центральный водопровод, канализация. Состав помещений: *офисные помещения, *подсобные помещения, *душевые, туалеты *раздевалки, *место отдыха и приема пищи, *два грузовых лифта Высота потолков от 4,9 до 5,1 м. Любые варианты оплаты: рассрочка, приобретение за счет кредитных средств. Цена с учётом НДС
Источник		<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/</a>	<a href="https://yoshkar-">https://yoshkar-</a>	<a href="https://yoshkar-">https://yoshkar-</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-</a>

<sup>12</sup> С учетом административно-бытовых помещений офиса (160 кв. м.) и кафе (70 кв. м.).



Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		commercial/238508224/	ola.cian.ru/sale/commercial/257942503/	ola.cian.ru/sale/commercial/258836876/	na-prodazhu-yoshkar_ola-193572900
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 654	2 756	1 720	3 892
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 654	2 756	1 720	3 892
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 256	2 343	1 462	3 308
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 2	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Баумана, 100	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Соловьёва, 18
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 256	2 343	1 462	3 308
Средневзвешенное значение	1,054	1,000	1,027	1,000	н/д
<b>Корректировка на соотношение производственно-складской и офисной части, %</b>		<b>5,38%</b>	<b>2,66%</b>	<b>5,38%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 378	2 405	1 541	3 308
Наличие жд путей	Нет	Нет	Да <sup>13</sup>	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие жд путей, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>-13,04%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 378	2 091	1 541	3 308

<sup>13</sup> Предполагается доступ к ж/д согласно тексту объявления.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>-57,18%</b>	<b>-16,52%</b>	<b>-25,30%</b>	<b>-38,89%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 018	1 746	1 151	2 021
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
<b>Корректировка на физическое состояние объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-21,28%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 018	1 746	1 151	1 591
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
<b>Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 018	1 746	1 151	1 591
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное
<b>Корректировка на тип объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>16,28%</b>
<b>Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м</b>		<b>1 018</b>	<b>1 746</b>	<b>1 151</b>	<b>1 850</b>
Сумма абсолютных корректировок		1 879	1 135	726	2 560
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>28,99%</b>				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,343	0,502	0,494	0,364
Вес	100,00%	20,13%	29,47%	29,03%	21,37%
Вклад в стоимость объекта, руб.		205	514	334	395
<b>Удельная стоимость производственно-складской базы, руб./кв. м, без НДС</b>	<b>1 449</b>				
<b>Справедливая стоимость производственно-складской базы (без учета земли), руб. без НДС</b>	<b>11 635 000</b>				

Источник: расчеты Оценщика

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл, 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		<a href="https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-100-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1286611.html">https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-100-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1286611.html</a>	<a href="https://100real.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583">https://100real.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583</a>	<a href="https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html">https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		400	533	246
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		400	533	246
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-16,00%</b>	<b>-16,00%</b>	<b>-16,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		336	447	206
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,
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		336	447	206
<b>Корректировка на благоустройства, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>-18,81%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		336	363	206
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>6,08%</b>	<b>-15,31%</b>	<b>11,29%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		356	308	230

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Корректировка на наличие построек, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>8,70%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		356	308	250
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		356	308	250
Назначение объекта	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
<b>Корректировка на назначение объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		<b>356</b>	<b>308</b>	<b>250</b>
Сумма абсолютных корректировок		84	225	83
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>17,53%</b>			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,682	0,494	0,560
Вес	100,00%	39,27%	28,47%	32,26%
Вклад в стоимость объекта		140	88	81
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м, без НДС</b>		<b>308</b>		
<b>Стоимость земельного участка итого, руб., без НДС</b>		<b>2 514 000</b>		

Источник: расчеты Оценщика

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл, 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: ориентир за Крылова 63. Площадь 1 га.	продается земельный участок свободного назначения, сверху застелен бетонными плитами, разрешенное использование для	Продаю землю промназначения 1,18га в д.Якимово , на участке есть строения . Подъездные пути к участку - асфальт .

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Коммуникации рядом.	производственных целей, есть кран с рельсами.	Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .
Источник		<a href="https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-100-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1286611.html">https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-100-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1286611.html</a>	<a href="https://100realt.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583">https://100realt.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583</a>	<a href="https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html">https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		400	533	246
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		400	533	246
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-16,00%</b>	<b>-16,00%</b>	<b>-16,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		336	447	206
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,
<b>Корректировка на благоустройства, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>-18,81%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		336	363	206
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>-2,51%</b>	<b>-22,17%</b>	<b>2,28%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		328	283	211
<b>Корректировка на наличие построек, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>8,70%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		328	283	230
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		328	283	230
Назначение объекта	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
<b>Корректировка на назначение объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м</b>		<b>328</b>	<b>283</b>	<b>230</b>
Сумма абсолютных корректировок		72	250	62
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>17,53%</b>			

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,717	0,463	0,636
Вес	100,00%	39,47%	25,51%	35,02%
Вклад в стоимость объекта		129	72	80
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м, без НДС</b>		<b>282</b>		
<b>Стоимость земельного участка итог, руб., без НДС</b>		<b>3 076 000</b>		

Источник: расчеты Оценщика

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

Итоги расчета в рамках сравнительного подхода приведены в таблице ниже.

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	2 064 000
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	836 000
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	805 000
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	2 296 000
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	480 000
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	1 335 000
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	1 309 000
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	2 514 000
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	1 907 000
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	602 000
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	3 076 000
	<b>Итого:</b>		<b>17 224 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

### Описание используемых корректировок для объектов капитального строительства

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

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

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

Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт», доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости производственно-складского назначения составляет 0,14:

Принт-скрин источника:

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2022 года

Коллекция: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)

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

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, административные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,17	0,11
2	Торговые, офисные, административные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных участках ценных землях, в том числе в переселенческой местности	0,11	0,32	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,21	0,14

#### 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





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. Полная версия

### 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/тупикиком 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 оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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 0,25, см. ниже).

Принт-скрин источника:

#### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 02.04.2022 г.)

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

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений по объектам, аналогичным по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающимся общей площадью объекта.

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

$$C(x) = S^p$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,  
 $S$  – общая площадь объекта, кв.м.,  
 $p$  – коэффициент торможения (отрицательная величина этого параметра рынка).

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

Постоянные линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявляют коэффициенты торможения:

наименование	Корм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,324
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,557

### 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 01.04.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 02.04.2022 г.)

Корректировка на уровень износа коммерческих объектов (зданий, производственных, складских) зданий и помещений (техническое и функциональное состояние строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты корректировки относительных цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износ несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) и других особенностей объектов на рынке коммерческой недвижимости при выборе аналогичных объектов (назначение, местоположение, конструктивные системы и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния – оценка продавца (или покупателя) согласно предположению.

Итого расчетов Statrelt на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал

№	Общая оценка: состояние	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов зданий	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отлично современное возведенное здание	Новые или почти новые функционально совершенные здания (производные). Без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерии и систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное возведенное здание	Функционально совершенные здания (помещения) в хорошем техническом состоянии. Без признаков износа несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,97	0,94
3	Удовлетворительно современное возведенное здание	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии. Без признаков износа несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (умеренные потертости трещины), с износом инженерных систем, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и коммуникациями	0,84	0,88	0,74
4	Условно-удовлетворительное	Эксплуатируемое или реконструированное здание (помещение) с незначительным износом несущих конструкций, удовлетворительном износом ограждающих конструкций, кровли, отделки и дверей/плиток, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,57	0,57	0,46

**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:

**на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 год**

Рейтинг: Корректировка рыночной стоимости недвижимого зданий и помещений (опубликовано 06.04.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений характеристика объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии.

Идет по умолчанию, назначении, общей площади, конструкции и классу качества зданий, при наличии всех параметров и отразивших конструкций и элементов здания, включая запорные проемы и выходы (электричество, водоснабжение, 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)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, поклейка, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование экономкласса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная поклейка и побелка, или ГКЛ, обои, поклейка, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, поклейка или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, лакировка, натяжные или легкие потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (бенгалируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению с зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительной покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,00	1,10	1,12

**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 01.04.2022 года**

Рейтинг: Корректировка рыночной стоимости коммерческого зданий и помещений (опубликовано 06.04.2022 г.)

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного/встроенного помещения, когда имеется стена (ки), общая (ки) с другим зданием или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при прочих равных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс в классе, техническое состояние, общая площадь).

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

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90	0,99	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,96	0,92	0,82	0,98	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:

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

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

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

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

#### *Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов*

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

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

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

**В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 29% (<33%).**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Корректировка на условия продажи**

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

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

В текущих экономических условиях в России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не

нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

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

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

Для земельных участков с учетом их местоположения, величина корректировки принята равной для группы Б для земель промышленности **0,84** или минус **16%**.

**Принт-скрин источника:**

**Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2022 года**

Калькулятор: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (до 04.2022 г.)

Корректировка Оценки на торг - отношение цен фактически реализованных сделок с кадастровыми предложениями земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Среднее значение по группе - среднее значение по группе объектов недвижимости, инвентаризации или их подкатегориям, проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistika.

№	Пом. продаже объекте	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по торг.	По группам <sup>1</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для размещения коммерческой торговли, торговли, административной, складской, производственной и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и proximity к автодорожкам приоритетом: вид разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качество дорог	0,87	0,90	0,92	0,93	0,94	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилищую застройку - в зависимости от плотности застройки эксплуатирующей территории и технической возможности предоставления инженерных коммуникаций; proximity к автодорожкам приоритетом: общая площадь участка, состояние развития общественной инфраструктуры	0,90	0,97	0,94	0,98	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от proximity к населенным пунктам, proximity к эксплуатирующей территории (парк, рек, водоемы и пр.), proximity к району и социальному окружению, технических возможностей предоставления инженерных коммуникаций, общей площади участка, состояние развития общественной инфраструктуры	0,88	0,90	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от proximity к городу и району города, proximity к эксплуатирующей территории (парк, рек, водоемы и пр.), proximity к району и социальному окружению, технических возможностей предоставления инженерных коммуникаций, общей площади участка, состояние развития общественной инфраструктуры	0,84	0,85	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, торговли, складские и иные складского назначения - в зависимости от плотности застройки эксплуатирующей территории и технической возможности предоставления инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,77	0,82	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственное назначение - в зависимости от proximity к крупному центру, объекту или территории, качеству дорог, качеству транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,88	0,92	0,91	0,91	0,79	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов - в зависимости от proximity к населенным пунктам (парк, рек, водоемы и пр.), технических возможностей предоставления инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

**Примечание:**

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома; земли ДНП - для дачного строительства; земли СНТ - для садоводства
- Под категорией объектов торговли и объектов административного назначения различие оценки (коэффициент) может быть дополнительно применено в порядке:
  - в иных границах функционала - малые, крупные, крупные участки, например, закрываемый плацдарм, или расположенные на территории с высокой плотностью застройки, или в крупных промышленных/административных округах;
  - наличие граница - участки в зонах повышенного экологического риска или в зонах повышенного использования, типичной для зон общей площадью, расположенные на плато застроенной территории;
  - наличие объектов вблизи эксплуатирующей территории, инженерной и транспортной инфраструктуры
- Анализ объявлений о продаже объектов недвижимости Российской Федерации выявил следующие местоположения на которые корректировки рыночной стоимости оценки на торг, описаны (таблица):
  - по открытым источникам местоположения: сформированы группы объектов: группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель;
  - по открытым источникам: Московская, Владимирская, Ярославская, Ростовская, Тверская, Калининградская, Санкт-Петербургская, Омская, Ямало-Ненецкая, а также земельные участки на прилегающих территориях;
  - по открытым источникам: республиканские и краевые кадастры и государственные информационные ресурсы: 30-ти километровая зона от районных центров, города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - объекты: объекты торг и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также отдельные 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. Преимущество 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  $= ((1/1,13) * (1/1,09)) - 1 = -18,81\%$ .

**Принт-скрин источника:**

## на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)

Исследования 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 вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков, права собственности или безвозмездного пользования данными участками.

Корректировка определяется соотношением, представленным в таблице коэффициентов:

Итого расчеты Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истинный квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или охотничьи угодья (неаэродромные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освоенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящаяся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,19	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, охотничьи угодья, либо собственной внутривладельческой дорогой (в зависимости от качества), освоенной с внешней магистралью, для участков производственного и складского назначения	1,04	1,24	1,13
6	Огражденные по периметру каменными заборами (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный)	1,08	1,28	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: оштукатуренный или листовым)	1,05	1,10	1,07
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

### 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 -0,29, для земель промышленности, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:

**на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2022 года**

Категория: **Корректировка рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2022 г.)

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

Исследования рынка земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывают, что зависимость рыночной стоимости единицы площади от общей площади:

СтатРиэлт

О – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,  
 S – общая площадь земельного участка, кв. м.,  
 b – коэффициент эластичности 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.

Источники расчетов: **СтатРиэлт** на основе актуальной рыночной данных

Земля населенных пунктов (города и пригородные оселки) в населенных	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Kz)
более 7 млн. человек	0,668	-0,17	$K_z = (S_0/S_n)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 7 млн. человек	0,622	-0,20	$K_z = (S_0/S_n)^{-0,20}$
от 60 тыс. до 400 тыс. человек	0,671	-0,22	$K_z = (S_0/S_n)^{-0,22}$
поселения до 60 тыс. человек	0,546	-0,28	$K_z = (S_0/S_n)^{-0,28}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Kz)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,29	$K_z = (S_0/S_n)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,607	-0,32	$K_z = (S_0/S_n)^{-0,32}$

Кл – Общедоступная информация о недвижимости, опубликованная до

**Корректировка на наличие построек**

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

Принт-скрин источника:

**на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2022 года**

Категория: **Корректировка рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2022 г.)

Исследования рынка земельных участков показывают, что участки с ветхими зданиями и сооружениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вред капитальной постройки и возможности повторного использования материалов.

Источники расчетов: **СтатРиэлт** на основе актуальной рыночной информации со свободной базой

№	Земельный участок для строительства	Нижняя 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 другой камень), степени застроенности и возможности повторного использования материалов). Без учета доведенной зарегистрированной спец.	0,79	1,03	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):**

**17 224 000 (семнадцать миллионов двести двадцать 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 м<sup>2</sup>;

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

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

#### Ставка аренды

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

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

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

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

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице №6.1. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>14</sup>:

---

<sup>14</sup> 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	Аналог 5
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Комсомольская ул., 132	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская улица, 18	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Соловьёва, 22	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Складская ул., 22А	Марий Эл респ., Йошкар- Ола, Малиновая ул., 2
Функциональное назначение	Производственно- складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно- складское	Производственно- складское
Площадь, кв. м	8 029,60	170,00	1 200,00	800,00	840,00	400,00
Ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС		1 200	1 200	1 250	1 500	1 080
Описание		Бизнес парк "Ореховка " д.Ореховка ул.Центральная 18. Сдается производственно складское отопляемое помещение 170 кв.м. Отличные подъездные пути,круглосуточная охрана,видеонаблюдение. Так же сдаются открытые площадки.	Производственно-складское помещение 1250 кв(1 эт-625 кв.,цоколь- 625 кв.,пандус,с/у,бытовые помещения)Имеется возможность арендовать офис	Помещение в аренду, территория завода ДОЗ	Складской комплекс	Помещение свободного назначения 400 квадратов
Источник		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyye_i_skladskie_pomescheniya_170_m_2239011291">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyye_i_skladskie_pomescheniya_170_m_2239011291</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-4780750206">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-4780750206</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-4928071119">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-4928071119</a>	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/267156152/">https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/267156152/</a>	<a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/262719970/">https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/262719970/</a>
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 200	1 200	1 250	1 500	1 080
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 200	1 200	1 250	1 500	1 080
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 020	1 020	1 063	1 275	918
Местоположение (район)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Комсомольская ул., 132	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская улица, 18	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Соловьёва, 22	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Складская ул., 22А	Марий Эл респ., Йошкар- Ола, Малиновая ул., 2
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 020	1 020	1 063	1 275	918
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 020	1 020	1 063	1 275	918
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
<b>Корректировка на физическое состояние объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>-21,28%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-21,28%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 020	803	1 063	1 004	918
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	С простой внутренней и наружной отделкой
<b>Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 020	803	1 063	1 004	918
Наличие коммунальных платежей в ставке		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
<b>Корректировка на наличие коммунальных платежей, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 020	803	1 063	1 004	918
Сумма абсолютных корректировок		180	397	188	496	162
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>11%</b>					
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,756	0,565	0,756	0,565	0,756
Вес	100,00%	22,26%	16,62%	22,26%	16,62%	22,26%
Вклад в стоимость объекта		227	133	236	167	204
<b>Ставка аренды производственно-складских помещений, руб./кв. м/год, без НДС</b>	<b>968</b>					

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ставка аренды офисных помещений, руб./кв. м/год, без НДС	1 433					

*\*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

*968 руб./кв. м/год\*1,48 = 1 433 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: 0,85 или **минус 15%**.

Принт-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Юридическое лицо/отдел/коммерческая недвижимость (публикация 08.04.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложения извед-формы недвижимости на основе анализа участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Золотой, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>2</sup>		
					Д группа	Е группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,80	0,87	0,84	0,90	0,83	0,82
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе многоэтапные и административные (СТО), с земельным участком	0,80	0,85	0,85	0,94	0,82	0,81
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,82	0,85	0,84	0,90	0,83	0,82
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,70	0,81	0,82	0,86	0,88	0,77
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земельном участке с сельскохозяйственной недвижимостью - в зависимости от приближенности к аграрному центру: объекты для продукции, транспортировки и инженерной инфраструктуры	0,71	0,88	0,83	0,85	0,88	0,77
6	Оборудован в земельном участке - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,83	0,87	0,77	0,81	0,78	0,70
7	Комплексы (складские, производственные) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,83	0,85	0,88	0,88	0,82
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,82	0,87	0,85	0,90	0,85	0,84
9	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,80	0,87	0,83	0,85	0,83	0,82
10	Складские помещения и здания с земельным участком	0,82	0,87	0,85	0,86	0,85	0,84
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,81	0,85	0,88	0,83	0,82

Примечания:  
 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованным сторонам взаимный размер скидок (коэффициент) может быть соответственно понижен в пределах: - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади; - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.  
 2. Анализ опубликованной информации о предложениях объектов недвижимости Российской Федерации выявляет влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, исходя из таких особенностей:  
 По отдельным районам не учитывались на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:  
 - в городах: город Москва и город-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломенский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Снежинский, Солнечногорск, Сергиев-Посад, а также земельные участки на прилегающих территориях;  
 - в сельской местности: республиканские и краевые государственные с/х производственные и агропромышленные предприятия, расположенные в пределах 30-ти километров от районного центра; город Московской области, не входящий в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 60 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки на прилегающих территориях;  
 - в группах: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и В-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.

Принт-скрин источника:



**на Износ коммерческой недвижимости – корректировки на 01.04.2022 года**

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммунальных зданий и помещений (опубликовано 03.04.2022 г.)

Корректировка на уровень износа коммунальных (технических, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложенной продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (качественного и отражающего конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (качестве, местоположении, конструктивных системах и коммуникациях, общей площади). Оценка состояния – мнение продавца (или покупателя) согласно предположению.

Итого расчетов Statist на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов зданий	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Обычное состояние	Новые или почти новые функциональные основные здания (помещения), без внешних признаков износа наружных и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее состояние	Функционально исправные здания (помещения) в хорошем техническом состоянии, без признаков износа и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,97	0,94
3	Удовлетворительное состояние	Эксплуатируемые здания (помещения) в удовлетворительном техническом состоянии, без признаков износа конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (умеренное потемнение трещины), с видимым износом отделки, износом и повреждением элементов внешней и внутренней отделки, а также инженерных систем и оборудования	0,84	0,88	0,78
4	Условно-удовлетворительное	Малоэтажные или высотные здания (помещения) с незначительным и умеренным износом конструкций, умеренным износом ограждающих конструкций, кровли, отделки и дверей/плоских инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,57	0,57	0,46

**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 01.04.2022 год

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммунальных зданий и помещений (опубликовано 06.04.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложенной продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений характеристика объектов, находящаяся в хорошем техническом состоянии.

Местоположения, назначения, общей площади, конструкции и качество здания, при наличии всех наружных и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заделанные проемы и выверенный (электричество, водоснабжение, 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)	0,97	0,99	0,99
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная покраска, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпательная, качественная покраска и побелка или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, покраска или ПУ, высококачественные обои и покрытие, лакировка, натяжные или легкие потолки, высококачественное оборудование; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи 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	1,00	1,10	1,12

**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 – 11% (<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 StatRielt 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	1,06	1,18	1,12	0,85	0,94	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	1,04	1,16	1,1	0,85	0,96	0,91
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) здания и встроенные помещения	1,12	1,22	1,17	0,81	0,89	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,06	1,04	0,94	0,98	0,96
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,13	1,08	0,87	0,99	0,93

#### **Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей**

Для целей настоящей оценки Оценщиком выбран указанный уровень потерь равный **29%** 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 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 09.04.2022 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает соотношение на рынке балансовой арендопригодной площади и фактически арендованной площади.

Определением соотношения среднеарифметической фактически используемой площади к среднеарифметической арендопригодной площади.

Различия рыночной нижней и верхней границы обусловлено различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, наличие линий электропередачи, отопления), Чем меньше площадь, выше качество здания, выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот: большие площади и ниже качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки формируют завышенное значение коэффициента (нижняя граница).

По опросу участников рынка (директоров и их представителей), пользующихся сайтом Statista на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,67	0,94	0,81
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,92	0,77
3	Складские помещения и здания	0,66	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

### 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 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 09.04.2022 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода) учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей.

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение), 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), страхования (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (работников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statista на основе актуальных рыночных дан

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,40	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,30	0,25
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 организации «Статриелт» и составили:

- **15%** - 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;
- **22%** - 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 01.04.2022 года**

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческих единиц и помещений (от 01.04.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение среднего годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на 01.04.2022 г. по состоянию на истекший квартал.

Определение на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены приобретения/продажи и основные технико-экономические характеристики.

Базовый доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок по площадям за вычетом рыночных расходов, установленных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений/продажи за аналогичный период.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различиями технико-экономических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество, состояние и местоположение). Параллельно транспортный и пассажирский потоки, площадь, ширина улицы, простотность окружения, плотность застройки. Чем меньше площадь, выше качество здания, лучшее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: для площади и низкой качества здания, непростотном местоположении, низкой плотности застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициента.

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

Итого расчетов: 11 объектов недвижимости за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости по указанию Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и сведения об объектах недвижимости, расположенных на участках земельных участков с установленными ограничениями в использовании земельных участков	Средние значения Кк	Объекты недвижимости по кадастровому номеру (сведения об объектах недвижимости, расположенных на участках земельных участков с установленными ограничениями в использовании земельных участков) и кадастровому номеру объектов недвижимости (земельных участков)
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,10
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,15
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,15	0,24

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-описные помещения <sup>15</sup>	Отапливаемые производственно-складские помещения <sup>16</sup>
<b>Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв. м в год, без НДС</b>	<b>1 433</b>	<b>968</b>
Площадь объекта, кв. м, т.ч.:	960,10	7 069,50
Доля арендопригодной площади объекта, доля ед.	0,85	0,93
Арендопригодная площадь объекта, кв. м	816,09	6 574,64
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>1 169 144</b>	<b>6 364 181</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-29,00%	-39,00%
<b>Действительный валовый доход, руб.</b>	<b>830 092</b>	<b>3 882 151</b>
Постоянные (невозмещаемые) расходы, руб.	332 037	1 281 110
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>498 055</b>	<b>2 601 041</b>
<b>Коэффициент капитализации</b>	15%	22%
<b>Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., без НДС (ЕОН – единый объект недвижимости)</b>	<b>3 435 000</b>	<b>12 098 000</b>
<b>Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., всего</b>	<b>15 533 000</b>	
<b>Справедливая стоимость земельных участков, руб., НДС не облагается<sup>17</sup></b>	<b>5 590 000</b>	
<b>Справедливая стоимость ОКС<sup>18</sup>, руб., без НДС</b>	<b>9 943 000</b>	

<sup>15</sup> Объект №1 в составе Объекта оценки.

<sup>16</sup> Объекты №2-7, 9-10 в составе Объекта оценки.

<sup>17</sup> См таблицы 5.2 и 5.3 настоящего Отчета: 2 514 000 руб. + 3 076 000 руб. = 5 590 000 руб.

<sup>18</sup> Объект капитального строительства.

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	1 764 000
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	715 000
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	688 000
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	1 962 000
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	410 000
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	1 141 000
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	1 119 000
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	1 630 000
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	514 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	Обоснованно не применялся
<b>Итого:</b>			<b>9 943 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

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

**9 943 000 (девять миллионов девятьсот сорок три тысячи) рублей.**

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

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

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

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

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

**Таблица 7.1 Шкала отношений для сравнения**

Важность параметра оценки	Численное значение <sup>19</sup>
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

*Источник: анализ Оценщика*

**Таблица 7.2. Определение весовых коэффициентов подходов по факторам**

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

*Источник: расчеты Оценщика*

<sup>19</sup> 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%
<b>Итого</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки представлено в следующей таблице:

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб., без НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 -этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	2 064 000	1 764 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 914 000
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	836 000	715 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	776 000
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	805 000	688 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	747 000
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	2 296 000	1 962 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 129 000
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	480 000	410 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	445 000
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	1 335 000	1 141 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 238 000
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	1 309 000	1 119 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 214 000
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	2 514 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	100,00%	0,00%	0,00%	2 514 000
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	1 907 000	1 630 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 769 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м,	443,8	602 000	514 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	558 000

№ 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	3 076 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	100,00%	0,00%	0,00%	3 076 000
	<b>Итого:</b>		<b>17 224 000</b>	<b>9 943 000</b>					<b>16 380 000</b>

*Источник: расчеты Оценщика.*

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

**16 380 000 (шестнадцать миллионов триста восемьдесят 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):

**16 380 000 (шестнадцать миллионов триста восемьдесят 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	1 914 000
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	776 000
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	747 000
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	2 129 000
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	445 000
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	1 238 000
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	1 214 000

№ 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	2 514 000
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	1 769 000
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	558 000
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	3 076 000

*Источник: расчеты Оценщика*

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

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

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
оформлено в соответствии с требованиями ФЗ № 218-ФЗ

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

Земельный участок		под объектом недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
4 октября 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:	12-05-03-02-01-6-102		
Номер кадастрового участка:	12-05-03-02-01-6		
Дата проведения кадастрового номера:	04.09.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 12-05-03-02-006-0149		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено ориентирно ориентирно, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Цумулевца, д. 1.		
Протяженность, м2:	81,99 +/- 32		
Кадастровая стоимость, руб:	71,468,38, 39		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	12-05-03-02-006-495, 12-05-03-02-006-496, 12-05-03-02-006-497, 12-05-03-02-006-498, 12-05-03-02-006-499, 12-05-03-02-006-513, 12-05-03-02-006-516, 12-05-03-02-006-517, 12-05-03-02-006-592		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	размещение производственных помещений		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "жизненные, иные учтенные"		
Сособе отдели:	Объект является объектом недвижимости, зарегистрированно на объект недвижимости с выделением (или) разграничением собственности; размещение производственных помещений.		
Подуляющая выписка:	Дарюнов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "УДМ", ИНН: 7825443207		

подпись инициализация должности	подпись	инициала, фамилия
		

ВХОД, № 411/2022  
подпись

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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.	
Квартальный номер:	12:05:0302016:102

1	Праваобладатели (правообладатели):	1.1	Закрывающий именной инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-890/2 20.07.2016 16:47:27
3	Документы-основание	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное Управление
4.1	вид:		04.10.2018 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:		Права на 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	
		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего листов: 3	
		Всего листов приложений: 4	
4 октября 2018г:		12.05.0302016:102	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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



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

Листов 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раунд 3	Всего листов раунда 3: 1	Всего раундов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:002016:102	
План (сортж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000	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

Земельный участок	
Лист №1 Рядок 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.	
Календарный номер:	12:05:0102016:103

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-893/2 20.07.2016 16:53:01
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение Прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	Доверительное управление	
	вид:		04.10.2018 12:13:33
	дата государственной регистрации:		12:05:0302016:103-12/060/2018-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
4 октября 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		12-05/030201/6-103	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

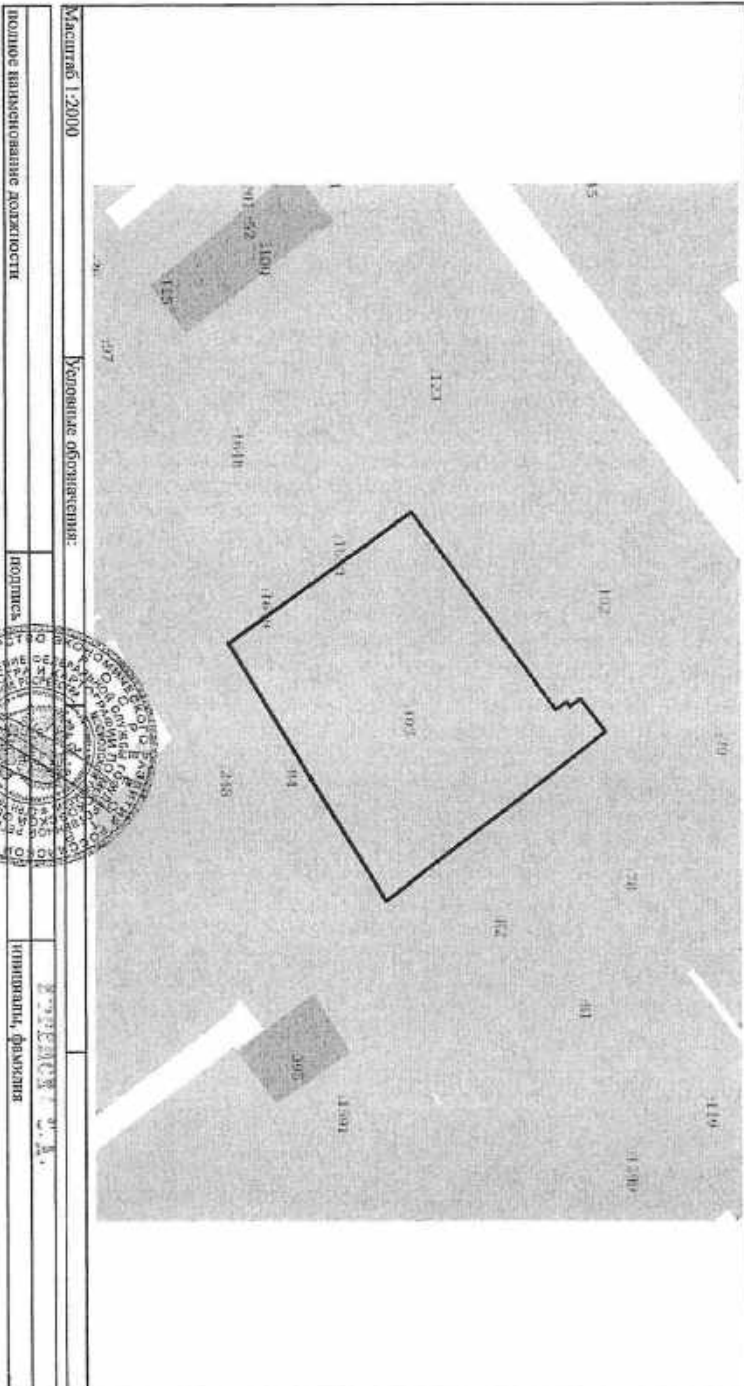
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



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

Лист 3

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



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
 полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта 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	
Задание				вид объекта недвижимости			
5 октября 2018г.		12:05:0302006:495		12:05:0302006			
Кадастровый номер:		12:05:0302006		12:05:0302006			
Номер кадастрового квартала:		12:05:0302006		12:05:0302006			
Дата присвоения кадастрового номера:		18.06.2012		18.06.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 88-401-002-000153100-0301; Условный номер 12-0-1-0322-10-783/В1		Инвентарный номер 88-401-002-000153100-0301; Условный номер 12-0-1-0322-10-783/В1			
Адрес (местоположение):		Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумерля, д. 1		Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумерля, д. 1			
Площадь, м2:		594,8		594,8			
Назначение:		Нежилое		Нежилое			
Наименование:		Промышленное здание (Цирки)		Промышленное здание (Цирки)			
Канальность этажей, в том числе подвальных этажей:		1, в том числе подвальных 0		1, в том числе подвальных 0			
Тот ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		1999		1999			
Кадастровая стоимость, руб.:		1354282,28		1354282,28			
Кадастровое значение кадастровой стоимости, в пределах которого расположена объект недвижимости:		12:05:0302016:102		12:05:0302016:102			
Кадастровое значение кадастровой стоимости, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные ранее указанные"		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные ранее указанные"			
Особые отметки:		Сведения для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствующее		Сведения для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствующее			
Получатель выписки:		Дарюнов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207		Дарюнов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		УК «Навигатор» Д.У.

Вход. № *111/2022*  
 Подпись *[Signature]*

*038/2022/7-1-2-1-1*

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

Листов 2

Зачище		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
5 октября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05-0302006-495		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывает паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-86872 20.07.2016 15:26:41
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт прием-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Права на доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирована Центральным Банком РФ №1156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	05.10.2018 09:17:08	
	дата государственной регистрации:	12:05-0302006-495-12/060/2018-3	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
	основание государственной регистрации:	Приняла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирована Центральным Банком РФ №1156, 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	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------





Звание	
инд. собственника недвижимости	
Лист №2 Роднен 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	Всего листов инд.св-ка: 3
5 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:495
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ПОИМЕННОЕ ДОКЛАДЧИКА	ПОДПИСЬ	ИНЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ
-----------------------------	---------	------------------



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
 Главное управление отдела регистрации и пр.

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		Лист №1 Раздел 2		Лист №1 Раздел 3	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов раздела 2		Всего листов раздела 3	
Значение					
вид объекта недвижимости					
3 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302006-498			
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006			
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012			
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88-401-002-000131100-0700; Условно-номер 12-01-03-322-10-7383/Ж			
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, д. 1			
	Площадь, м2:	617,4			
	Назначение:	Нежилое			
	Наименование:	Приватизационно-скаладовой 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.:	5302626,34			
	Кадастровый номер н/д объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	12:05:0302016:102			
	Кадастровый номер помещения, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
	Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
	Статус з/д объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "выкуплено ранее учтенное"			
	Особые отметки:	Сведения для законных владельцев: 4 - Отказные местоположения объекта недвижимости, отсутствуют			
	Подушевные долги:	Даронов Александр Борисович (представитель заявителя), Завитовля: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207			



Вход. № 111-2223  
 29.04.2022  
 Подпись: [Signature]

02/12018-2324

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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый публичной 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 16:06:33
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи в заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Права доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1		Доверительное управление инст.: дата государственной регистрации: 20.07.2016 16:06:34 номер государственной регистрации: 12-12/001-12/001/016/2016-876/3 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: Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 основание государственной регистрации: Права доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статья 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2018-4446565, Выдан 26.09.2018

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



		Земле	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2, Рядов 2	Всего листов рядов 2: 2	Всего рядов 2	Всего листов выписки: 3
3 октября 2018г.		12:05:03П2006-498	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягчающих права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	подпись	ИННОВАЦИЯ, ФАКТИВА
-------------------------------	---------	--------------------





Раздел 2.

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

Знамя	
инд.объект недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Высота листов раздела 2: 2
4 октября 2018г	Высота листов выписки: 3
Кадастровый номер:	12:05:0302006-499

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12.12/001-12/001/016/2016-880/2 20.07.2016 16:14:33
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1332, 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 Правами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Цетральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
4.1	Вид:		12:05-0302006-499-12/060/2018-3 04.10.2018 14:42:55
	Дата государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание объекта недвижимости:		
	права и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		

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



		Земле	
		вид объекта недвижимости	
	Лист №2 Ручен 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г:			
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:	12-12-01/034/2011-754	
	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	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Республиканский оптовый рынок алкогольной продукции", ИНН: 1215096520	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 3, Выдан 28.10.2015 Акт приема - передачи недвижимого имущества, Выдан 28.10.2015 Акт приема-передачи в договоре аренды, Выдан 10.05.2011	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
 орган исполнительной власти государственного управления

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Лист №1 Лист 1		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 2	Всего листов выписки: 3	
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:	12:05:0302006:515		
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 7383; Условный номер 12-01-0-322-10-7383/4		
Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумиловой, д. 1		
Площадь, м2:	986,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных: 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	3639238,45		
Кадастровая стоимость, руб.:	12:05:0302016:102		
Кадастровые номер(ы) иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номер(ы) помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют		
Получатель выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя) Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Бравейшная компания "МДУ", ИНН: 7825443207		

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



ФОРМА № 1

Вход № 0111-220  
 04.05.2022  
 Подпись: [подпись]

04/05/22 220



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

Лист 2

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 2	Всего листов участка 2-2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0302006:515	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-881/2 20.07.2016 16:25:13
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 61-4-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №61-4-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	4.1	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.10.2018 15:06:21
	номер государственной регистрации:		12:05:0302006:515-12:060/2018-3
	срок, на который установлено ограничение права 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 права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	И.С. КУЗНЕЦОВ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	---------------	-------------------



		Земле	
		или объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г			
Кадестровой номер:		12:05:0102006:515	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, опекуна:	данные отсутствуют	

Полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ индивидуаль, фамилия: \_\_\_\_\_





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

Лист 2

Земле	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Радела 2	Всего листов радела 2: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
4 октября 2018г.	
Кадастровый номер: 12:05:0302006:516	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывает публичным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-883/2 20.07.2016 16:31:37
3	Документы-основания	3.1	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 Принятие доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.10.2018 15:37:26
	номер государственной регистрации:		12:05:0302006:516-12/060/2018-3
	срок, на который установлено ограничение права 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 права и обременение объекта недвижимости:		Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:		Правителем доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

полное наименование должности	подпись	Иванов И.И.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------	-------------------



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

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



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

полное наименование органа регистрации 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

Заявитель		Вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 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:		Инвентарный номер 7383 08.10.2001 Йошкар-Олинское Бюро Технической инвентаризации; Условный номер 12-0-1-0-322-10-7383/Ж2		
Адрес (местоположение):		Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Циумелени, д. 1		
Площадь, м2:		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		
Кадастровый номер нитек 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 земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости несут статус "актуальное ранее учтенное"		
Особо отметки:		Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Подучастки выписки:		Лариона Александр Борисович (предоставитель заявления), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207		



Вход. № 1111-2223  
 "В. Александров"  
 ПОДПИСЬ

005/2018-03228

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

Лист 2

Земле		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Р/д/д/д 2	Всего листов решения 2-2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.			
Квартальный номер:		12:05:0302006:517	

1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-886/2 20.07.2016 16:37:12
3	Документа-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдана 29.06.2016 Акт приема-передачи в заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Принятия доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован в Центральном Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	04.10.2018 12:11:11	
	дата государственной регистрации:	12:05:0302006:517-12/06/2018-3	
	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 права и обременение объекта недвижимости:	Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрирован в Центральном Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016	
	основание государственной регистрации:	Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУИД-001/2018-4452711, Выдан 26.09.2018 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018	



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

		Знание	
		вид объекта недвижимости	
	Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.			
Кадестровый 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, право, 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  
 Управление государственного реестра 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

Этапные		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Лист №2	Всего листов этажа 1: 1	Всего листов этажа 2
		Всего листов этажа 1: 1	Всего листов этажа 2
5 октября 2018г.			
Кадастровый номер:	12-05-0302006-952		
Номер кадастрового квартала:	12-05-0302006		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Илвентарный номер 88-401-002-000153100-0800 21.03.2011; Учетный номер 12-05-10-322-10-7383/И		
Адрес (местоположение):	Марий Эл респ, г Йошкар-Ола, ул Шумейева, д 1		
Площадь, м2:	960,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-торговая корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	02, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2002		
Кадастровая стоимость, руб.:	4763824,18		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12-05-0302016-102		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	12-05-0302006-1229		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус заложен об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с количеством этажей: 2. Средства для залогового раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Подучетный выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), зав.отд. Общественно-правовой ответственностью "Управляющая компания "УИМ", ИНН: 7825443207		
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия	И.С.А.



Вход: № 0114-0301  
 "04.05.2022"  
 ПОДПИСЬ

2225

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

Лист 2

Земельный участок		Земельный участок	
Лист №1 Раздела 2		Лист №1 Раздела 2	
Всего листов раздела: 2		Всего листов выписки: 3	
5 октября 2018г.			
Кадстровый номер:		12:05:0302006:052	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывает 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, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Выбком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		12:05:0302006:952-12/145/2018-3 05.10.2018 09:32:33 Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 Полномочия доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Выбком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

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



		Этапные	
		вид объекта недвижимости	
	Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
			Всего листов выписки: 3
5 октября 2018г.			
Кадстровый номер:		12:05:0302:006:952	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	12-12-01/032/2013-652	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.06.2013 по 29.12.2017 с 27.06.2013 по 29.12.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Различный бренд алкогольной продукции", ИНН: 1215099672	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, Выдан 18.06.2013	
		Акт приема-передачи к договору аренды, Выдан 19.06.2013	
		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 3, Выдан 28.10.2015	
		Акт приема - передачи недвижимого имущества, Выдан 28.10.2015	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	данные отсутствуют	

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



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

Содержание выписки из Единого государственного реестра 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 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 3	
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 3	
7 ноября 2018г.							
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496						
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006						
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7383; Инвентарный номер 88.401.001:005465750:1000:20002; Условный номер 12:01:0322:10:7383/К						
Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелова, д. 1						
Площадь, м2:	443,8						
Назначение:	Нежилое						
Наименование:	Блок служебных ванных с котельной						
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						
Степень записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"						
Особые отметки:	Сведения для записи в разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют						
Получатель выписки:	Самуйлова Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207						

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



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

Раздел 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарытого павлого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-870/2 20.07.2016 15:54:13
3	Документы-основания	3.1	Заказ на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи в заказе на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Зарытым павлым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления Зарытым павлым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
	4.1		Доверительное управление
	вид:		20.07.2016 15:54:14
	дата государственной регистрации:		12-12/001-12/001/016/2016-870/3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 772506241
	право, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		

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



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

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



**КОРЕЖОВА С.А.**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
орган исполнительной власти республиканского уровня

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:

		Этап		Результат	
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 21.03.2011; Условный номер 12:01:10:322:10:7383/Е/Е1			
Адрес (местоположение):		Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумякина, д. 1			
Площадь, м2:		1409			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		Столярный цех			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		Данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		1963			
Кадастровая стоимость, руб.:		6202587,08			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		12:05:0302016:102			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Собские отметки:		Сведения для заполнения разделов 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют			
Получатель выписки:		Заявитель: Общество 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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 12-12/001-12/001/016/2016-872/2 20.07.2016 16:00:58
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №5156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	20.07.2016 16:00:58
		номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-872/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №5156, Выдан 26.05.2016

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



**Горюхов С.А.**



		Звание	
		вид объекта недвижимости	
	Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
	7 ноября 2018г:		Всего листов выписки: 3
	Кадастровый номер:	12:05:0302006:497	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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



4/9604

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

(наименование органа кадастрового учета)

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

В.1

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

Начальник отдела  
(наименование должности)

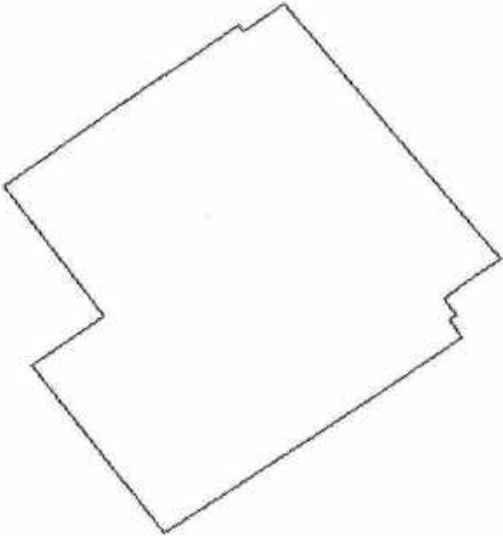


И. В. Нуржаева  
(инициалы, фамилия)

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

**В.2**

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

Начальник отдела  
(наименование должности)



М.П. (подпись)

И. В. Нуржапова  
(имя, фамилия)

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

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

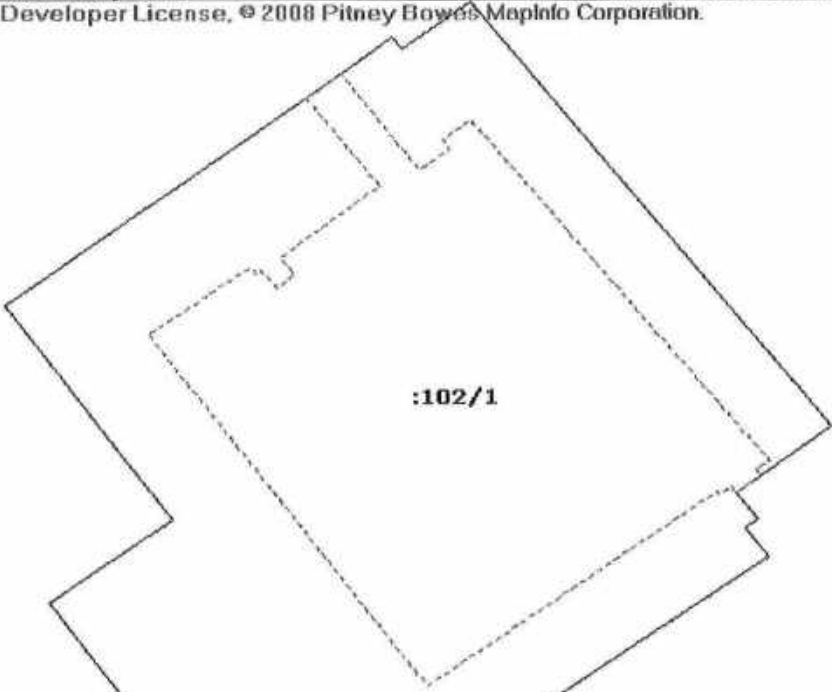
Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

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

В.4

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.		Учетный номер части: 12:05:0302016:102/1			
4					
5	Масштаб 1:200				

Начальник отдела  
 (наименование должности)

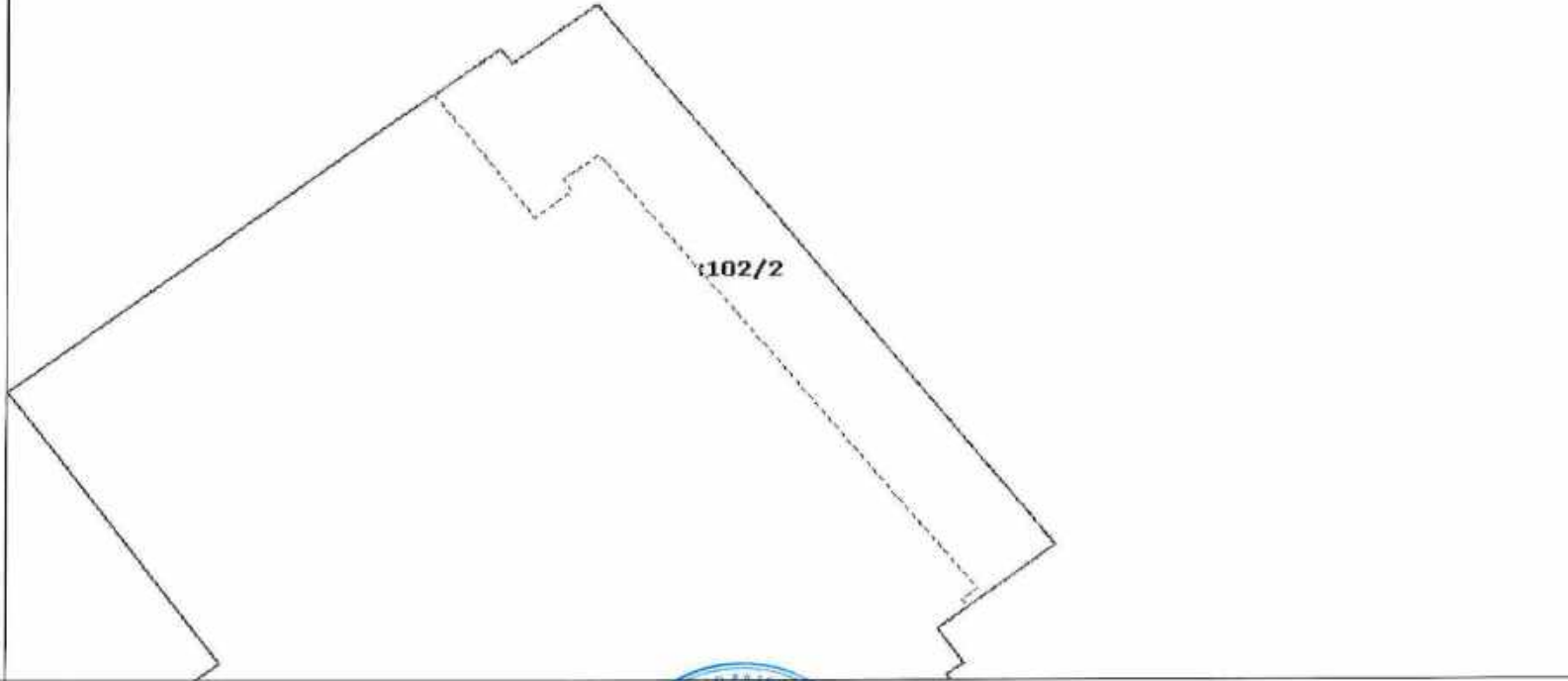


И. В. Нуржауова  
 (инициалы, фамилия)

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

**В.4**

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:102/2			
MapXtreme 2000 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.					
4					
5	Масштаб 1:700				

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

1/10702

**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		
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера: 12:05:0302006:350		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2007				
5	-----							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 15 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: респ Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д 1							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-----	весь	-----	-----	-----	-----	-----	-----
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ----							
11	Площадь: 10916+-37 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4653163.32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 426.27	14	Система координат: МСК12	
15	Сведения о правах:							
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
	Общество с ограниченной ответственностью "Погиз"		Собственность		-----			
	Общество с ограниченной ответственностью "Каскел"		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)



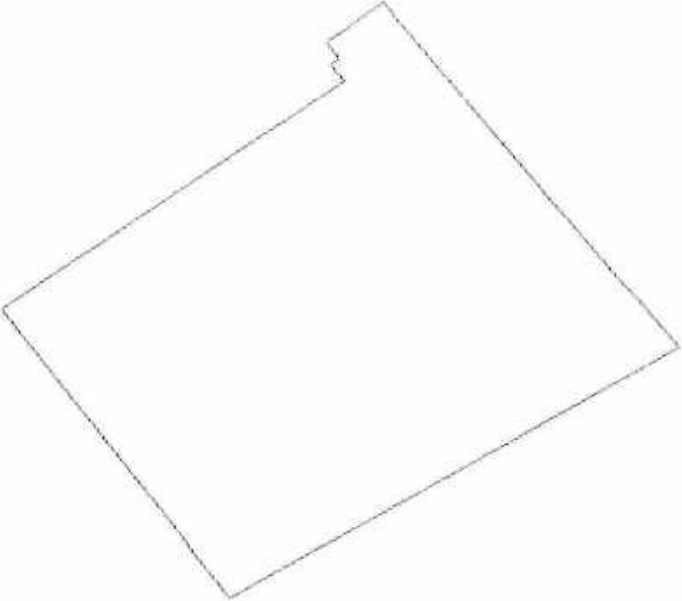
М.П. Подпись

И. В. Нуржаюва  
(подпись, фамилия)

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

**В.2**

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> <p>MapXtreme 2008 © SDK Developer License: © 2008 Pitney Bowes, MapInfo Corporation</p>					
4					
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
<b>План (чертеж, схема) части земельного участка</b>		<b>Учетный номер части: 12:05:0302016:103/6</b>			
5	Масштаб 1:200				

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржапова  
(инициалы, фамилия)

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

**В.4**

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

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

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржазова  
(инициалы, фамилия)

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

В.4

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

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

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржаева  
(инициалы, фамилия)

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

В.4

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 7	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05:0302016:103/3			
4					
5	Масштаб 1:300				

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржаева  
(инициалы, фамилия)

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

В.4

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

Начальник отдела  
 (наименование должности)




И. В. Нуржапова  
 (подпись, фамилия)

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

**В.4**

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 9	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 12:05.0302016.103/5			
					
5	Масштаб 1:600				

Начальник отдела  
(наименование должности)



И. В. Нуржанова  
(инициалы, фамилия)

4/199/0  
5/82542  
Як у вор

**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 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

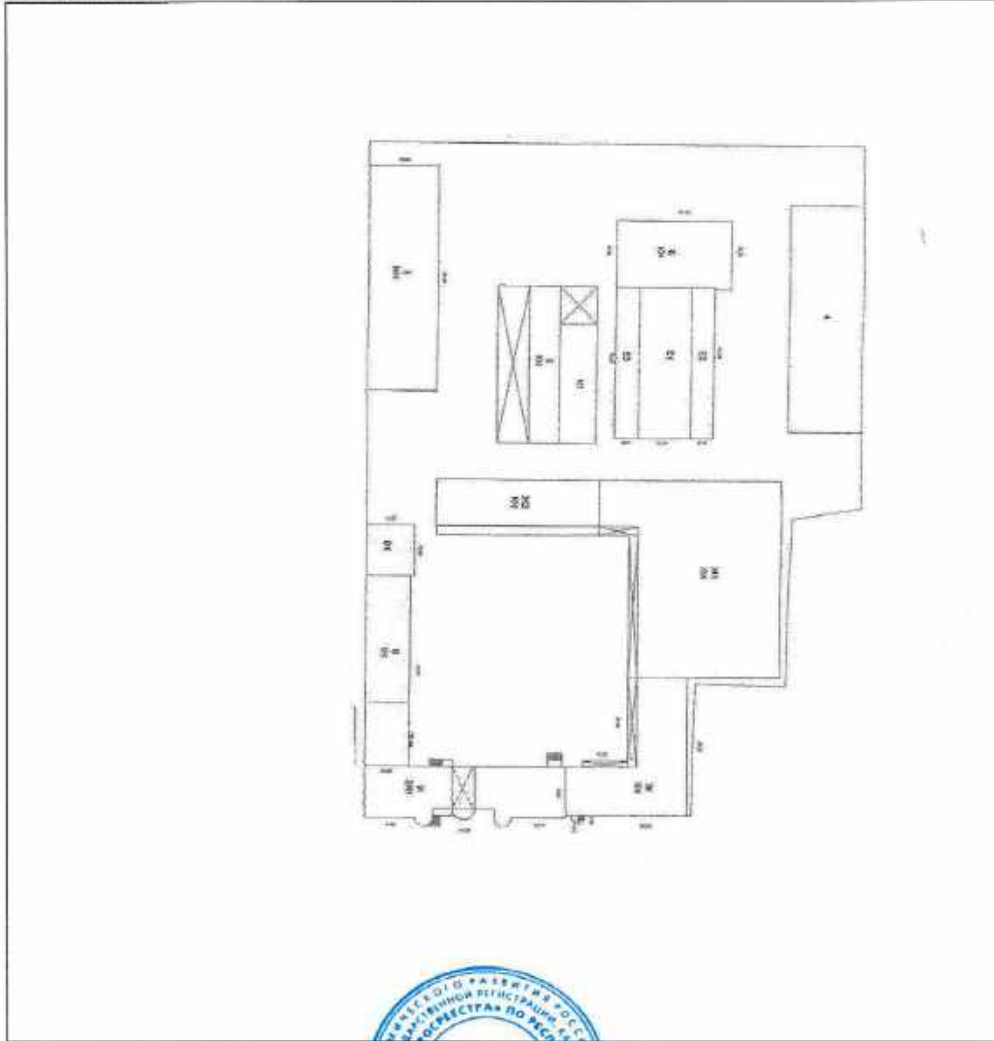
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006.495

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

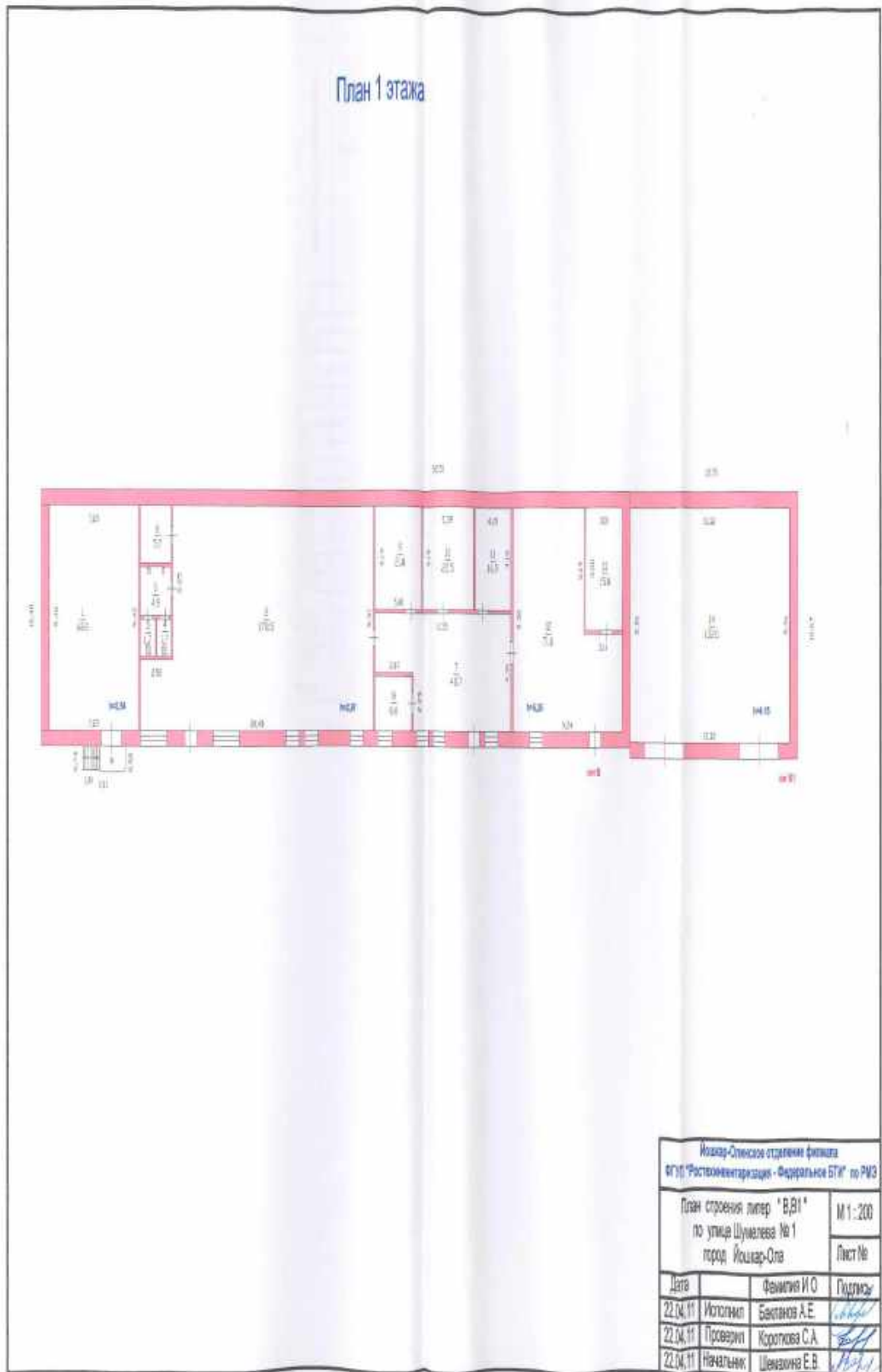
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржадова

(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 неотопляемые планировочные элементы	Помещений общего пользования	Всех помещений здания		
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Освоения	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	326,5	134,3			462,8		
Итого по литере 'В'						462,8	326,5	134,3			462,8		
В1/1		2	Гараж	14	4,15	132,0	132,0				132,0		
Итого по первому этажу						132,0	132,0				132,0		
Итого по литере 'В1'						132,0	132,0				132,0		
Итого по зданию						594,8	460,5	134,3			594,8		

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

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

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

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

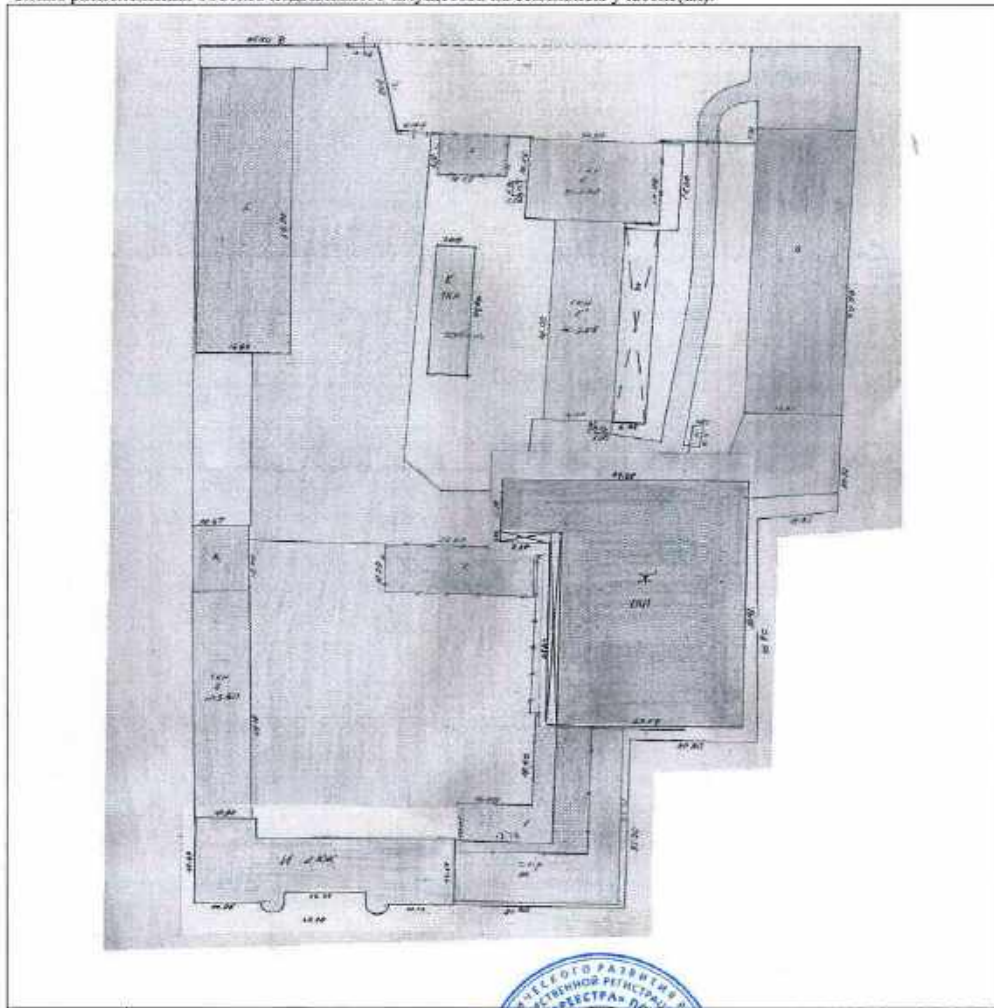


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

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

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



Масштаб 1:

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



М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.3

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

Сведения о частях здания, сооружения:

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

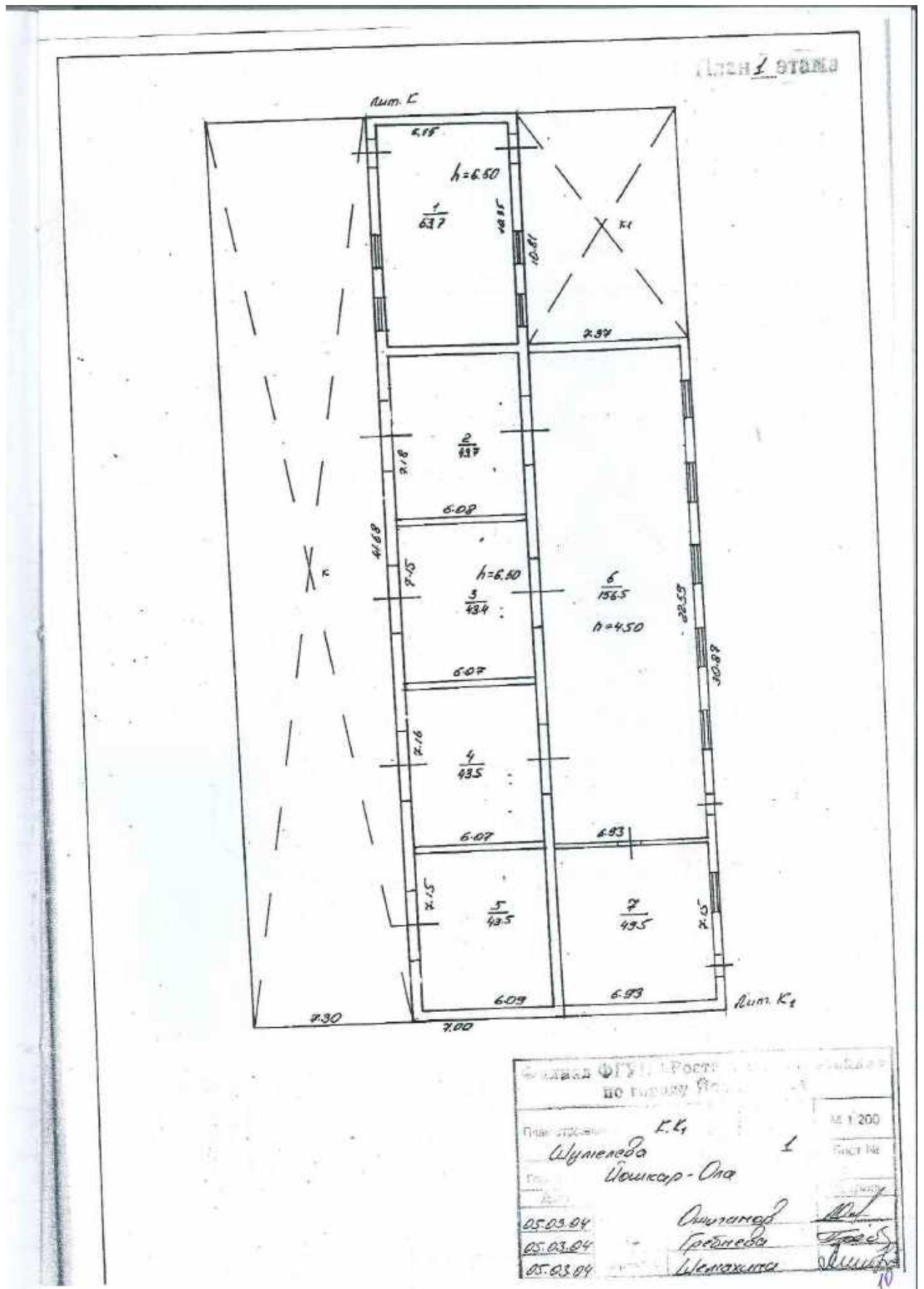
Инженер I категории (полное наименование должности)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------



### Экспликация к плану строения

гор. (нее.) Волжск-Она ул. (пер.) Израилева № 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)							в том числе	площадь помещений	площадь	поскольку
					жилая	культурно-просветительные учреждения	коммунально-бытовые помещения	торговые предприятия	площадь помещений	площадь	поскольку				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	K	1	Котельная	43.7										43.7	
		2	Сушилка	43.4										43.4	
		3	Сушилка	43.4										43.4	
		4	Сушилка	43.5										43.5	
		5	Сушилка	43.5										43.5	
	K1	6	Иск	156.5						156.5				156.5	
		7	Подсобное	49.5										49.5	
			Итого	443.8					156.5		174.1			113.2	



Служба ФТИ. Пост.		НО ГАРАНТИ	
План №	К.К.	М 1:200	
Шумякова		Л	Факт №
Гос. Унитарное предприятие «Она»			
05.03.04	Ошарова		
05.03.04	Гребнева		
05.03.04	Шеманова		



5/79 242  
4/9375  
Самоед

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

Лист № 1 , всего листов 2

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 09 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2

Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 986,2 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициала, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здания**

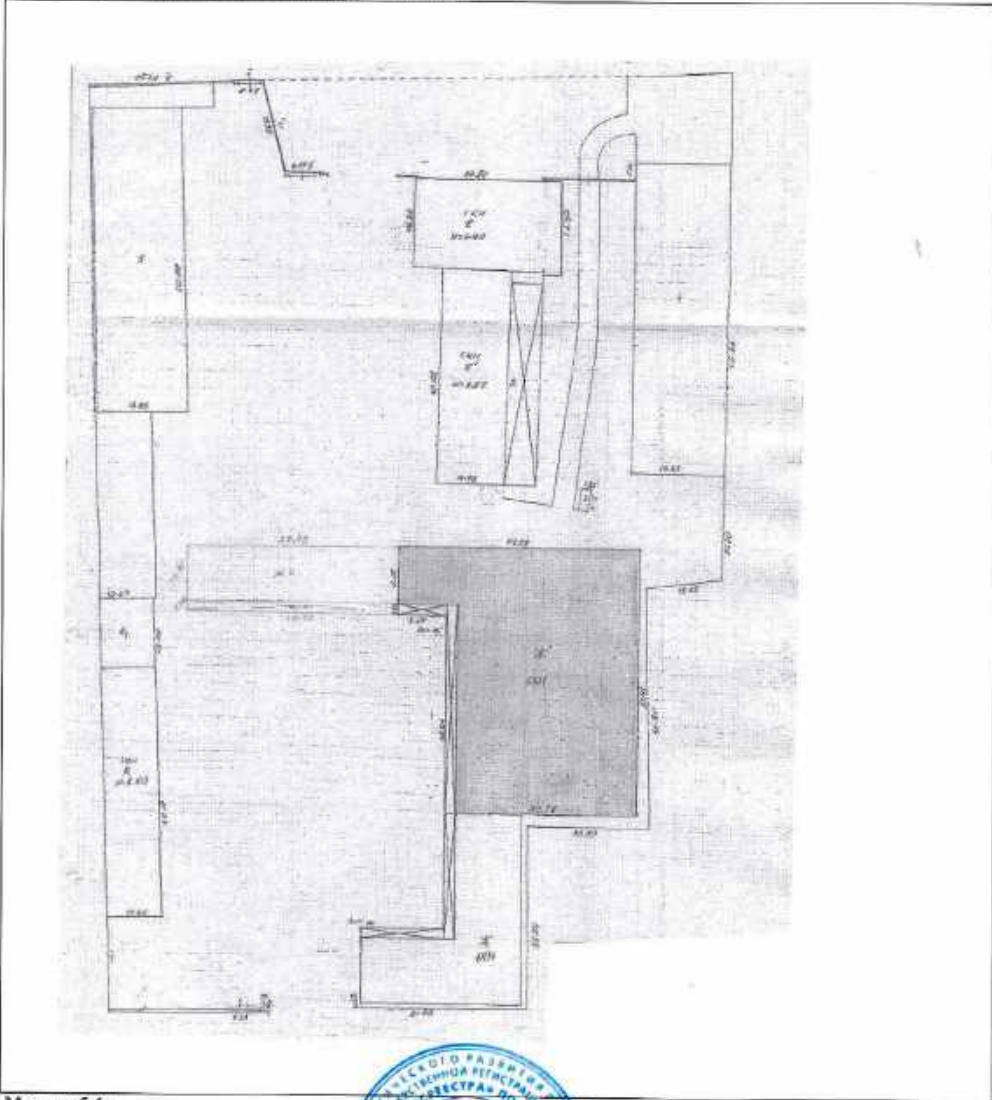
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12.05.0302006.513

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**

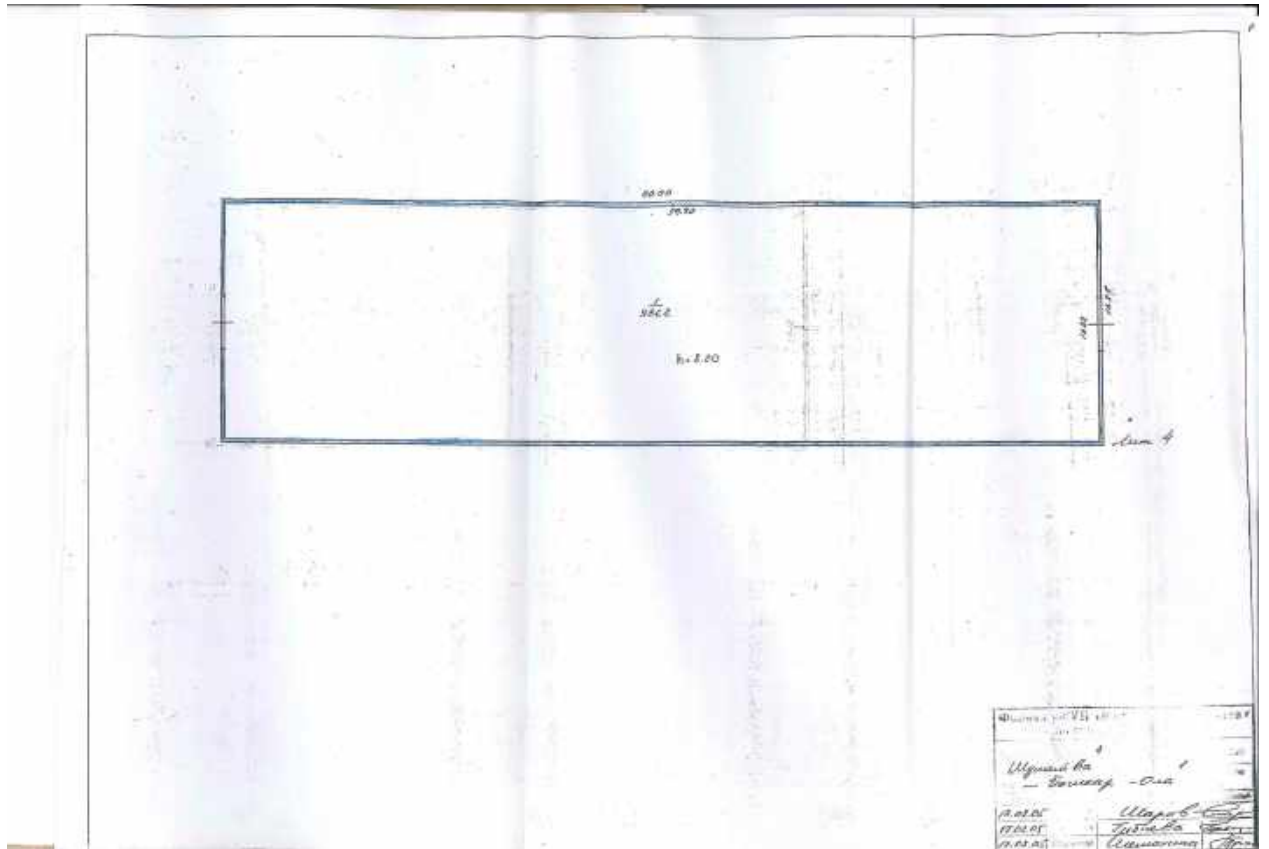


Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)





*4/824 12  
1/9912  
2022*

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

Лист № 1, всего листов 2

**Здания**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:516

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание:

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

(наименование организации/организации)

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

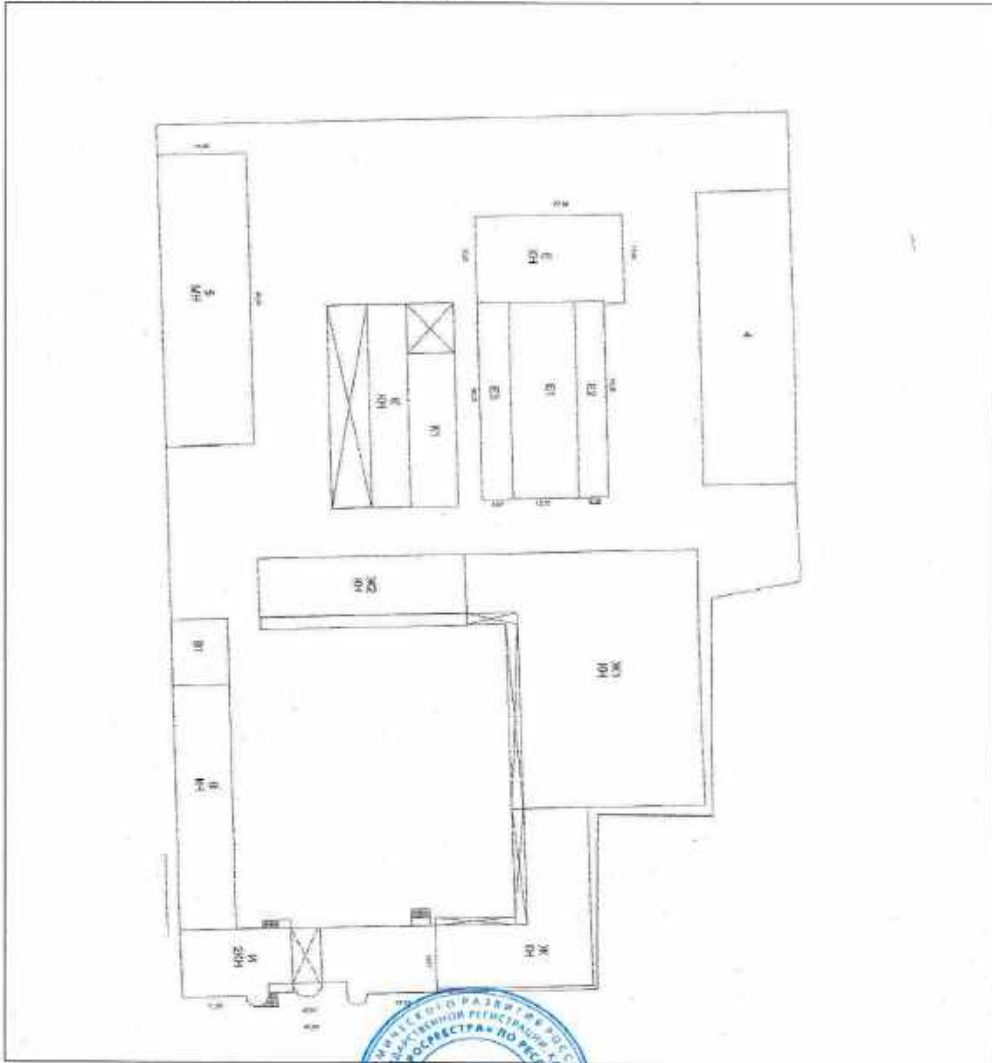
(вид объекта недвижимого имущества)

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

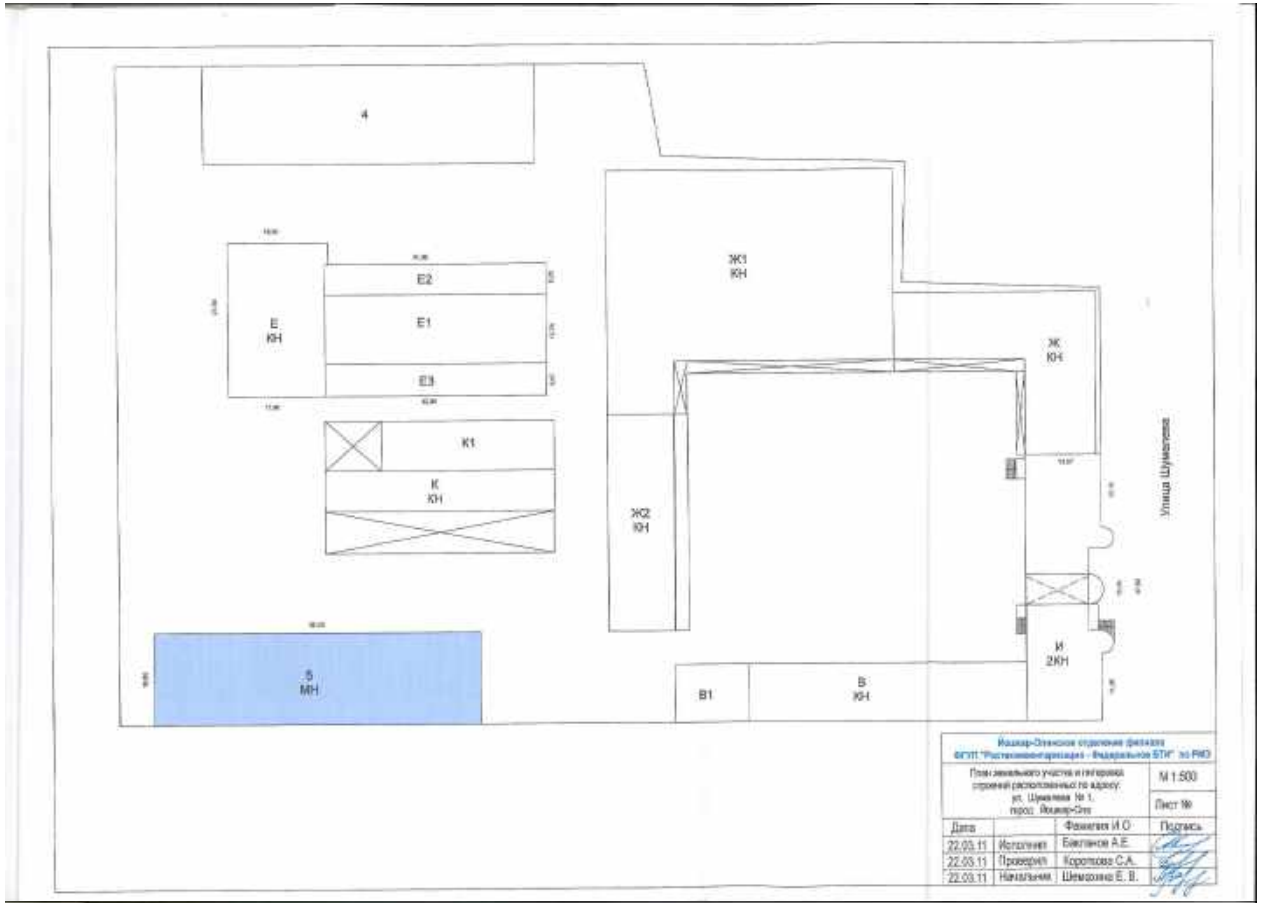
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуражуова

(инициалы, фамилия)







4/11347  
5/192143

**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	Шумслева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Б,Б1,Б2,Б3	
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. Филiaal Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здания**

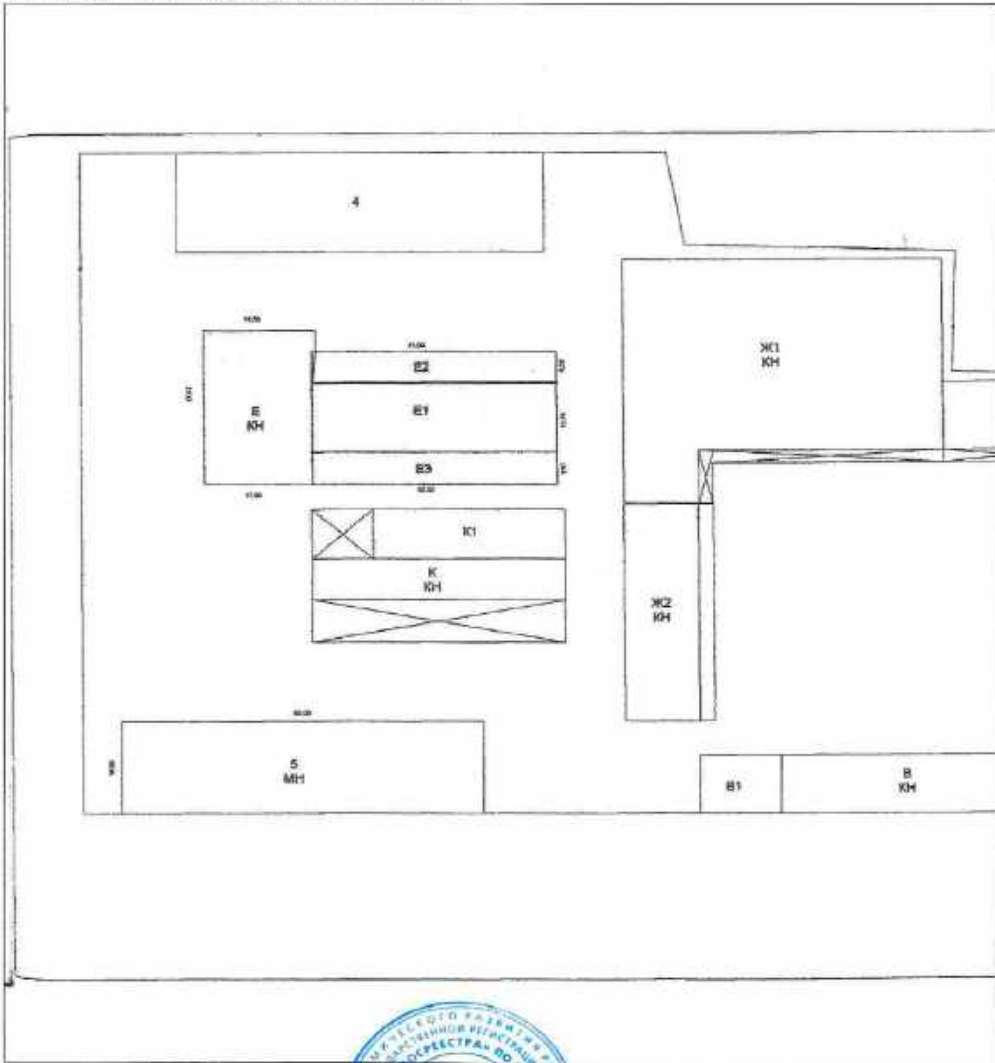
(вид объекта недвижимого имущества)

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

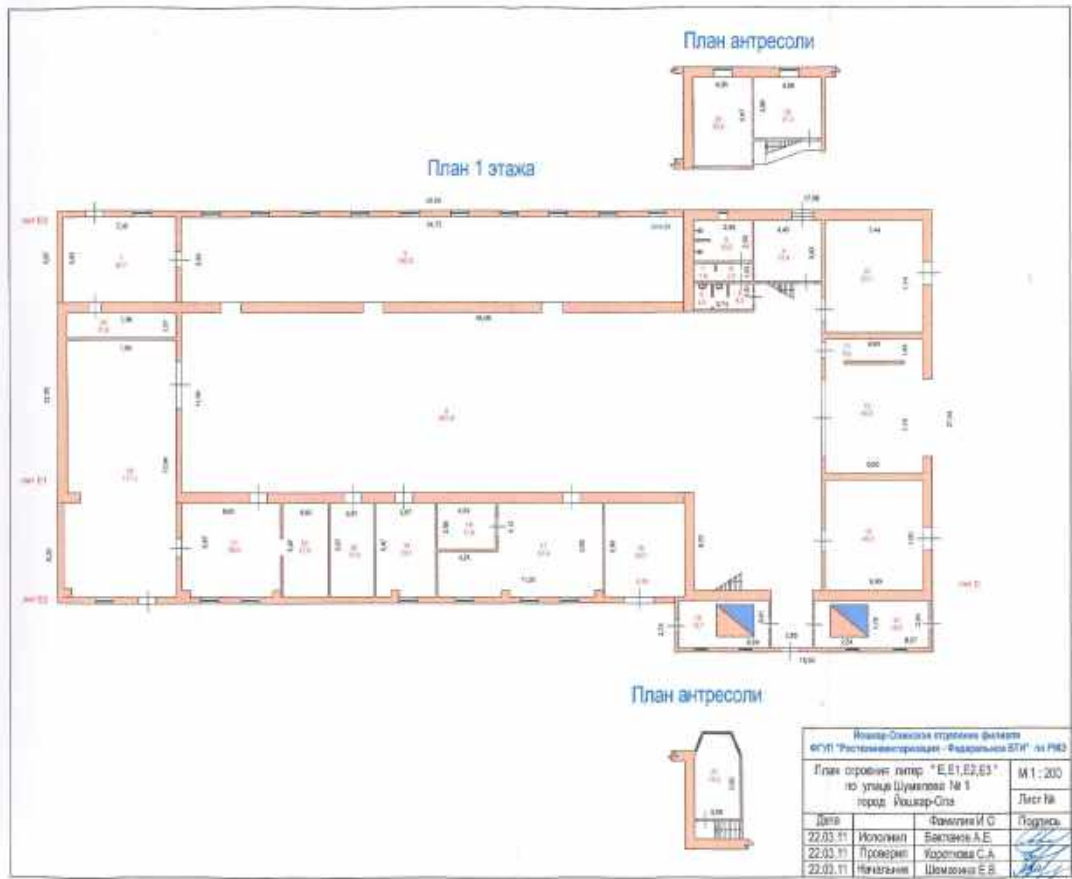
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржуова

(инициалы, фамилия)



### Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. Шумелева

№ 1

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

5/81255  
4/9916  
Земель

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

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:498

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственно-складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелса
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 кадастрового Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуракуова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

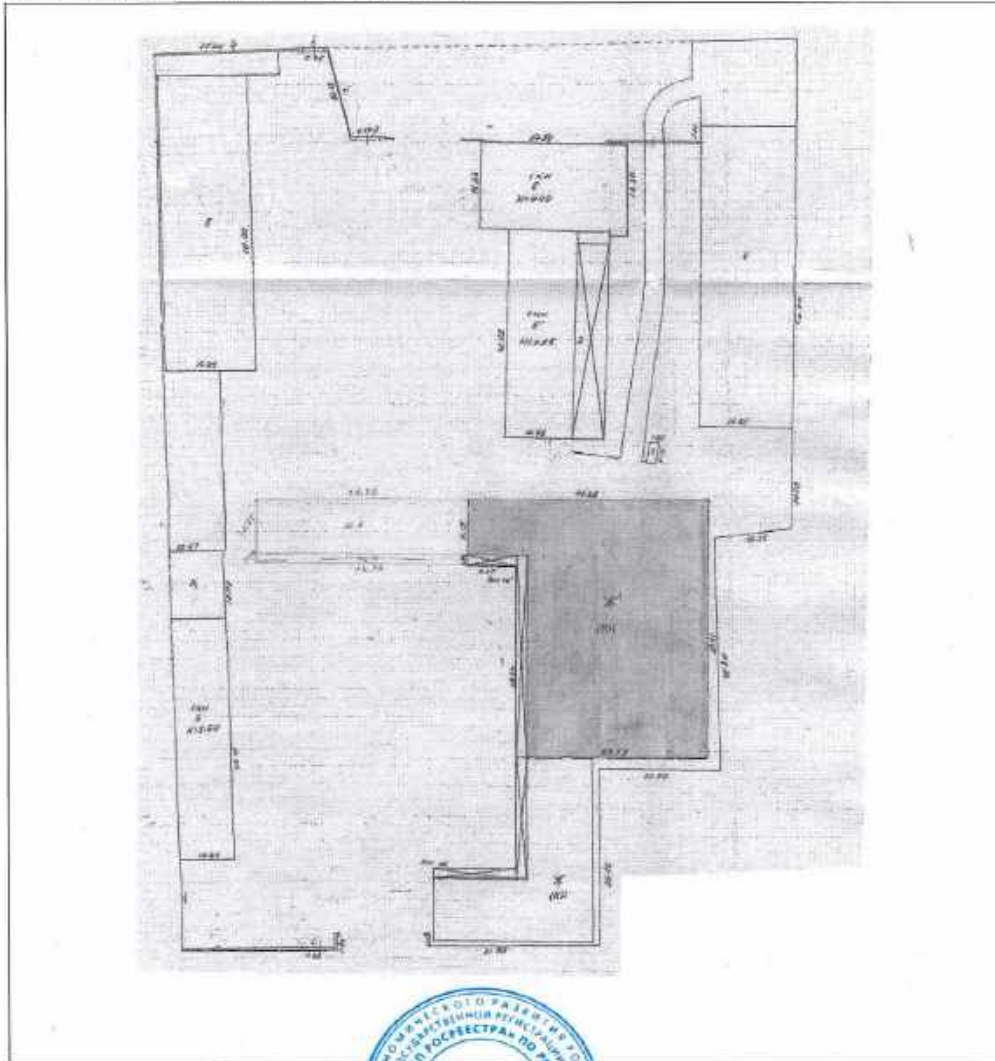
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 12-05/0302006-498

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела

(полное наименование должности)



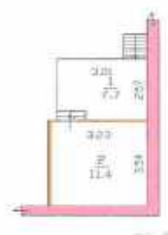
(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



## План антресоли



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



**10. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ**

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

4/9914  
5/ 82553  
Чукумба

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

Лист № 1, всего листов 2

Здания

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

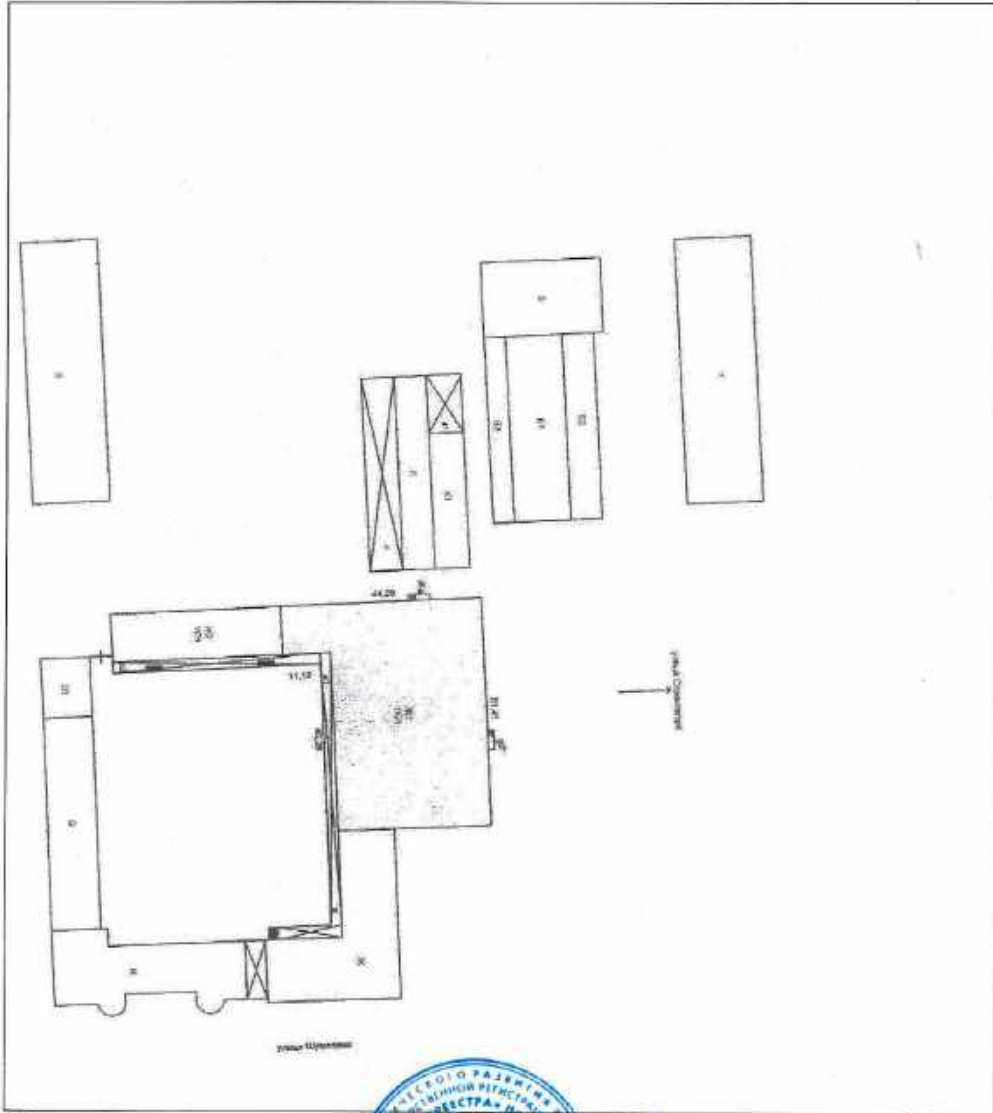
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:499

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

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)





412284  
5/244.89  
Землев

**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) (значения) (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. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здания**

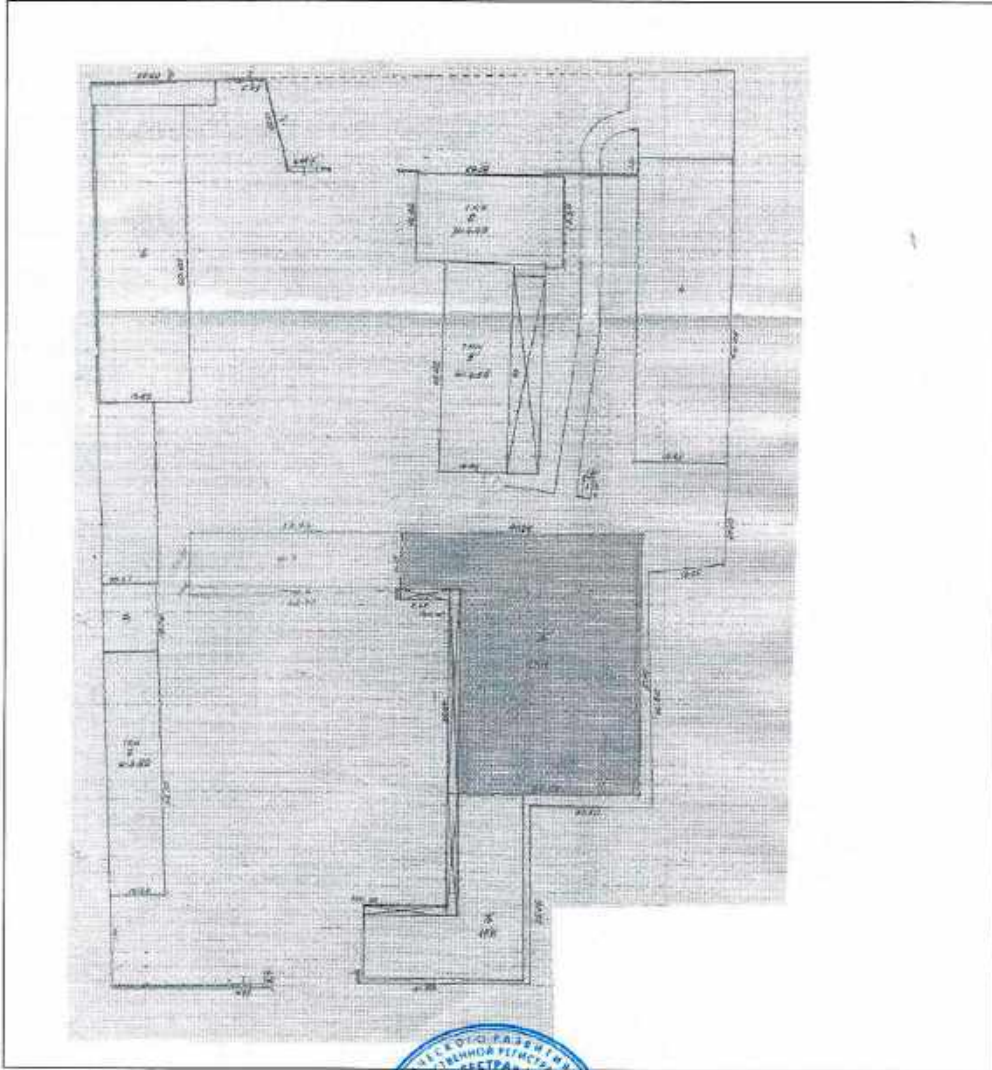
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0302006-517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

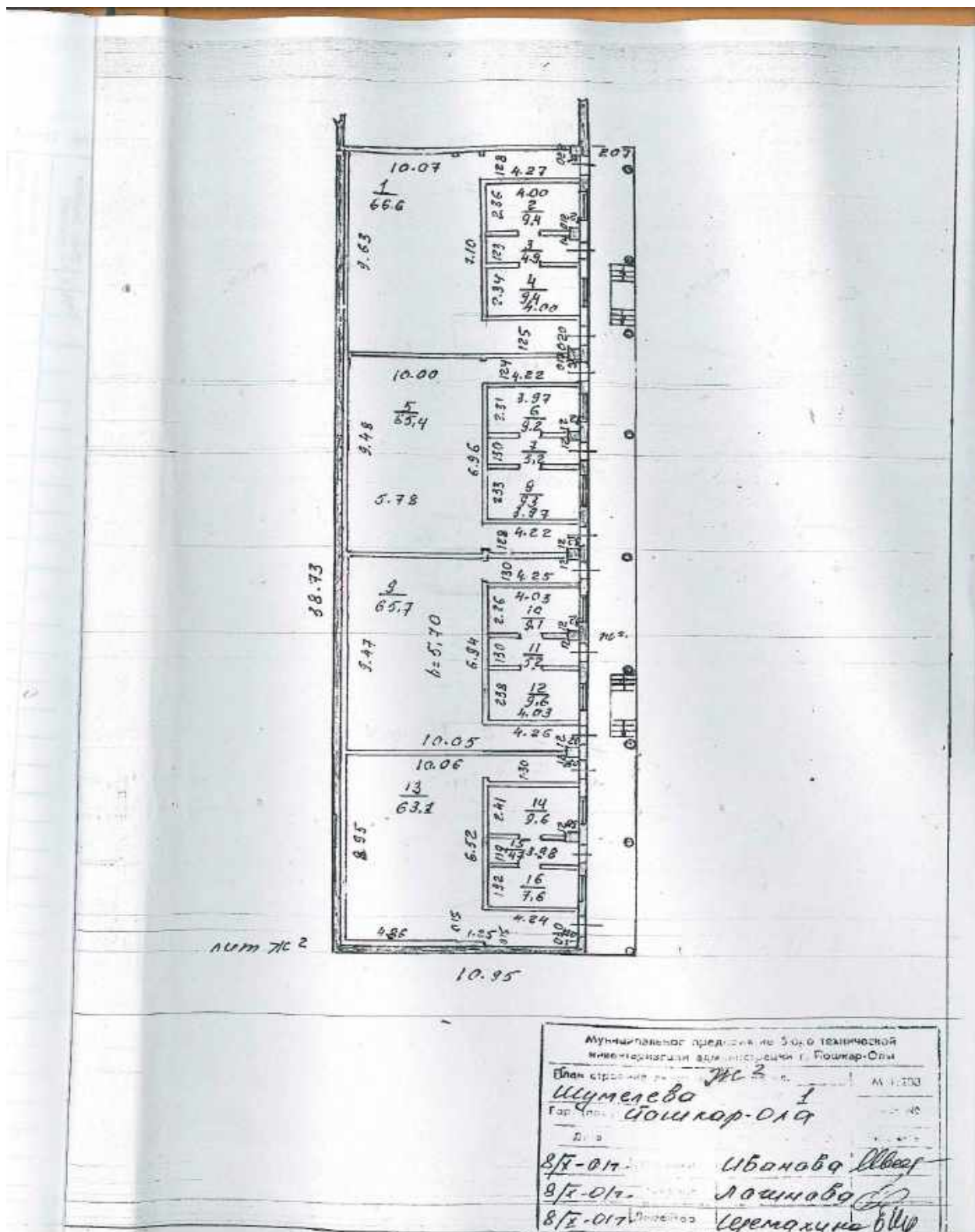
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуражаева

(инициалы, фамилия)





### Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Ижевск-ОАО ул. (пер.) Шумиловой № 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартира и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м.)								
				Общая полезная	в том числе							
					жилая	культурно-просветительные	коммунально-бытовые	торговые	и др.	и др.	и др.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
I	1		холостельн.	66.6					66.6			
	2		всп. в. в. в.	9.4					9.4			
	3		паркур	4.9								4.9
	4		м. с. с. с.	9.4					9.4			
	5		холостельн.	65.4						65.4		
	6		всп. в. в. в.	9.2					9.2			
	7		коридор	5.2								5.2
	8		м. с. с. с.	9.3					9.3			
	9		холостельн.	65.7						65.7		
	10		всп. в. в. в.	9.1					9.1			
	11		коридор	5.2								5.2
	12		м. с. с. с.	9.6					9.6			
	13		холостельн.	63.1						63.1		
	14		всп. в. в. в.	9.6					9.6			
	15		коридор	4.7								4.7
	16		м. с. с. с.	7.6					7.6			
			Итого!	354.0				73.2	260.8		20.0	

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**САДОВСКИЙ  
Олег Викторович**

ИНН 540836723876

**является членом**


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

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

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

Президент



 В.В. Крутликков

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года

**ИНГОССТРАХ**



## ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-069923/21**

«28» июля 2021

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «20» августа 2021 года по «19» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом и соответствии с выставленным счетом в срок по «20» августа 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – [ovs@regalconsulting.ru](mailto:ovs@regalconsulting.ru), со стороны Страховщика – [prof-msk@ingos.ru](mailto:prof-msk@ingos.ru);
- 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.
- 15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

(Генеральный директор Саловский О.В. действующий на основании Устава)



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела  
стремления опасных объектов  
Ингосстрах

П.И. Щербаков

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

**ИНГОССТРАХ**



**ДОГОВОР**

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

«28» июля 2021

г. Москва

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | 1.1. <b>Садковский Олег Викторович</b><br>Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.<br>Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114  |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>   | 2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b><br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.   |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b> | 3.1. С «20» августа 2021 года по «19» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>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.<br>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>  | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b> .<br>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .  |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>   | 5.1. <b>20 000 (Двадцать тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>20.08.2021 г.</b><br>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.  |
| <b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).<br>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.   |
| <b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.   |
| <b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>   | 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>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.<br>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. |
| <b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>   | 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.   |
| <b>10. ФРАНШИЗА:</b>  | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена  |
| <b>11. УВЕДОМЛЕНИЯ:</b>   | 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:  |

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskij@yandex.ru	prof-rsk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00518	+7(499)973-92-03

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Садковский Олег Викторович**

От Страхователя:



**СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»**  
Заместитель начальника отдела  
От Страховщика расходов на опасных объектах  
СПАО «Ингосстрах»  
Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

**П.И. Щербаков**

## 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 main title is "Гараж, 270 м²" (Garage, 270 m²) located in "Марий Эл респ., Медведевский район, Солнечный поселок, ул. Мира, 1" (Mari El Rep., Medvedevskiy district, Solnetchnyy settlement, Mira St, 1). The price is listed as 1 000 000 Р (1,000,000 RUB). The contact number is +7 902 325-16-43. The listing includes a large photo of the garage building and several smaller images. The text describes it as a "Наземная" (ground-level) garage with a "Площадь" (area) of 270 m². It mentions "Складское помещение на 5 боксов, высота 4.5 м до смонтированной виа" (warehouse space for 5 bays, height 4.5 m to the installed viaduct). The listing also features a "Помощь" (Help) button and a "Условия сделки" (Deal conditions) section.

### Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a production facility. The main title is "Производство, 3 670 м²" (Production, 3,670 m²) located in "Марий Эл респ., Медведевский район, Солнечный поселок, ул. Мира 2" (Mari El Rep., Medvedevskiy district, Solnetchnyy settlement, Mira St, 2). The price is listed as 15 000 000 Р (15,000,000 RUB). The contact number is +7 927 683-60-46. The listing includes a large photo of the production facility and several smaller images. The text describes it as a "Производство" (production) facility with a "Площадь" (area) of 3 670 m² and "1 из 1" (1 of 1) floors. It is "Свободно" (free) and "Планировка" (layout) is shown. The listing also features a "Помощь" (Help) button and a "Условия сделки" (Deal conditions) section.



https://yeshkar-ola.ria.ru/sale/commercial/2527842501/

**3 670 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Предается производственно-имущественный комплекс на трассе Казань - Йошкар-Ола. До Казани 100 км, до Йошкар-Олы 25 км.

1. Земля 2,1 га в собственности, 80% территория асфальт. По всему периметру ж/б забор. Двое въездных ворот.
2. Производственное помещение 3670 м<sup>2</sup>. Длина - 61м, ширина - 60м, высота потолков - 7 м.
3. Офисное 2-х этажное здание из бруса 160м<sup>2</sup>.
4. Своя трансформаторная подстанция мощностью - 260 кВт, с возможностью увеличения в два раза.
5. Своя водяная скважина с насосом.
6. Газ проходит в 100 м.
7. Ж/Д в 100 м.
8. Вдоль трассы действующее кафе 70м<sup>2</sup>, со всем необходимым оборудованием.

Все правоустанавливающие документы на руках и готовы к сделке. Земля в собственности. Рассмотрением занимается брокер.

**15 000 000 Р**  
4 000 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

**+7 927 683-60-46**  
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте. Вставьте email и телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Экспозитив**  
Документы готовы

ДИРЕКТОР  
**Александр Геннадьевич Геннадьевич**

Павильоны любой сложности

### Объект-аналог №3

https://yeshkar-ola.ria.ru/sale/commercial/252833575/

Свободное назначение, 2 500 м<sup>2</sup>  
Мерей 31 стр., Йошкар-Ола от Буянова 100. Из карты

2 500 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 1  
Этаж

Свободно  
Помещение

Сочно людям склад и помещение свободного назначения

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

**Условия сделки**

Цена	6 000 000 Р	Налог	НДС включен
Срок	2 400 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

**6 000 000 Р**  
4 000 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

**+7 927 680-01-87**  
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте. Вставьте email и телефон

ID 74677107

Павильоны любой сложности от 19 500 Р/м<sup>2</sup>! Под ключ!

Скупка банковских слитков 999

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте.

### Объект-аналог №4

https://www.domofond.ru/commmercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yochikar-ola-193572900

**6 080 000 Р** Производство, 1118.6 м²  
Матвеева Мария Эл, Южное-Ола, улица Октябрька, 18, Южное-Ола, Челябинск

В избранное  
Получить последние обновления

Связаться с владельцем **8 917 911 00-74**

**Производство, 1118.6 м²**

Проекти производственного помещения на 2м этаже  
Проекти в собственности, элитный (обремененный) нет  
Удобное месторасположение, круглогодичный проезд на большую территорию парковки.  
Удобно отработан бетонный заборчик, ворота, зоны выгрузки товаров.  
Рядом находится остановка общественного транспорта, магазины.  
Здание в отличном состоянии, имеется два газовых котельных, электричество, центральный водопровод, канализация.  
Состав помещений:  
\* производственный,  
\* душевая, туалет,  
\* гараж/клад,  
\* место для авто и для людей  
\* два грузоподъемника  
Высота потолков от 4.8 до 5.1 м.  
Любые варианты оплаты, рассрочка, приобретение за счет кредитных средств.  
Цена с учетом НДС  
Звонить строго в рабочие часы с 9.00 до 18.00

Создать заметку | Распечатать | Получить звонок | Показать карту

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Класс: админ.  
Площадь: 1118.6 м²  
Цена: 6 080 000 Р  
Цена за м²: 5 441 Р  
Тип объекта: Производство  
Дата публикации объявления: 25/02/2022  
Дата обновления объявления: 15/4/2022

№: 2239011291

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

### Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/yochikar-ola/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennyy\_klassifika\_pomeshcheniya\_170\_m\_2239011291

Добавить в избранное | Добавить заявку | 30 марта в 15:35

**20 400 Р в месяц**  
170 м² в здании м², без учета

8 961 337-05-07

Написать сообщение

Телефон  
Адрес  
№ объекта с октября 2021  
Завершено 2 объявления

Результаты поиска

Подписаться на продавца

Продать объект  
Делать Илья Геннадьевич

№: 2239011291, ⇄ 1981 (-2)

**О помещении**  
Общая площадь: 170 м²

**Расположение**  
Республика Марий Эл, Южное-Ола, Комсомольский ул., 132. [Показать карту](#)

**Описание**  
Бизнес парк "Ореховая" д. Ореховая ул. Центральная 18  
Сдается производственно складское отапливаемое помещение 170 кв.м. Отличное подпольное полу, круглогодичная парковка вкредиткования. Так же сдается открытые площадки


## Объект-аналог №2

[https://www.domofond.ru/commercial/kaupanedvizhnost-y-arendu-yoshkar\\_oba-4790750200](https://www.domofond.ru/commercial/kaupanedvizhnost-y-arendu-yoshkar_oba-4790750200)


**144 000 Р**  
Комиссия 50%  
Без задатка

**Производство, 1200 м²**  
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Октябрьский ул., 16  
Йошкар-Ола, Марий Эл

Выбранное  
Получить похожие объявления



3 из 6



Связаться с владельцем +7(867)232354

**Производство, 1200 м²**  
Полностью готовое производственное помещение 1200 кв.м. в цехе 600 кв.м. на чпу и оборудованное современными инструментами аренды для офис



Создать закладку | Распечатать | Получить похожие | Показать карту

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: 50%  
Задаток: нет  
Класс здания:  
Площадь: 1200 м²  
Цена: 144 000 Р  
Цена за м²: 120 Р

Дата публикации объявления: 10/02/2022  
Дата обновления объявления: 25/02/2022  
Номер в каталоге: 4790750200




## Объект-аналог №3

[https://www.domofond.ru/commercial/kaupanedvizhnost-y-arendu-yoshkar\\_oba-4923071119](https://www.domofond.ru/commercial/kaupanedvizhnost-y-arendu-yoshkar_oba-4923071119)


**100 000 Р**  
Без комиссии  
Без задатка

**Производство, 800 м²**  
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Салаватова, 20,  
Йошкар-Ола, Марий Эл

Выбранное  
Получить похожие объявления



4 из 6



Связаться с владельцем +7(867)230-25-54

**Производство, 800 м²**  
Помещение в аренду, территория около 200



Создать закладку | Распечатать | Получить похожие | Показать карту

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Задаток: нет  
Класс здания:  
Площадь: 800 м²  
Цена: 100 000 Р  
Цена за м²: 125 Р

Дата публикации объявления: 14/02/2022  
Дата обновления объявления: 14/02/2022  
Номер в каталоге: 4923071119



### Объект-аналог №4

**Склад (В), 840 м²**  
 в складском комплексе из ул. Салдовская, 22А  
 (Метри ДЗ рег. №10408-010, Салдовская ул., 22А) на кадастр

**126 000 Р/мес.**  
 1 800 Р за м² в год  
 Служить за конкретную цену  
 Включены НДС, без комиссии

**+7 917 717-93-71**  
 Пожалуйста, свяжитесь по номеру объявления с целью уточнить условия сделки

**840 м²** Площадь  
**1 из 1** Этаж  
**6 м** Выс. потолков  
**Свободно** Приспособлен

Условия сделки			
Цена	126 000 Р/мес.	Тип аренды	Прочая аренда
Ставка	1 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 21 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендная категория	Да
Камеральный платеж	Не включены	Становится паркингом	Бесспорно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Минимум от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**Общая информация**

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	6 м
Состояние	Только ремонт

**Склад ответственного хранения**  
**СТОИМОСТЬ**  
 от 100000000 руб.

**Склад индивидуального хранения вещей для дома и бизнеса!**


## Объект-аналог №5

https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/262719970/

Свободное назначение, от 100 до 400 м<sup>2</sup>  
 Марий Эл респ., Йошкар-Ола Малюгина ул. 2

от 10 800 до 43 200 Р/мес.  
 от 1 296 Р за м<sup>2</sup> в год  
 НДС включен  
 Включены НДС, без комиссии  
 +7 909 369-53-73  
 Пожалуйста, уточняйте, что такое это объявление на ЦИАН. Иначе вы рискуете потерять деньги.

ID 14145442



От 100 до 400 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 Свободно Назначение

Доступные площади	Цена за м <sup>2</sup>	Цена за м <sup>2</sup> в год
100 м <sup>2</sup>	1 296 Р/м <sup>2</sup>	10 800 Р/мес.
400 м <sup>2</sup>	1 296 Р/м <sup>2</sup>	43 200 Р/мес.

Быстровозводимый офис из ЛСТК от производителя!  
 +7 909 369-53-73  
 Уточнить больше

Ривер Парк Кутузовский. Отдел Продаж  
 RIVERPARKTOWERS.RU  
 Уточнить больше

https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/262719970/

Свободное назначение, от 100 до 400 м<sup>2</sup> В объявлении

Склад Торговая площадь  
 Производство

Еще: другое, компания, арендный бизнес, завод, малое производство, пункт выдачи, рабочие места, свободное назначение, торговля

Остались вопросы по объявлению?  
 Позовните владельца объявления и уточните необходимую информацию

Уточнить

Условия сделки

Цена	от 10 800 до 43 200 Р/мес.	Предоплата	1 месяц
Ставка	от 1 296 Р за м <sup>2</sup> в год	Тип аренды	Полная аренда
Налог	НДС включен: 1 800-7 200 Р	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платеж	-	Минимальный срок аренды	1 мес.
Коммунальные платежи	Не включены	Арендная ставка	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Стоимость торгов	-

Уточнить условия

Общая информация

Индивидуальный адрес	Предоставляется
Высота потолка	6 м
Внутренние окна	Есть
Лифт	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

ID 14145442

Быстровозводимый офис из ЛСТК от производителя!  
 +7 909 369-53-73  
 Уточнить больше

Ривер Парк Кутузовский. Отдел Продаж  
 RIVERPARKTOWERS.RU  
 Уточнить больше

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

### Объект-аналог №1

Земельные участки Купить Промышленные

Участок промназначения 100 сот, на продажу в Йошкар-Оле

4 000 000 руб.

**EAST LINE SEVEN**  
8-495-740-67-4  
8-800-222-23-51

Звоните и получите консультацию с заездом на объект

**СПЕЦТЕХНИКА**

Приобретение техники в ЛИЗИНГ

- АВАНС 0% 0%
- Максимальный пакет документов
- Оборудование за 15 минут

Своя линия техники  
Свой сервис по обслуживанию Shacman

АКН Капитал  
частное лицо  
на сайте с 9 октября 2019  
Все объявления автора

16:57 25.04.2022

https://rosndv.ru/yoshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-100-sot-na-prodazhu-v-yoshkar-ole-1286511.html



Расстояние до города:  
В черте города

Площадь участка:  
100 сот

Права собственности:  
Собственник

Продаю земельный участок пром назначения. Адрес местонахождения: ориентир за Крылова 63. Площадь 1

АКН Капитал  
частное лицо  
на сайте с 9 октября 2019  
Все объявления автора

Контакты: [создать контакты](#)  
Тел: 79хххххххх

[Написать автору](#)

Сообщение №1286511  
[Пожаловаться](#)

[WhatsApp](#) [Telegram](#) [Viber](#) [Messenger](#) [Facebook](#) [Twitter](#)

93% просмотрели объявление  
1 из них свяжется

[Продать это объявление](#)

Мобильный: [clan.ru](#)

## Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with the text "100 Поиск-Она Мобайл" and "Перейти на desktop". Below this, there is a sidebar with menu items: "Главная", "Продажи", "Поиск", "Популярно", "Планы", "Курсы", "Фонды". The main content area features a car listing for "Subaru Outback 2018" priced at "2 520 000 Р". Below the car listing is a listing for "Продам участок промышленного назначения" (Industrial land for sale) priced at "2 480 000 рублей". The seller's name is "Роман" with a phone number "+7(906)137-10-13". There are buttons for "Позвонить мне", "Написать сообщение", and "Этот сайт заблокирован". A vertical advertisement for "ТМНКОФ" is visible on the right side. At the bottom of the screenshot, there is a video player showing a construction site with a crane and a building under construction.

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with the text "100 Поиск-Она Мобайл" and "Перейти на desktop". Below this, there is a sidebar with menu items: "Главная", "Продажи", "Поиск", "Популярно", "Планы", "Курсы", "Фонды". The main content area features an advertisement for "Инвестируйте с «Открытие Инвестиции»" (Invest with «Открытие Инвестиции»"). Below the advertisement is a section titled "Описание" (Description) with the text: "продается земельный участок свободного назначения, сверху застлан бетонными плитами, разрешено использование для производственных целей, есть кран с рельсами. Также есть рядом охлад 187 кв.м. 5.5 м высотой за 1100 000 рублей". Below the description is a section titled "Параметры объекта" (Object parameters) with the text: "Площадь участка: 40 сот." and "Удаленность от центра: В черте города".

### Объект-аналог №3

Участок промназначения 118 сот. на продажу в Йошкар-Оле 2 900 000 руб.

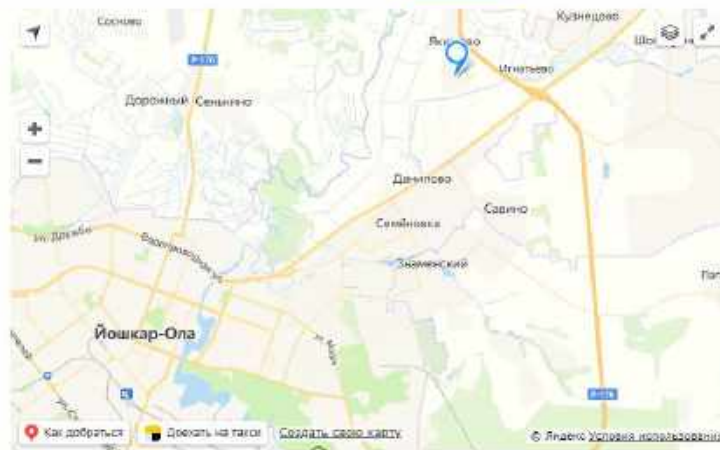
**ЕAST LINE SEVEN**  
8-800-750-49-4  
8-800-222-23-51

**ФРОНТАЛЬНЫЕ ПОГРУЗЧИКИ**

**САМОСВАЛЫ SHASMAN**  
Субсидия 5% на возм. процентов  
6x4 / 8x4 / 6x6

**СПЕЦТЕХНИКА**

Приобретение техники и ЛЕЗНИ!  
• Аванс от 0 %  
• Минимальный пакет документов  
• Одобрение за 15 минут



Адрес: Йошкар-Ола, деревня Янкимова, городской округ Йошкар-Ола, [показать на карте](#)

Расстояние до города: В черте города	Площадь участка: 118 сот.	Право собственности: Собственник
---	------------------------------	-------------------------------------

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

Компания  
на сайте с 9  
октября 2019  
Все объявления  
автора

Контакты [показать контакты](#)  
Тел.: 79x xxx xxx

[Позвонить автору](#)

Объявление №1043754

[Пожаловаться](#)



ВВ7 просмотров объявления  
2 из них сегодня

[Продвинуть объявление](#)

