



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ № 038-ДО/21/3 от 30.04.2021 г.

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

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

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	7
<i>1.1. Задание на оценку.....</i>	<i>7</i>
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки</i>	<i>8</i>
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия</i>	<i>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>
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
<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>
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	32
<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>
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	53
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>53</i>
<i>4.2. Макроэкономический обзор.....</i>	<i>53</i>
<i>4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>61</i>
<i>4.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Ола.....</i>	<i>61</i>
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	65
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	85
7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	96
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	104

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	188
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....	194

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

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

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

Оценка имущественных прав на указанный объект была произведена по состоянию на 30.04.2021 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 27.04.2021 г. по 30.04.2021 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

17 406 000 (семнадцать миллионов четыреста шесть тысяч) рублей, в том числе:

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

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	2 220 000
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.	899 000
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.	866 000
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.	2 470 000
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.	516 000
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.	1 436 000
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.	1 408 000
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.	2 195 000
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.	2 051 000
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.	647 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	2 698 000

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с п.26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета и до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

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

1. Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952;
 2. Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 617,40 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:498;
 3. Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 594,80 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:495;
 4. Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 697,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:499;
 5. Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 354,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:517;
 6. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 986,20 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:515;
 7. Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 967,10 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:516;
 8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 8 159,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302016:102;
 9. Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497;
 10. Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496;
 11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.
- Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	30.04.2021 г.
Срок проведения оценки:	27.04.2021 г. - 30.04.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

1.3. Допущения и ограничительные условия

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

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

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

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

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

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

	<p>ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года.</p> <p><u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28</p>
Страховой полис Исполнителя:	<p>Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-056828/20 от 27 июля 2020 года. Период страхования с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	<p>Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик²:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №002328-1 от 25 января 2018 г., срок действия до 25 января 2021 г (продлен до 25.08.2021 г на основании Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 №109).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №002329-2 от 25 января 2018 г., срок действия до 25 января 2021 г (продлен до 25.08.2021 г на основании Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 №109).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №005647-3 от 16 марта 2018 г., срок действия до 16 марта 2021 г (продлен до 16.07.2021 г на основании Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 №109).</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none">- сбор информации об Объекте оценки;- анализ рынка Объекта оценки;- расчет стоимости Объекта оценки;- формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-056827/20 от 27 июля 2020 года. Срок действия с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>

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

Привлекаемые организации, эксперты и специалисты: В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.

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 №003 от 27 апреля 2021г.

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:

18 241 000 (восемнадцать миллионов двести сорок одна тысяча) рублей.

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

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

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

Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	11 674 000 (одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей³. Пообъектные результаты см. в Разделе 6, Таблица №6.3.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС/НДС не облагается⁴):	17 406 000 (семнадцать миллионов четыреста шесть тысяч) рублей. Пообъектные результаты см. в Разделе 8, Таблица №8.1.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Номер и дата составления Отчета:	№038-ДО/21/3 от 30.04.2021 г

Оценщик



О.В. Садовский

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

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

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

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

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

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

Научная литература:

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

Информационные Интернет-ресурсы:

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объектов оценки

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

Фотографии Объектов оценки









2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки

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

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

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

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

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

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

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

Источник: данные Заказчика

2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.»

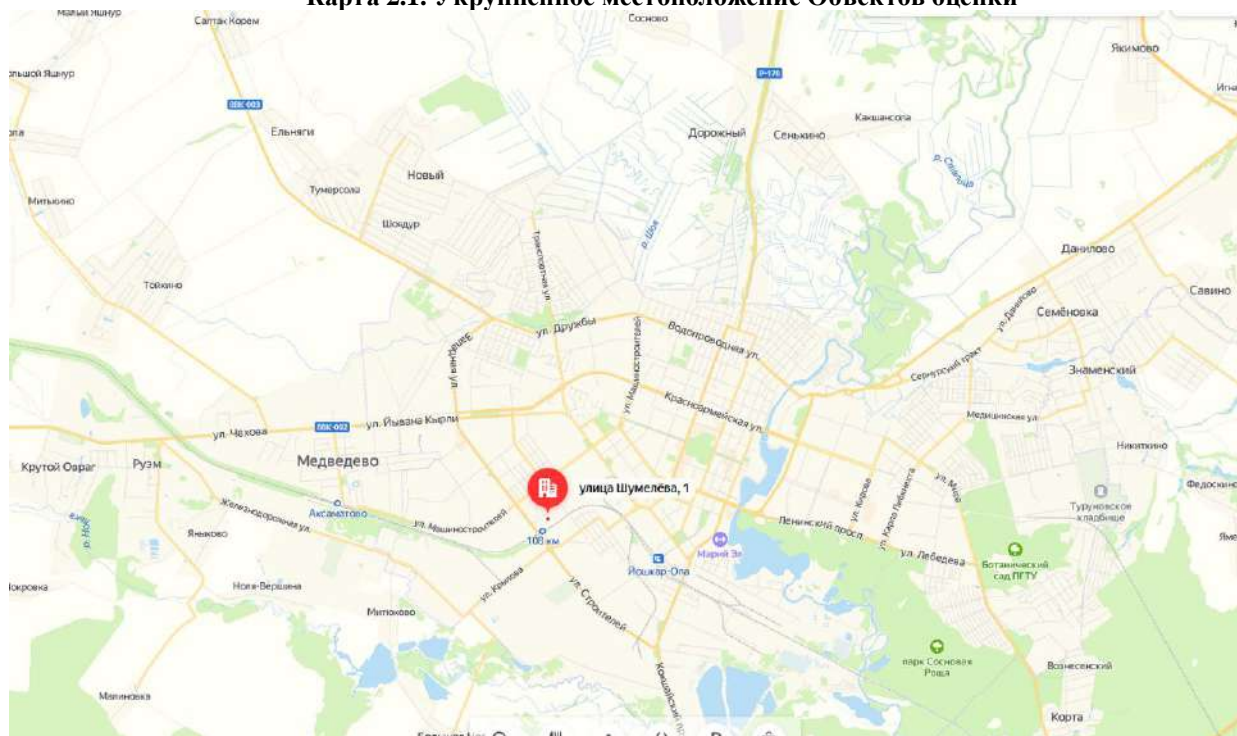
Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Оценка осуществляется без учета существующего обременения – доверительное управление, а также на предположении об отсутствии прав третьих лиц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

2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки

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

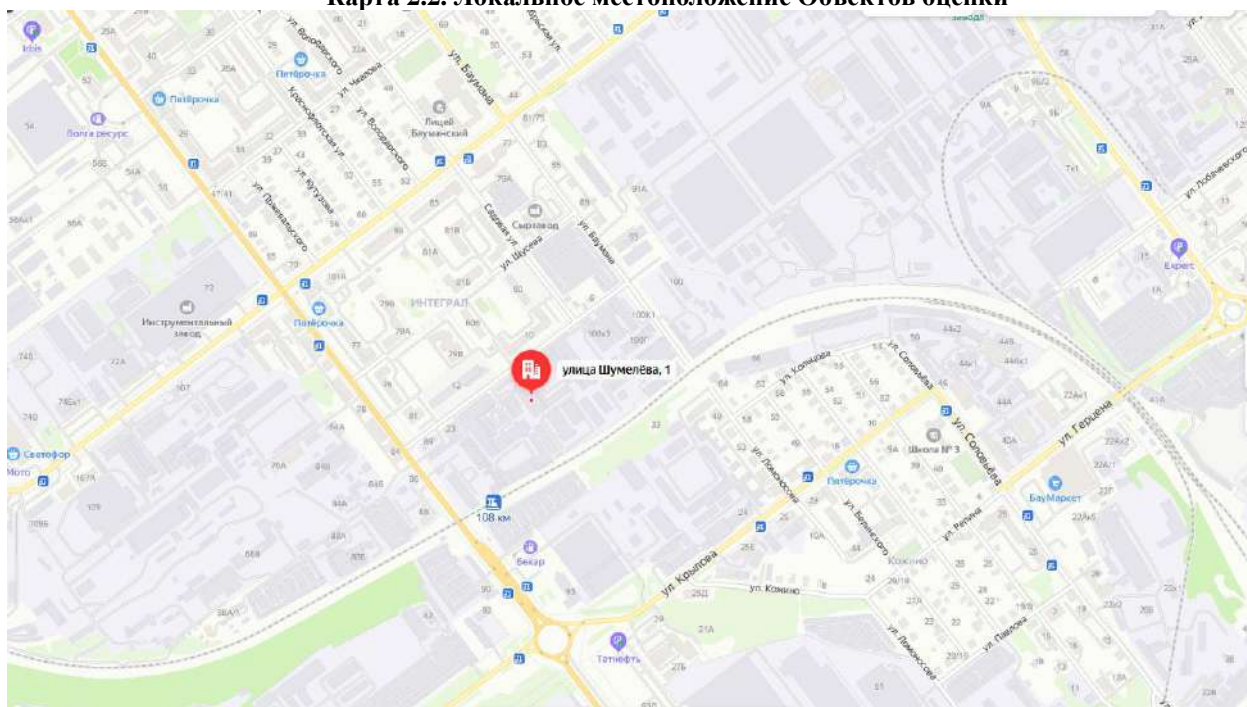
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

Население — 274 715 человек (2020).

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

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

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

Административное деление

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

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

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


2.5.3. Физические свойства Объектов оценки


Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки

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

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

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

Наименование	Показатель
	
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация

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

Источник: данные Заказчика

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

Сведения о прилегающей территории и парковке:

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

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.5.4. Информация об износе и устаревании

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

Объекты были построены и введены в эксплуатацию в 1959-2002 гг. (см. Табл.2.1). На дату оценки Объекты оценки находятся в рабочем 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%
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен.	65-85%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки

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

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

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

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

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

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

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

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

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

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

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

⁶ Международный стандарт финансовой отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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

3.3. Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

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

3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

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

3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

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

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

3.7.Методика оценки земельных участков

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

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

Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

3.7.1. Метод сравнения продаж

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

Алгоритм расчета:

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

Более подробное описание метода приведено ниже.

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

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

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.2. Метод выделения

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

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

Алгоритм расчета:

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

3.7.3. Метод распределения

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

Алгоритм расчета:

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

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

3.7.4. Метод остатка

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

3.7.5. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.6. Метод предполагаемого использования

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

r – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

3.8. Выбор подходов к оценке

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

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

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.8.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8.2. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8.3. Затратный подход

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

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

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

3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

4.2. Макроэкономический обзор⁷

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе⁸). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль составило -2,5% г/г.

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор⁹, вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу высокосного 2020года.

Так, *снижение грузооборота* транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года. Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Снижение выпуска *обрабатывающей промышленности* усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс. Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее.

⁷ <https://www.economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeaab74c150/210319.pdf>

⁸ Оценка за январь была скорректирована на 0,2 п. п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

⁹ В 2020 г. 29 февраля пришлось на субботу, что транслировалось в текущем году в динамику непрерывных производств.

Рис. 4.1 Вклад в снижение розничного товарооборота внес календарный фактор



Рис. 4.2 Объем строительных работ сохранился на уровне прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п. п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA после 5,7% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца). В январе **рост заработных плат** составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабоположительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).

Рис. 4.3 Уровень безработицы снижается шестой месяц подряд



Рис. 4.4 В январе реальные заработные платы показали слабоположительную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4.1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП*	-2,8**	-2,2**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,6	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,0	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,3	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-6,0	-8,7	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,1	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-8,9	-7,4	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,4	6,5	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,9	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	0,2	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	5,8	5,4	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	1,7	1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,8	21,5	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,2	0,5	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,9	-3,4	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	4,2	-1,0	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8

Таблица 4.1 Показатели деловой активности (продолжение)

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	январь 21	2020	IVкв20	декабрь 20	ноябрь 20	октябрь 20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	2,6	5,8	0,0	-0,2	3,7	-4,1	1,6	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,3	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,0	-	4,0	5,6	0,7	0,4	4,8	-2,6	2,1	-
Реальные располагаемые доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,6	75,6	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	-	70,2	70,2	70,2	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	-	58,3	58,3	58,3	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в% к рабочей силе	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутригодовая динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

**Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции. Апрель 2021 года¹⁰

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее). Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук). Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

Сдерживающее влияние на рост внутренних цен на сахар и подсолнечное масло оказывают реализованные Правительством Российской Федерации меры, направленные на сглаживание негативного влияния внешнеэкономической конъюнктуры. С учетом складывающейся ситуации на мировых рынках принят ряд дополнительных решений: действия соглашений по сахару продлено до 1 июня, по подсолнечному маслу – до 1 октября. Вводятся субсидии производителям данных товаров. Определены параметры демпферного механизма по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника, который в будущем позволит оперативно и в автоматическом режиме реагировать на колебания мировых цен.

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано *ускорение роста цен на строительные товары*, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи. Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37% м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется

¹⁰ <https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>

повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля *ожидается замедление годовой инфляции* в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Рис. 4.5 Динамика монетарной инфляции

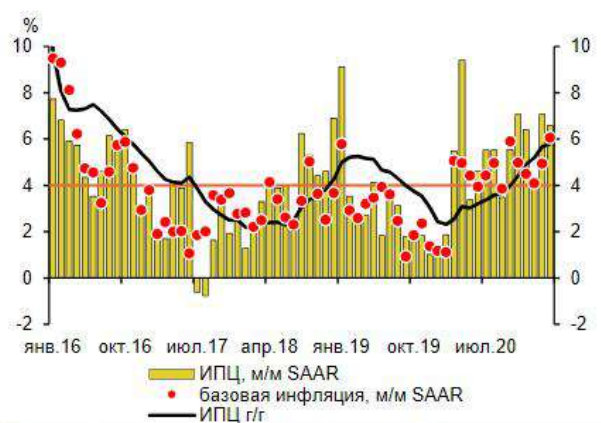


Рис. 4.6 Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4.2 Индикаторы инфляции

	мар.21	фев.21	январь.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

4.2.1. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-марте 2021 г.¹¹

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

Таблица 4.3. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-марте 2021г.Показатели социально-экономического развития Республики Марий Эл в 2021 году ¹⁾

	(с нарастающим итогом)											
	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август	январь-сентябрь	январь-октябрь	январь-ноябрь	январь-декабрь
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами промышленного производства в действующих ценах (по чистому виду деятельности), млн. руб.	11796.1	25736.4	41050.0									
Индекс промышленного производства, %	100.7	101.8 ²⁾	104.5									
Инвестиции в основной капитал в действующих ценах по полному кругу организаций, млн. рублей (отчетный квартал)												
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций, % (отчетный квартал к соответствующему кварталу предыдущего года)												
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	472.3	1208.9	2049.8									
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", %	75.5	78.8	86.7									
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	14.1	53.2	80.9									
Темп роста (снижения), %	90.1	120.9	92.2									
Объем продукции сельского хозяйства в действующих ценах, млн. руб.	3387.3	7100.5	11400.8									
Индекс производства продукции сельского хозяйства, %	103.7	102.4	101.4									
Темп роста (снижения) грузооборота автомобильного транспорта ³⁾ , %	99.5	95.2	97.6									

¹¹ https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/lfMXIOah/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE_03_2021.pdf

	январь	январь- февраль	январь- март	январь- апрель	январь- май	январь- июнь	январь- июль	январь- август	январь- сентябрь	январь- октябрь	январь- ноябрь	январь- декабрь
Темп роста (снижения) (отчетный месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %	106.5	106.5										
Реальная начисленная заработная плата (отчетный месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %	100.9	100.7										
Темп роста (снижения) среднесписочной численности работников, % (полный круг)	99.1	98.8										
Численность безработных, состоящих на учете в органах службы занятости населения (на конец месяца), человек	7596	6856	5904									
Уровень регистрируемой безработицы, %	2.28	2.06	1.81									
Нагрузка не занятых трудовой деятельностью граждан (на конец месяца), человек на одну заявленную вакансию	1.5	1.4	1.1									
Число родившихся на 1000 человек населения, промилле	7.8	8.2										
Число умерших на 1000 человек населения, промилле	16.1	15.4										
Зарегистрировано на 1000 человек населения, промилле:												
- браков	3.1	3.5										
- разводов	2.9	3.0										
Миграционный прирост (+), снижение (-), человек	-254	-336										

¹⁾ Индексы физического объема и темпы роста (снижения) приведены нарастающим итогом с начала года в % к соответствующему периоду прошлого года.

²⁾ Данные уточнены по итогам проведения 2-ой оценки по месяцам 2021 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

³⁾ Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

⁴⁾ Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ № 465 от 02.07.2014 с изменениями № 680 от 20.11.2018).

4.3. 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.

4.4. 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.

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

Ставки аренды

Объекты оценки расположены в Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, в промышленной зоне города.

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

Рис. 4.7. Динамика изменения ставок аренды коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола¹²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 25.04.2021)
Производственные помещения (м ²)	203 руб.	+ 23 руб. За м ²	7 000 ... 400 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	3 476 руб.	+ 2 805 руб. За м ²	5 000 ... 750 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	628 руб.	- 1 руб. За м ²	4 000 ... 325 000 руб. за объект

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

- для производственных помещений 203 руб./кв. м/мес. или 2 436 руб./кв. м/год.

Цены продажи

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

¹² <https://mariy-el.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

Рис. 4.8. Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола¹³



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 25.04.2021)
Производственные помещения (м ²)	10 380 руб.	+ 2 193 руб. За м ²	1 000 000 ... 39 009 600 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	35 209 руб.	- 34 560 руб. За м ²	100 000 ... 150 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	43 678 руб.	+ 4 190 руб. За м ²	600 000 ... 35 000 000 руб. за объект

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

- для производственных помещений 10 380 руб./кв. м.

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

Предложение и спрос

Оценщик проанализировал предложение коммерческой недвижимости г. Йошкар-Ола, по данным портала <https://www.avito.ru/yoshkar-ola/> в октябре 2020 года.

Структура предложения представлена на диаграммах ниже.

Рис. 4.16. Структура предложения коммерческой недвижимости (продажа), октябрь 2020 г.



Рис. 4.17. Структура предложения коммерческой недвижимости (аренда), октябрь 2020 г.



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

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

¹³ <https://mariy-el.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoj/>

- **18% в сегменте продажи коммерческой недвижимости;**
- **7% в сегменте аренды коммерческой недвижимости.**

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

Основные выводы и прогнозы

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

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Для выявления сопоставимых объектов с аналогичными оцениваемым объектам характеристиками исследовались информационные базы данных по предложениям объектов недвижимости 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 г. Йошкар-Ола, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях. При этом стоимость предложения отчищалась от НДС (20%), соответственно результат определялся без учета НДС.

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

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 4	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1
Функциональное назначение	Производственно- складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, кв. м	8 029,60	2 200,00	3 830,00	270,00
Цена предложения, руб.		12 900 000	15 000 000	1 000 000
Удельная цена предложения, руб. с НДС		5 864	3 916	3 704
Цена предложения земельного участка, руб.		2 064 000	4 619 346	160 000
Цена предложения ОКС ¹⁴ , руб. без НДС		9 030 000	8 650 545	700 000
Удельная цена предложения, руб. без НДС		4 105	2 259	2 593
Описание		<p>Продаю Производственное помещение в Йошкар-Оле, общая площадь 2200 м2. 3 этажа, включая офисные помещения.</p> <p>Год постройки 1974 г. В центре города, рядом остановка общественного транспорта. Есть электричество 380В (прямой договор с ОАО Мариэнерго), вода, канализация, газ, газовое отопление (смонтирована газовая котельная) (прямой договор с поставщиком газа, телефон, интернет, две кран-балки. Прилегающий земельный участок 10 соток в бессрочной пользовании, металлический забор. Есть 2 грузовых лифта. Есть офисные помещения, туалет, душ. Удобные подъездные пути.</p>	<p>Продаётся производственно-имущественный комплекс на трассе Казань - Йошкар Ола. До Казани 100км. до Йошкар Ола 30 км.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земля 2, 2 га в собственности, 80% территории асфальт. По всему периметру ж/б забор. Двое въездных ворот. 2. Производственное помещение 3670 м2. Длина 61м. ширина 60 м, высота 7 м. 3. Офисное 2 этажное здание из бруса 160м2 4. Своя трансформаторная подстанция на 260кВт, с возможностью увеличения в два раза. 5. Своя вода скважина. 6. Газ проходит в 100 м 7. Ж/д в 100 м. 8. Вдоль трассы действующее кафе 70м2, со всем необходимым оборудованием. <p>Все правоустанавливающие документы на руках. Право собственности более трех лет. Рядом 7 лесхозов</p>	Складское помещение на 5 боксов, высота 4,5 м со смотровой ямой
Источник		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_351507335	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/253796093/	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/238508224/
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки,		4 105	2 259	2 593

¹⁴ ОКС – объект капитального строительства.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
руб./кв. м				
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		4 105	2 259	2 593
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		3 571	1 965	2 256
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 4	Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 1
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		3 571	1 965	2 256
Соотношение производственно-складской и офисной части				
Общая площадь	8029,6	2 200,00	3 830,00	270,00
Средневзвешенное значение	1,056	Включает производственно-складскую и административную составляющие ¹⁵ .	1,020	1,000
Корректировка на соотношение производственно-складской и офисной части, %		0,00%	3,59%	5,62%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		3 571	2 035	2 382
Наличие жд путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие жд путей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		3 571	2 035	2 382
Корректировка на масштаб, %		-25,75%	-15,66%	-54,17%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 651	1 717	1 092
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-28,26%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 902	1 717	1 092
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

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 902	1 717	1 092
Тип объекта	ОСЗ	Встроенное	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта, %		9,89%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 090	1 717	1 092
Сумма абсолютных корректировок		2 391	683	1 754
Коэффициент вариации	31%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,399	0,590	0,356
Вес	100,00%	29,70%	43,85%	26,45%
Вклад в стоимость объекта, руб.		621	753	289
Удельная стоимость производственно-складской базы, руб./кв. м, без НДС			1 662	
Справедливая стоимость производственно-складской базы (без учета земли), руб. без НДС			13 348 000	

Источник: расчеты Оценщика

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Руэм	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Площадь, кв. м	8 159	32 000	4 600	11 800
Цена предложения, руб.		6 000 000	2 450 000	2 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		188	533	246
Описание		Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для строительства цеха по производству деревянных окон. Кадастровый номер: 12:04:0210101:77. Хорошая транспортная развязка. Рядом проходит железнодорожная ветка. Так же до общественного (маршрутки) транспорта 3-5 минут пешком. Из коммуникаций свет, газ рядом.	продается земельный участок свободного назначения, сверху застелен бетонными плитами, разрешенное использование для производственных целей, есть кран с рельсами.	Продаю землю промназначения 1,18га в д.Якимово , на участке есть строения . Подъездные пути к участку - асфальт . Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .
Источник		https://www.avito.ru/ruem/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_promnaznacheniya_2119528437	https://100realty.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583	https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		188	533	246
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		188	533	246
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	458	211
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Руэм	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	458	211
Корректировка на благоустройства, %		0,00%	-18,09%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	375	211
Корректировка на масштаб, %		40,73%	-13,35%	9,66%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		227	325	232
Корректировка на наличие построек, %		0,00%	0,00%	8,70%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		227	325	252
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		227	325	252
Назначение объекта	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Корректировка на назначение объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		227	325	252
Сумма абсолютных корректировок		92	207	75
Коэффициент вариации	19%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,450	0,518	0,587
Вес	100,00%	28,95%	33,30%	37,75%
Вклад в стоимость объекта		66	108	95
Средневзвешенное значение, руб./кв. м, без НДС		269		
Стоимость земельного участка итого, руб., без НДС		2 195 000		

Источник: расчеты Оценщика

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Руэм	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Площадь, кв. м	10 916	32 000	4 600	11 800
Цена предложения, руб.		6 000 000	2 450 000	2 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		188	533	246
Описание		Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для строительства цеха по производству деревянных окон. Кадастровый номер: 12:04:0210101:77. Хорошая транспортная развязка. Рядом проходит железнодорожная ветка. Так же до общественного (маршрутки) транспорта 3-5 минут пешком. Из коммуникаций свет, газ рядом.	продается земельный участок свободного назначения, сверху застелен бетонными плитами, разрешенное использование для производственных целей, есть кран с рельсами.	Продаю землю промназначения 1,18га в д.Якимово , на участке есть строения . Подъездные пути к участку - асфальт . Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .
Источник		https://www.avito.ru/ruem/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_promnaznacheniya_2119528437	https://100real.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162583	https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		188	533	246
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		188	533	246
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	458	211
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Руэм	Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1	Йошкар-Ола, деревня Якимово, городской округ Йошкар-Ола,
Корректировка на благоустройства, %		0,00%	-18,09%	0,00%

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		161	375	211
Корректировка на масштаб, %		30,85%	-19,43%	1,97%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		211	302	216
Корректировка на наличие построек, %		0,00%	0,00%	8,70%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		211	302	234
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		211	302	234
Назначение объекта	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Корректировка на назначение объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		211	302	234
Сумма абсолютных корректировок		76	230	57
Коэффициент вариации	19%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,506	0,487	0,658
Вес	100,00%	30,66%	29,51%	39,82%
Вклад в стоимость объекта		65	89	93
Средневзвешенное значение, руб./кв. м, без НДС		247		
Стоимость земельного участка итого, руб., без НДС		2 698 000		

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	2 368 000
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	959 000
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	924 000
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	2 635 000
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	550 000
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	1 532 000
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	1 502 000
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	2 195 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	2 188 000
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	690 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	2 698 000
	Итого:		18 241 000

Источник: расчеты Оценщика

Описание используемых корректировок для объектов капитального строительства

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

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

Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась на основании данных Некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>), доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости производственно-складского назначения составляет 0,16:

Принт-скрин источника:

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	0,13
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с переобремененной местностью	0,10	0,33	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	0,09	0,21	0,16

Публикация:

Для объекта-аналога № 2, с учетом предоставленных в объявлении сведений о площади участка (2,2 га) стоимость рассчитывалась на основании фактической стоимости 1 кв. м земельного участка, полученного в Таблице № 5.2, с учетом поправки на масштаб и составила:

$$22\ 000 \text{ кв. м} * (1 + (-21,96\% \text{ (величина поправки на масштаб)}) * 269 \text{ руб./кв. м} = 4\ 619\ 346 \text{ руб.}$$

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Величина корректировки принята равной для производственно-складских комплексов с земельным участком – 0,87 или **минус 13% (для группы Б).**

Принт-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)



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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,86	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке с наличием сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,79	0,92	0,87	0,85	0,86	0,83
6	Строений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,86	0,82	0,86	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,87	0,85	0,86	0,86	0,83
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,85	0,86	0,85	0,83
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,91	0,83	0,82	0,83	0,81

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределе:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на plots с заросшими и/или освобожденными земельными участками, меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения (большой площади, худшего качества и т.д.)

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **Группа А** - города Москва и город-спутники Саларшино, Дзержинский, Коломенский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки из прилегающих территорий;

- **Группа Б** - областные, республиканские и краевые центры, а также крупные города, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Группа В** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение (район)

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 выявлено, все объекты расположены вблизи крупных транспортных магистралей, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на соотношение производственно-складской и офисной части

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

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

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

Принт-скрин источника:

Матрицы коэффициентов

Таблица 182

Цены (арендные ставки) производственно- складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	Бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,88	0,82
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Корректировка на наличие ж/д путей

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

Корректировка на масштаб

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

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$K_s = (S_o/S_a)^n, \text{ где:}$$

K_s – корректировка удельной справедливой стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения (равен минус 0,23, см. ниже).

Принт-скрин источника:

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)*

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

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

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

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

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

В результате эффекта «торможения» удаленная рыночная стоимость коммерческой недвижимости оценивается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К-торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,031
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,537

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

$$K_s = (S_0/S_a)^p$$

- Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
- S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.
- S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.
- p – коэффициент торможения.

Корректировка на физическое состояние объекта

Оценщиком было принято решение для указанного объекта рассчитать поправку на физическое состояние согласно данным некоммерческой организации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru>).

Принт-скрин источника:

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)*

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

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

Итого расчеты Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное/современное/востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение) без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.			1,00
2	Хорошее/современное/востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без признаков износа несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное/используемое/эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без признаков износа несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем (маленькие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием.	0,64	0,80	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Материально или конструктивно изношенное здание (помещение) с незначительным износом несущих и ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания.	0,20	0,48	0,36

Корректировка на качество внутренней и наружной отделки

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

Корректировка на тип объекта (встроенное/ОСЗ)

Оценщиком было принято решение для указанного объекта рассчитать поправку на тип объекта согласно данным некоммерческой организации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru>).

Принт-скрин источника:

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,90	1,00	0,95	0,88	0,99	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,98	0,93	0,82	0,91	0,87

Учитывая индивидуальные характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов, для объекта-аналога № 1 величина поправки по указанному параметру была принята равным верхней границе согласно указанному источнику и составила: $(1/91-1) = 9,89\%$.

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 – 31% (<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» (<https://statielt.ru/>).

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

Принт-скрин источника:

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)
 Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определяются на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statielt.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По районам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для размещения коммерческих (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,99	0,99	0,94	0,96	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,01	0,03	0,96	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, вода, виды и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения, в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, вода, виды и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,90	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества подъездных дорог	0,79	0,95	0,87	0,80	0,88	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,70	0,91	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возмездным изменением назначения - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, вода, виды и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

1. 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
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (везде), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой;
3. Анализ объявлений сети интернет о продажах объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на корректировку рыночной стоимости: скидка на торг, ориентированности:
 - По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель;
 - **А-группа:** города Москва и города-спутники: Барвиха, Давыдовский, Котельники, Реутов, Люберецы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с населением населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и В-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены в г. Йошкар-Ола и прилегающих к городу районах, в промышленной зоне, как и Объекты-аналоги. Преимуществ в транспортной доступности у

Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлены, все объекты расположены вблизи крупных транспортных магистралей, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на наличие благоустройств

Объект-аналог №2 имеет ж/д пути и бетонные плиты в качестве покрытия земельного участка, в отличие от Объекта оценки. Величина корректировки рассчитывалась по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Величина корректировки рассчитывалась по данным Некоммерческой организации «Статриелт» и составила $= ((1/1,12) * (1/1,09)) - 1 = -18,09\%$.

Принт-скрин источника:

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

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

Корректировка определяется соотношением предлагаемых в таблице коэффициентов.

Итого расчета: Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х назначения (без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства.			
3	Обеспеченные проездами автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, станцией с участком, либо собственной внутривозловой железной (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения.	1,00	1,19	1,12
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, брусом, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, оштукатурен, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (подзем, путевое, фонарное, в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

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 $-0,25$, для земель промышленности, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

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

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

$$C = K \cdot S^a$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
K – коэффициент активности рынка,
a – коэффициент термостабильности – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
В результате эффекта «термостабильности» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (город и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент термостабильности	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K, a)
Более 1 млн. человек	0,669	-0,10	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{a \cdot 0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,832	-0,17	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{a \cdot 0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,844	-0,10	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{a \cdot 0,16}$
поселения до 50 тыс. человек	0,572	-0,22	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{a \cdot 0,22}$

Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент термостабильности	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K, a)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,626	-0,28	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{a \cdot 0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,608	-0,32	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{a \cdot 0,32}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
S₁ – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на наличие построек

Оценщиком было принято решение для указанного объекта рассчитать поправку на наличие построек под снос согласно данным некоммерческой организации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/>).

Принт-скрин источника:

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	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 кирпичный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	0,86	0,82

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 – 19% (<33%).

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

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

18 241 000 (восемнадцать миллионов двести сорок одна тысяча) рублей.

Пообъектно, результат приведен в Таблице 5.4.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

$$V = \text{ЧОД} / K_k.$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

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

Ставка аренды

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

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

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

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости 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-аналогами¹⁶:

¹⁶ Предлагаемые ставки аренды объектов-аналогов отчищались от НДС (20%).

Таблица 6.1. Расчет ставки аренды для Объектов оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Месторасположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Складская ул., 22А	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, 131	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул., 18
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, кв. м	8 029,60	421,00	700,00	270,00
Ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС		1 440	1 440	900
Описание		Сдам 2 отапливаемых производственно-складских помещения по 420 кв.м. каждый, можно использовать под производство. Есть кран-балка. Прирельсовая территория и подъезд для фур, большая стоянка.	Аренда производственного помещения общей площадью 700 м2 на Карла Маркса, 131 Газовое отопление, кран-балка. Есть отд.помещение для техперсонала и офис	Складское помещение расположено на территории складской базы.Предлагаются к аренде: 1.Отдельные складские помещения 270,900(цоколь),900 (2-эт.) кв. м. Цена 90 руб./кв. м. 2.Офисные помещения от 20 до 60 кв. м.Цена 220 руб/кв. м. Имеются все коммуникации.
Источник		https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/216347591/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/250679161/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_270_m_2106772951
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 440	1 440	900
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 440	1 440	900
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 282	1 282	801
Местоположение (район)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Складская ул., 22А	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, 131	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул., 18
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 282	1 282	801
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 282	1 282	801

Показатель	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 282	1 282	801
Качество внутренней и наружной отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 282	1 282	801
Наличие коммунальных платежей в ставке		Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		1 282	1 282	801
Сумма абсолютных корректировок		158	158	99
Коэффициент вариации	25%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,812	0,812	0,812
Вес	100,00%	33,33%	33,33%	33,33%
Вклад в стоимость объекта		427	427	267
Ставка аренды производственно-складских помещений, руб./кв. м/год, без НДС			1 121	
Ставка аренды офисных помещений, руб./кв. м/год, без НДС			1 648	

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

$$1\ 121 \text{ руб./кв. м/год} * 1,47 = 1\ 648 \text{ руб./кв. м/год.}$$

Источник: расчеты Оценщика

Описание используемых корректировок

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Величина корректировки на торг для производственных помещений составила для группы Б: 0,89 или **минус 11%**.

Принт-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано: 10.04.2021 г.)

✕

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе за исключением (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и сооружений на землях сельскохозяйственного назначения, в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,85	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,90	0,82	0,86	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,87	0,95	0,96	0,96	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,86	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,89	0,93	0,96	0,93	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,93	0,93	0,92	0,89	0,87

Примечание:

1. При достаточной аргументированности и обоснованности заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на платно застроенных или особо ценных землях, меньшей площади, лучшего качества,

- верхней граница - объекты худшего местоположения (большой площади, худшего качества, обширные)

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг: сроки ликвидности.

По оценке влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа**: город Москва и город-спутники Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.- **Б-группа**: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.- **В-группа**: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на масштаб

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

Корректировка на качество внутренней и наружной отделки

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

Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке

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

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

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

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

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний

разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициентов вариации – 25% (<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:

№	Наименование и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
Здания, построенные после 1992 года							
1.							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,18	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,86	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,82	0,98	0,91
Здания, построенные после 1991 года							
2.							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгового-развлекательного назначения	1,09	1,21	1,14	0,61	0,84	0,68
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,14	1,08	0,86	1,05	0,93

Оценка действительного валового дохода: определение потерь от неиспользования площадей

Для целей настоящей оценки Оценщиком выбран указанный уровень потерь равный **29%** для административно-торговых помещений и **41%** 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 арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень завершенности арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке варианты арендопригодных площадей и надоборы арендной платы.

Определяется как отношение средневзвешенной фактически используемой площади и средневзвешенной арендопригодной площади.

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

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей); пользователей сайта StatSheet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,81	0,66
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,87	0,80
3	Складские помещения и здания	0,70	0,80	0,84
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,68	0,74

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

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

Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина прочих операционных расходов для **административных помещений** принята равной верхней границе диапазона, учитывая состояние Объектов оценки - **42%** от величины действительного валового дохода, для **производственных помещений** – **37%** по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:**Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2021 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)



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

включают расходы:

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

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatSheet, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,28	0,41	0,33
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,42	0,31
3	Складские помещения и здания	0,20	0,31	0,26
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

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 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

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

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технико-экономические характеристики.

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различиями технико-экономических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (параллельные транспортным и пешеходным потокам, близость к метро, красная линия, престижность района, видность здания, выходы на улицы, близость к парковкам, наличие подземных парковок, наличие торговых точек, наличие объектов культурного наследия, наличие объектов культурного наследия, наличие объектов культурного наследия).

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

Источники расчетов: Statista на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+, A), в среднем диапазоне средней по стоимости, расположенные на繁华地段, условия высокого обслуживания и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кп	Объекты недвижимости высшего класса качества (C, D), в удаленных районах по стоимости, расположенные вдали от繁华地段 (дальнее от метро) с низким уровнем обслуживания и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон оценка коэффициента может быть увеличена/уменьшена в пределах:
2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Малых и крупных городов, районных центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, крупных, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.
В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

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

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

Параметры	Торгово-офисные помещения ¹⁷	Отапливаемые производственно-складские помещения ¹⁸
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв.м в год, без НДС	1 648	1 121
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
Потенциальный валовый доход	1 345 282	7 372 796
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-29,00%	-41,00%
Действительный валовый доход, руб.	955 150	4 349 949
Постоянные (невозмещаемые) расходы, руб	401 163	1 609 481
Чистый операционный доход, руб	553 987	2 740 468
Коэффициент капитализации	15%	22%
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., без НДС	3 821 000	12 746 000
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., всего	16 567 000	
Справедливая стоимость земельных участков, руб., НДС не облагается ¹⁹	4 893 000	
Справедливая стоимость ОКС, руб., без НДС	11 674 000	

Источник: расчеты Оценщика

¹⁷ Объект №1 в составе Объекта оценки.

¹⁸ Объекты №2-7, 9-10 в составе Объекта оценки.

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

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	2 071 000
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	839 000
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	808 000
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	2 305 000
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	481 000
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	1 340 000
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	1 313 000
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	1 914 000
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	603 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	Обоснованно не применялся
Итого:			11 674 000

Источник: расчеты Оценщика

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

11 674 000 (одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят четыре 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 ²⁰
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Источник: анализ Оценщика

Таблица 7.2. Определение весовых коэффициентов подходов по факторам

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

Источник: расчеты Оценщика

²⁰ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

Таблица 7.3. Определение итоговых коэффициентов подходов

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

Источник: расчеты Оценщика

Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки представлено в следующей таблице:

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб., без НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 -этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	2 368 000	2 071 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 220 000
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	959 000	839 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	899 000
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	924 000	808 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	866 000
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	2 635 000	2 305 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 470 000
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	550 000	481 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	516 000
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	1 532 000	1 340 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 436 000
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	1 502 000	1 313 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	1 408 000
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	2 195 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	100,00%	0,00%	0,00%	2 195 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	2 188 000	1 914 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	2 051 000
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 443,80 кв.м,	443,8	690 000	603 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	647 000

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб., без НДС/НДС не облагается
	расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:496.								
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	2 698 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	100,00%	0,00%	0,00%	2 698 000
	Итого:		18 241 000	11 674 000					17 406 000

Источник: расчеты Оценщика

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

17 406 000 (семнадцать миллионов четыреста шесть 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 Имущества (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):

17 406 000 (семнадцать миллионов четыреста шесть тысяч) рублей.

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС/НДС не облагается
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. №88:401:002:000153100:0800, лит. И, общей площадью 960,10 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:952.	960,1	2 220 000
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	899 000
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	866 000
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	2 470 000
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	516 000
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	1 436 000
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	1 408 000

№ 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	2 195 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1, общей площадью 1 409,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. Кадастровый номер 12:05:0302006:497.	1 409,00	2 051 000
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	647 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общей площадью 10 916,00 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток. Кадастровый номер 12:05:0302016:103.	10 916,00	2 698 000

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

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

полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Ряжен 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
4 октября 2018г.			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	12:05:0302016:102		
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302016		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.09.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 12:05:0302006:0349		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелова, д. 1.		
Площадь, м2:	81,59 +/- 32		
Кадастровая стоимость, руб:	7140838,39		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	12:05:0302006:495, 12:05:0302006:496, 12:05:0302006:497, 12:05:0302006:498, 12:05:0302006:499, 12:05:0302006:515, 12:05:0302006:516, 12:05:0302006:517, 12:05:0302006:952		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Размещение производственных помещений		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Право (о)граничение права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: размещение производственных помещений.		
Подучастки выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя). Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "УДМ", ИНН: 7825443207		

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



ВХОД. № 2111-2020
 Подпись: *[Handwritten Signature]*

2330

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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывается паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12:12/001-12/001/016/2016-890/2 20:07:2016:16:47:27
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила поверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	Доверительное управление	
	вид:		04.10.2018 14:48:06
	дата государственной регистрации:		12:05:0302016:102-12/060/2018-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	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
-------------------------------	---------	-------------------



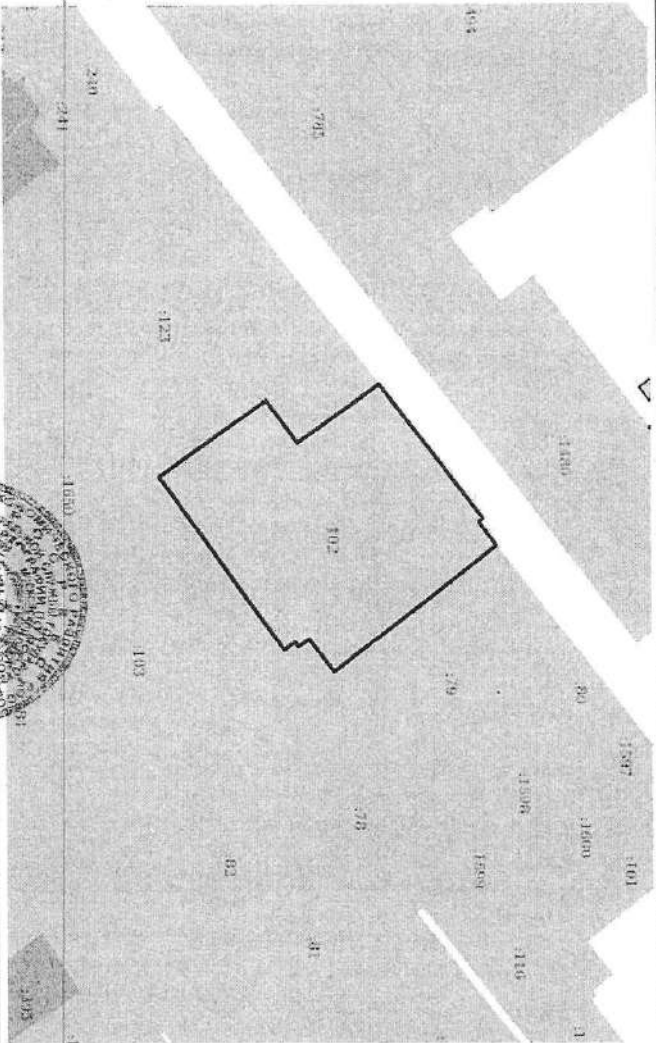

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
		Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0102016:102	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные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

Подпись наименования 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.			
Кадестровый номер:		12:05:0302016:102	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		И.А.ИВАНОВ С.А. Инициалы, фамилия	

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

Подпись и наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.	Кадастровый номер: 12-05-0302016:103		
Кадастровый номер:	12-05-0302016		
Номер кадастрового квартала:	04.09.2007		
Дата присвоения кадастрового номера:	Кадастровый номер 12-05-0302006-0330		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир здание. Участок находится примерно в 13 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумейева, д. 1.		
Адрес (местоположение):	10916 +/- 37		
Площадь, м2:	9553792,36		
Кадастровая стоимость, руб:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли населенных пунктов		
Категория земель:	размещение производственных помещений		
Вид разрешенного использования:	размещение об объекте недвижимости некоего статуса "актуальное, ранее учтенные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ями) разрешенного использования: размещение производственных помещений.		
Сособе отметки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207		
Получатель выписки:			

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



Выход № 4114 2021
 ПОДПИСЬ: 

2333

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывает публичной инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-893/2 20.07.2016 16:53:01
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдана 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	04.10.2018 12:13:33	
	дата государственной регистрации:	12-05-0302016-103-12/060/2018-3	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 772506241	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018	

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



Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
4 октября 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	12:05:0302016:103
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

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



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

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1
4 октября 2018г.	Всего разделов: 3
Кадстровый 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
после наименования органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 [лист 1]

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		

Вход. № 44/2021
04.05.2021
ПОДПИСЬ

05/05/2021 8:00:00

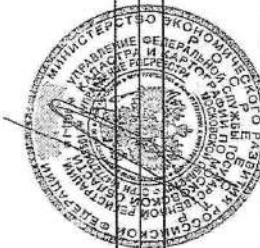
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-86572 20.07.2016 15:26:41
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	05.10.2018 09:17:08	
	дата государственной регистрации:	12:05:0302006:495-12/060/2018-3	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 772506241	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения, № 1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения, № 2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения, № 3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения, № 4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения, № 5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения, Выдан 15.08.2018	

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



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

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
подпись государственного органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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



полное наименование должности: _____ подпись: _____

инициалы, фамилия: _____

Вход. № 411-223
18.05.2021
подпись: _____

01/2018-2324

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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-876/2 20.07.2016 16:06:53
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	4.1		вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
			20.07.2016 16:06:54 12-12/001-12/001/016/2016-876/3 Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031 Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Письмо-решение к Заявлению, № 2109-13, Выдан 21.09.2018 Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статья 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2018-4446565, Выдан 26.09.2018

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



		Значение	
		вид объекта недвижимости	
	Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
3 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0302006-498	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
подпись и наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 3	
		Вид объекта недвижимости		Всего листов раздела: 2	
		Значение		Всего листов выписки: 3	
4 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05-0302006:499			
	Номер кадастрового квартала:	12:05-0302006			
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012			
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88-401-002-000153100-0701; Условный номер 12:01-0-322-10-7383/Ж1			
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Козьмодемьянск, ул. Пушкина, д. 1			
	Площадь, м2:	1697,2			
	Назначение:	Нежилое			
	Наименование:	Складской корпус			
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
	Год завершения строительства:	2001			
	Кадастровая стоимость, руб.:	9773968,14			
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05-0302016:102			
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
	Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
	Особые отметки:	Сведения для записи в разделе 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
	Получатель выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "УДМ", ИНН: 7825443207			

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



Вход. № 444/2021
ПОДПИСЬ

004/10/18-42205

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Рахун 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер:		12:05:0302006:499	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-880/2 20.07.2016 16:14:33
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Права доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	Вид:	04.10.2018 14:42:55	
	дата государственной регистрации:	12.05.0302006:499-12/060/2018-3	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		

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

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

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
 Исполнительное отделение органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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



Вход. № 8111-2283
 ПОДПИСЬ

44/001/3-2283

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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый именованный инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 12-12/001-12/001/016/2016-881/2 20.07.2016 16:25:13
3	Документа-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных пиев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт прека-передачи к заявке на приобретение инвестиционных пиев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрýтым именованным инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	4.1		вид: 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:
			12:05:0302006:515-12/060/2018-3 04.10.2018 15:06:21 Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 Правила доверительного управления Закрýтым пассивм 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	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



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

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



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Задание		Выявление	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1-1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
4 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302006:516	
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006	
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 88:401:002:000153100:0005 21.03.2011; Условный номер 12:01:0:322:10:7383/5	
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пушкинская, д. 1	
	Площадь, м2:	967,1	
	Назначение:	Нежилое	
	Наименование:	Склад	
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
	Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
	Кадастровая стоимость, руб.:	3568753,74	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102	
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют	
	Получатель выписки:	Дарионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207	



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

ЭКОЛ. № 444-2021
ИПИСБ

005/2018-2327

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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывать пшеной инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-883/2 20.07.2016 16:31:37
3	Документы-основания	3.1	Записка на приобретение инвестиционных пшено, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных пшено №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым пшеном инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
4.1	вид:		04.10.2018 15:37:26
	дата государственной регистрации:		12:05:0302006:516-12/060/2018-3
	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:		
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым пшеном инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

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



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

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



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

полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Лист №1		Лист №2		Лист №3	
№ п/п	Вид объекта недвижимости	№ п/п	Вид объекта недвижимости	№ п/п	Вид объекта недвижимости
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. Циолковского, д. 1			
	Площадь, кв.м:	354			
	Назначение:	Нежилое			
	Наименование:	Жилая/догой корпус			
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
	Год завершения строительства:	2001			
	Кадастровая стоимость, руб.:	1306316,64			
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102			
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
	Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
	Получатель выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207			



Вход: № 5114-2283
 «30» апреля 2021 г.
 Подпись

005/2018-2328

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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 12-12/001-12/001/016/2016-886/2 20.07.2016 16:37:12
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	Доверительное управление	
	вид:		04.10.2018 12:11:11
	дата государственной регистрации:		12:05:0302006-517-12060/2018-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2018-4452711, Выдан 26.09.2018 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018



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

		Звание	
		или объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
4 октября 2018г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		12:05:0302006:517	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

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



2525

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Здание	
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	
5 октября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302006:952	
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006	
	Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2012	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 88-401-002-000153100-0800 21.03.2011; Условный номер 12:0:1:0:322:10:7383/И	
	Адрес (местоположение):	Марий Эл респ, г Йошкар-Ола, ул Шумейева, д 1	
	Площадь, кв.м:	960,1	
	Назначение:	Нежилое	
	Наименование:	Административно-торговый корпус	
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	02, в том числе подземных 0	
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
	Год завершения строительства:	2002	
	Кадастровая стоимость, руб.:	4763824,18	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102	
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	12:05:0302006:1229	
	Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с количеством этажей: 2. Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.	
	Подучетель выписки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), заявитель. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МДМ", ИНН: 7825443207	
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



ВХОДИ, № 01111-2021
 01.05.2021
 ПОДПИСЬ

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

Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывают именной инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 12-12/001-12/001/016/2016-888/2 20.07.2016 16:42:05
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	4.1		вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: дано, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
			12:05:0302006:952-12/143/2018-3 05.10.2018 09:52:33 Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016 Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017 Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017 Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017 Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018

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



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

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



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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



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

5848

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

Раздел 2

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

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

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



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

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



КОРЖОВА С.А.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1		Раздел 1		Здание	
Лист №1		Раздел 1		Здание	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	Раздел 1 Лист 1
7 ноября 2018г.	Кадастровый номер:	12:05:0302006:497			
	Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006			
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012			
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 88:401:002:000153100:0603 21.03.2011; Условный номер 12:01:0:322:10:7383/Е/Е1			
	Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумякова, д. 1			
	Площадь, м2:	1409			
	Назначение:	Нежилое			
	Наименование:	Столярный цех			
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
	Год завершения строительства:	1963			
	Кадастровая стоимость, руб.:	6202587,08			
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	12:05:0302016:102			
	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
	Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют			
	Получатель выписки:	Савулина Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207			

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



БОРЕМОВА С.А.

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

Раздел 2

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
7 ноября 2018г.		Всего листов выписки: 3
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 №3156, Выдан 26.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016 16:00:58
	номер государственной регистрации:		12-12/001-12/001/016/2016-872/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016

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



Евдокимов С.А.

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

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



4/3604

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

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

Начальник отдела
(наименование должности)

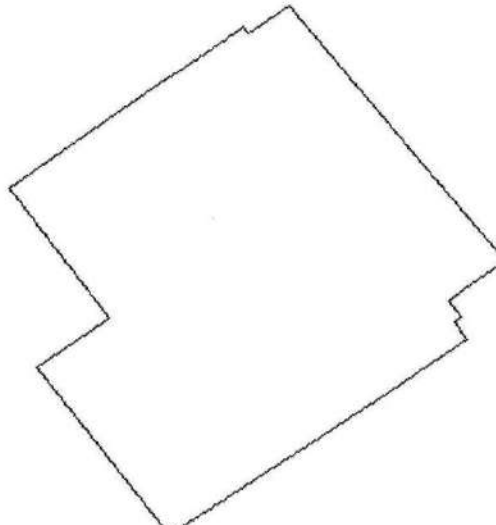
И.П. (подпись)

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. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

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

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

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

Начальник отдела
(наименование должности)

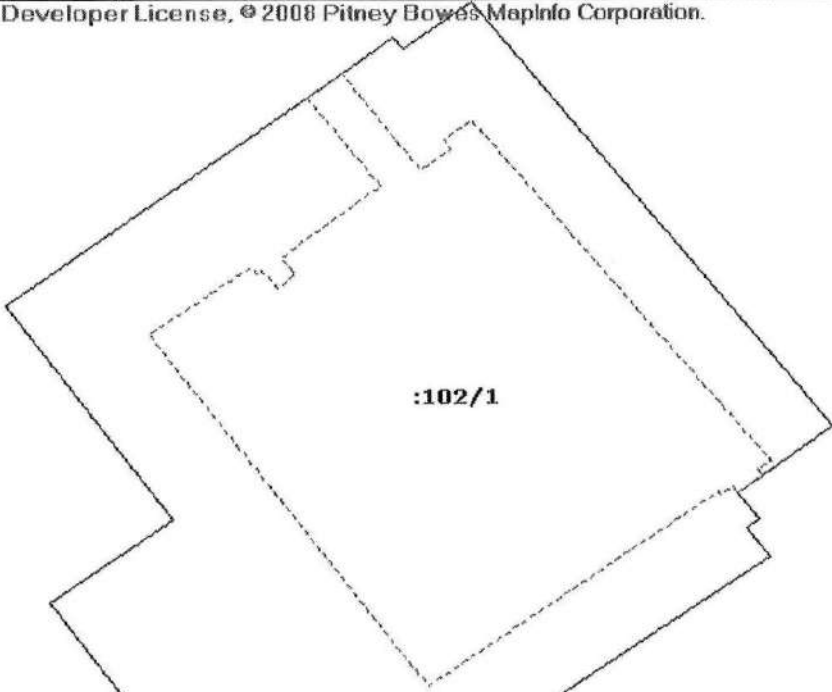


М.П. (подпись)

И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)

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

В.4

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

Начальник отдела
 (наименование должности)

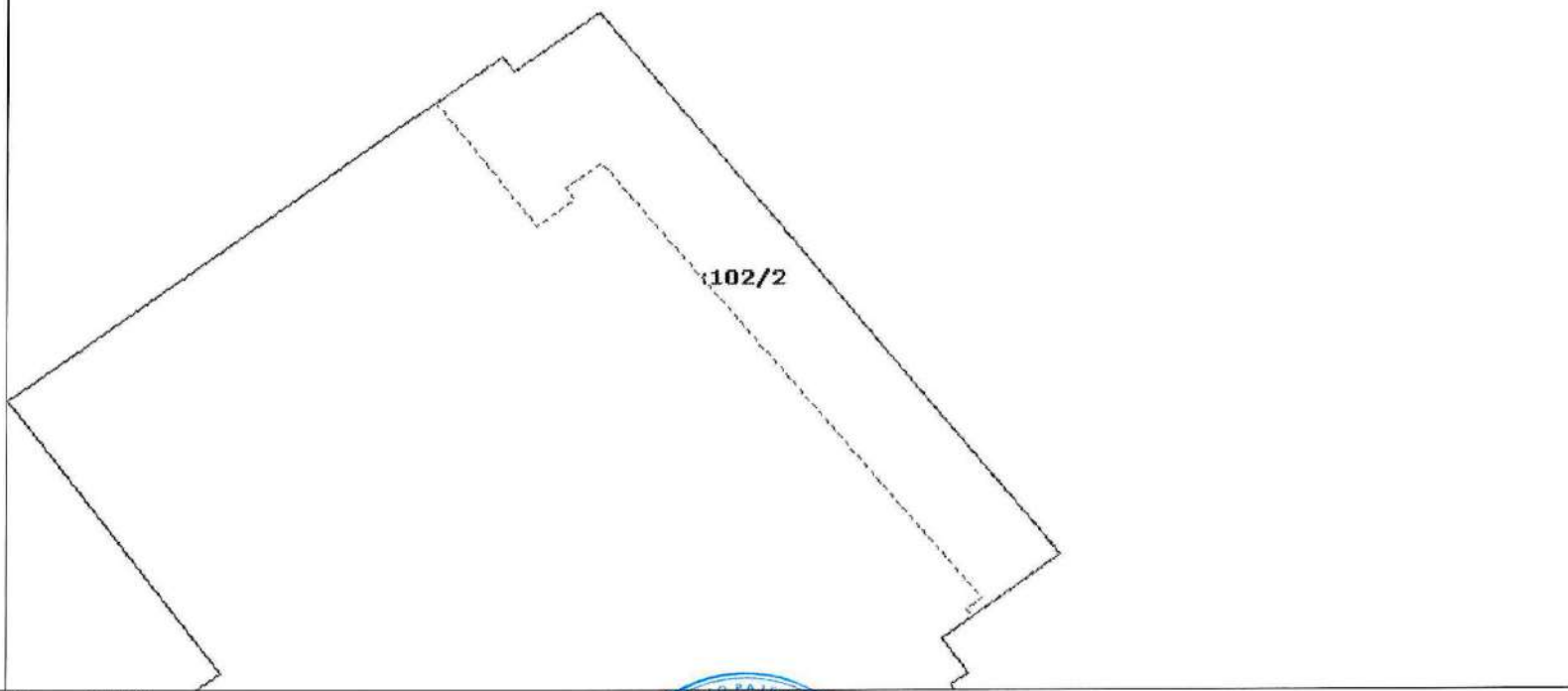


И. В. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)

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 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.					
4					
5	Масштаб 1:700				

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

4/10702

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

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

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

Начальник отдела
(наименование должности)

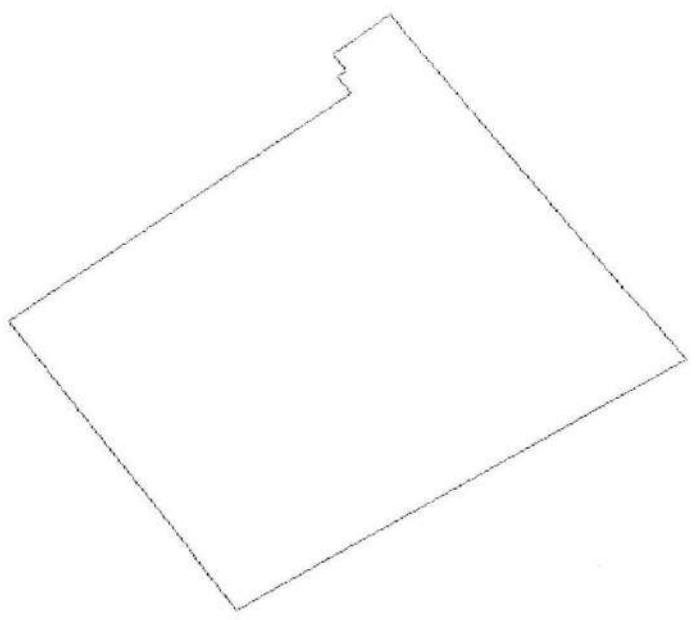


И. В. Нуржауова

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

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

В.2

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

Начальник отдела
 (наименование должности)



И. В. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)

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

В.3

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)
 30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

В.4

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

Начальник отдела
(наименование должности)




И. В. Нуржаова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки 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)

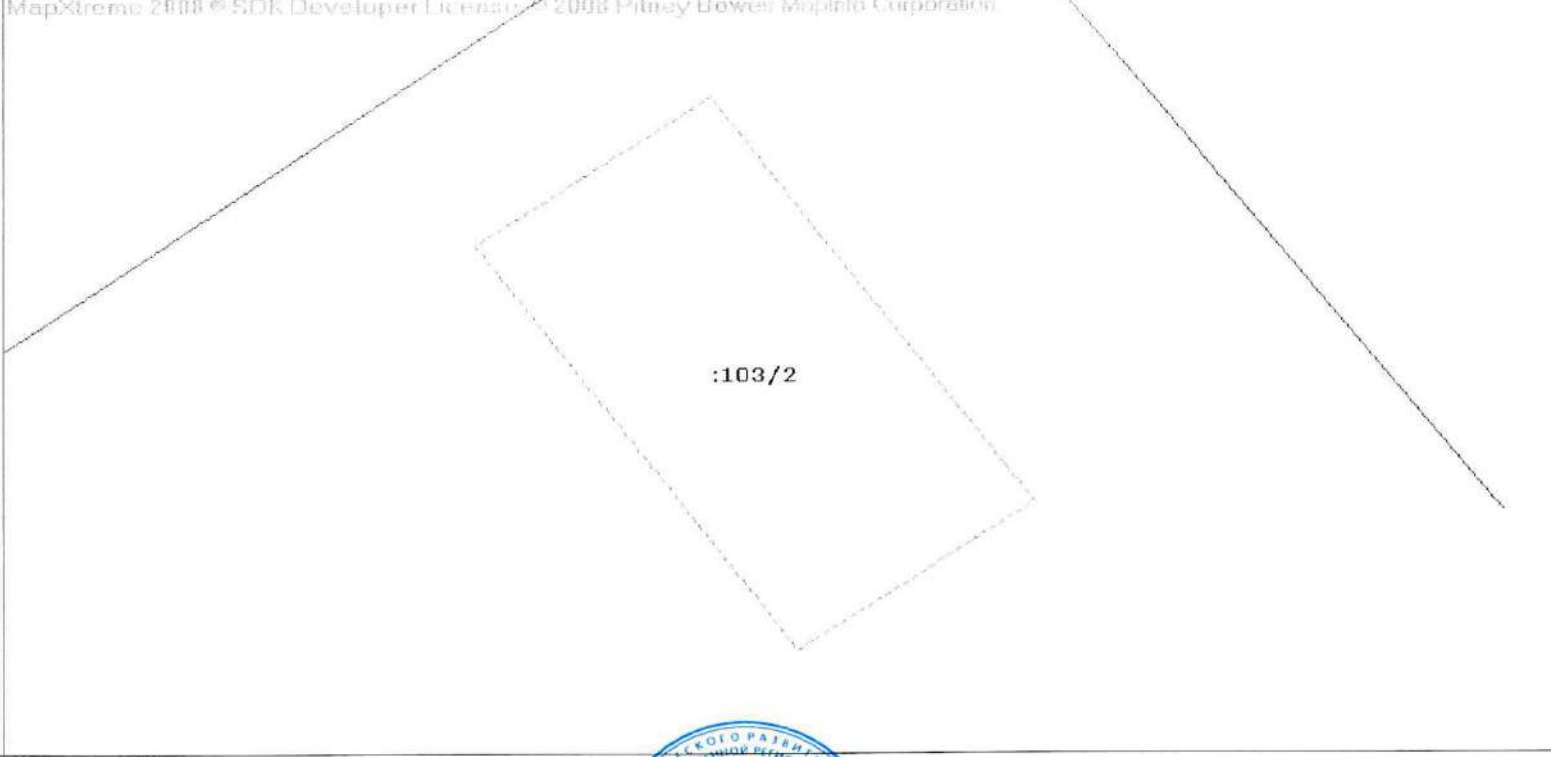


И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)

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 № 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			
<p>Мероприятия: 2008 © SDK Developer License © 2008 Pinnacul Homes Marine Corporation</p> 					
5	Масштаб 1:300				


Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

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

В.4

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 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. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)

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

В.4

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

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)

4/99/0
5/82542
Як у веб

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. 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

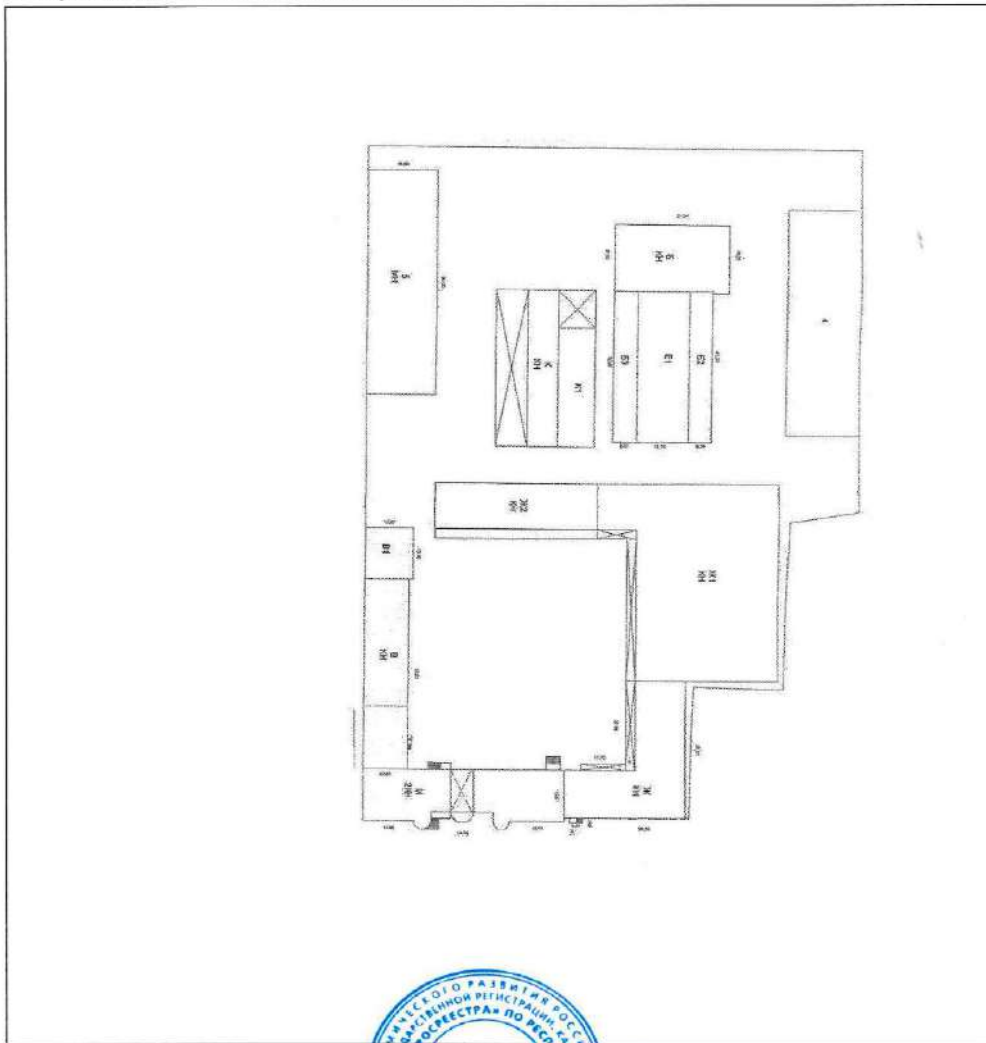
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006.495

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела

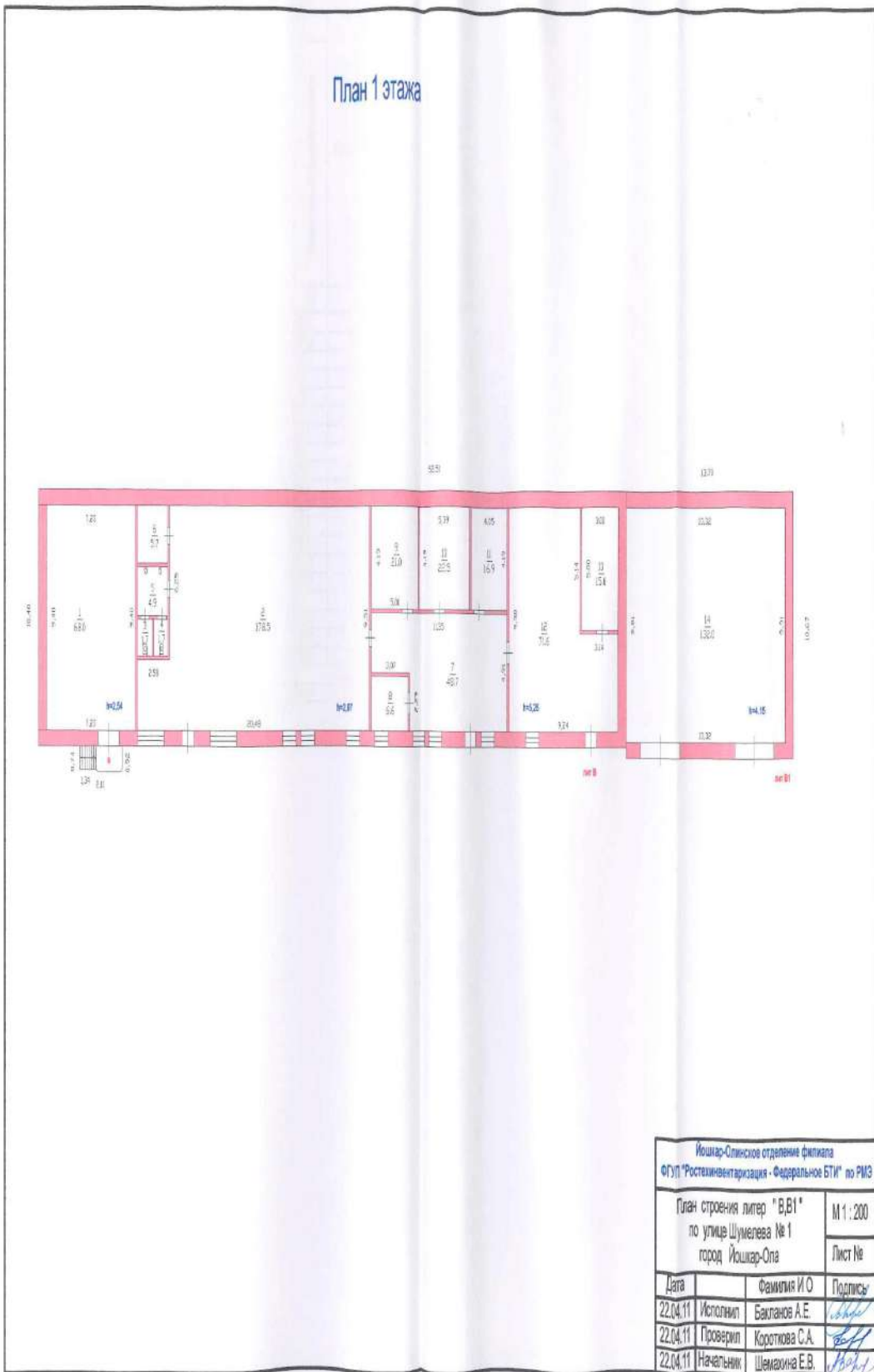
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

План 1 этажа



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

10. Экспликация площадей к поэтажным планам

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

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д 1		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	443.8 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Блок сушильных камер с котельной		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2002		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4222536.63		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 12-12-01/051/2012-157 от 19.11.2012, Общество с ограниченной ответственностью "Каскад"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—		
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—		
16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

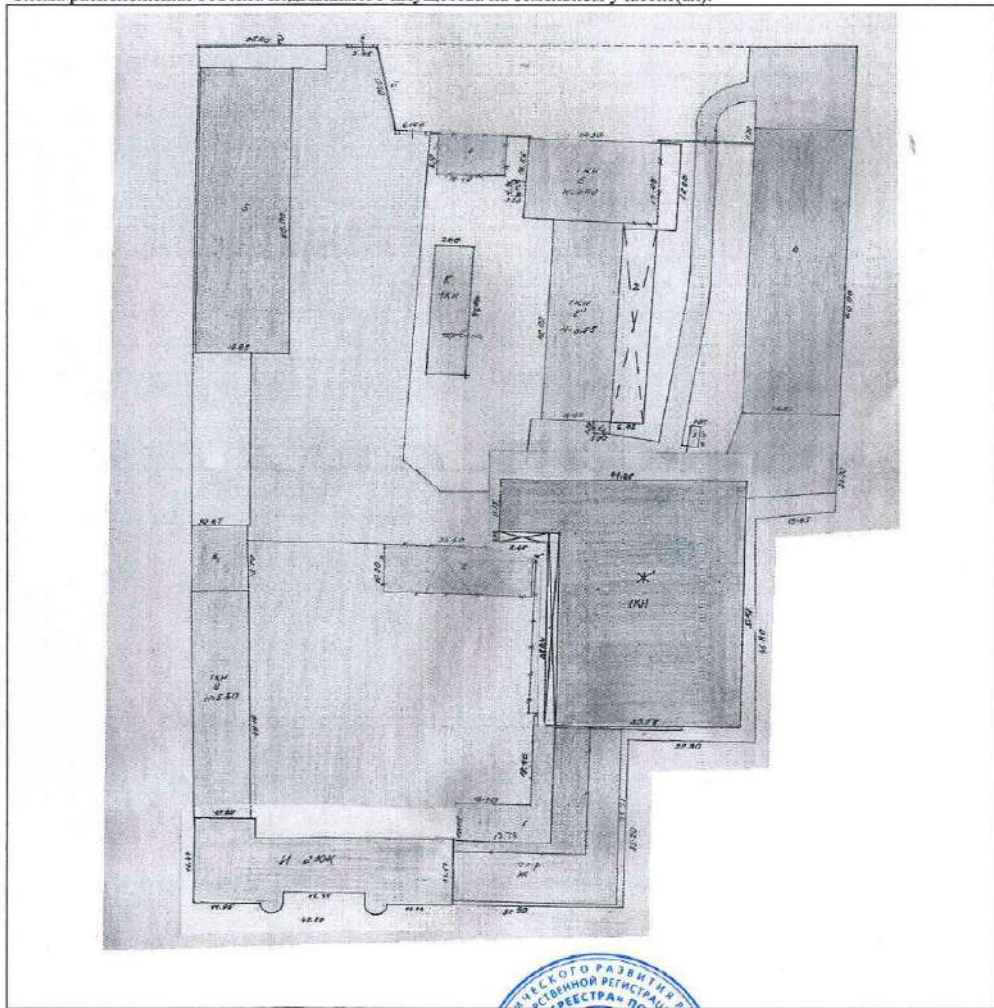
КП.2

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)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

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

Сведения о частях здания, сооружения:

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

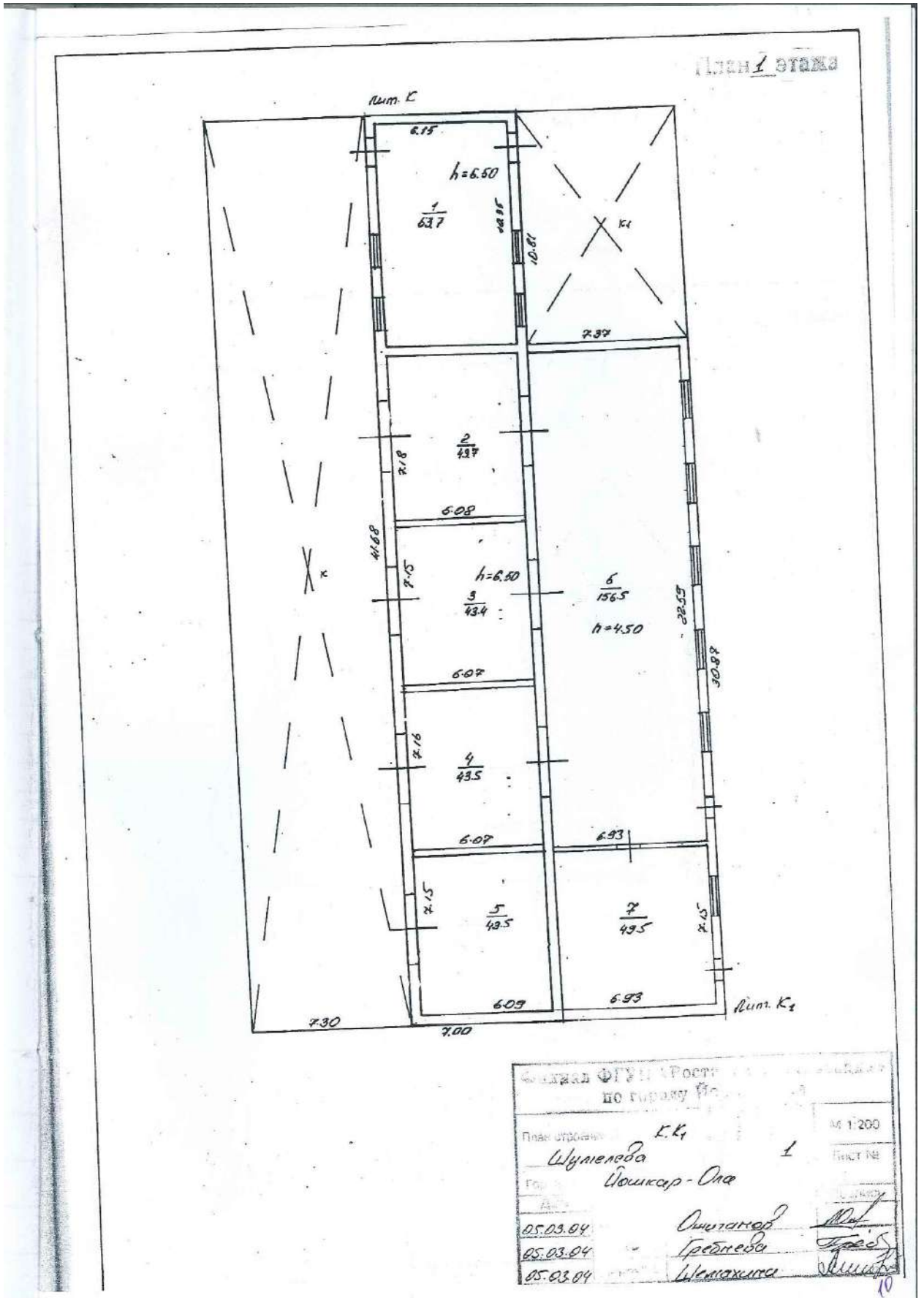
Инженер I категории (полное наименование должности)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------



Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Щошсар-Ока ул. (пер.) Щукилева № 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая полезная	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)							
					в том числе	жилая	культурно-просветительские учреждения	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	производственное	складское	подсобная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	К	1	Котельная	63.7								63.7
		2	Сушилка	43.4								43.4
		3	Сушилка	43.4								43.4
		4	Сушилка	43.5								43.5
		5	Сушилка	43.5								43.5
	К1	6	Цех	156.5						156.5		
		7	Подсобное	49.5								49.5
			Итого	443.8					156.5	184.1		113.2



5/49 242
4/9355
дизайн

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)



(подпись)

И. В. Нуржаова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

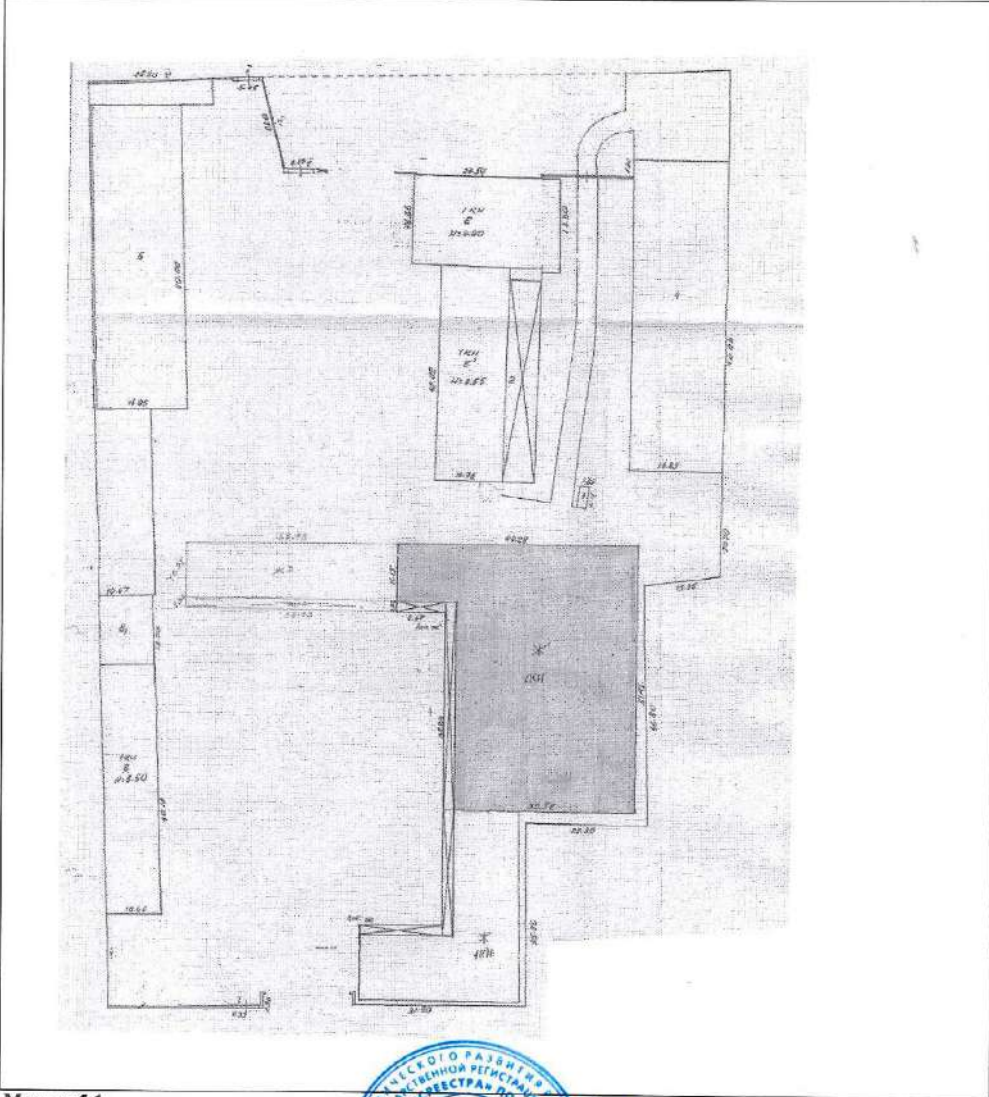
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

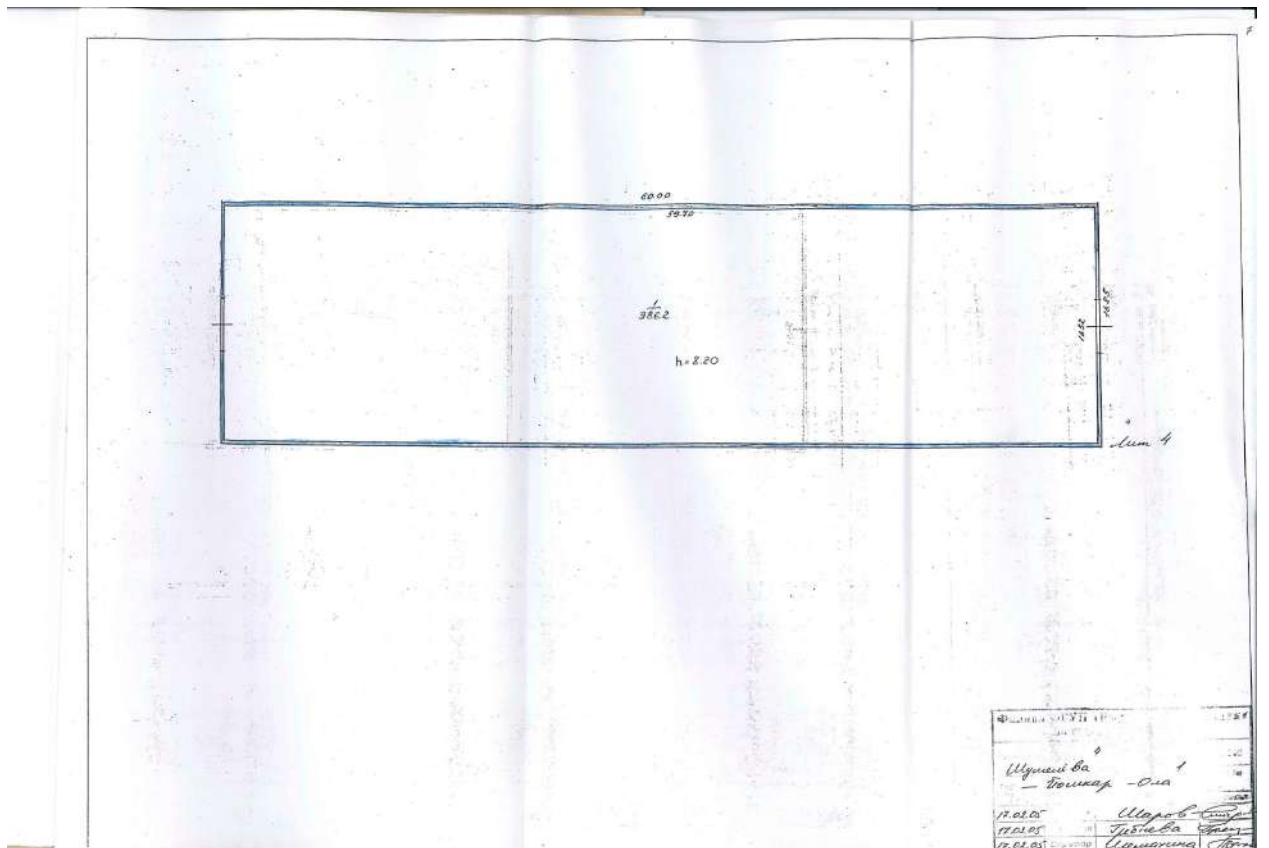


Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаова
(инициалы, фамилия)



*6/82422
1/9912
аннули*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:516

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

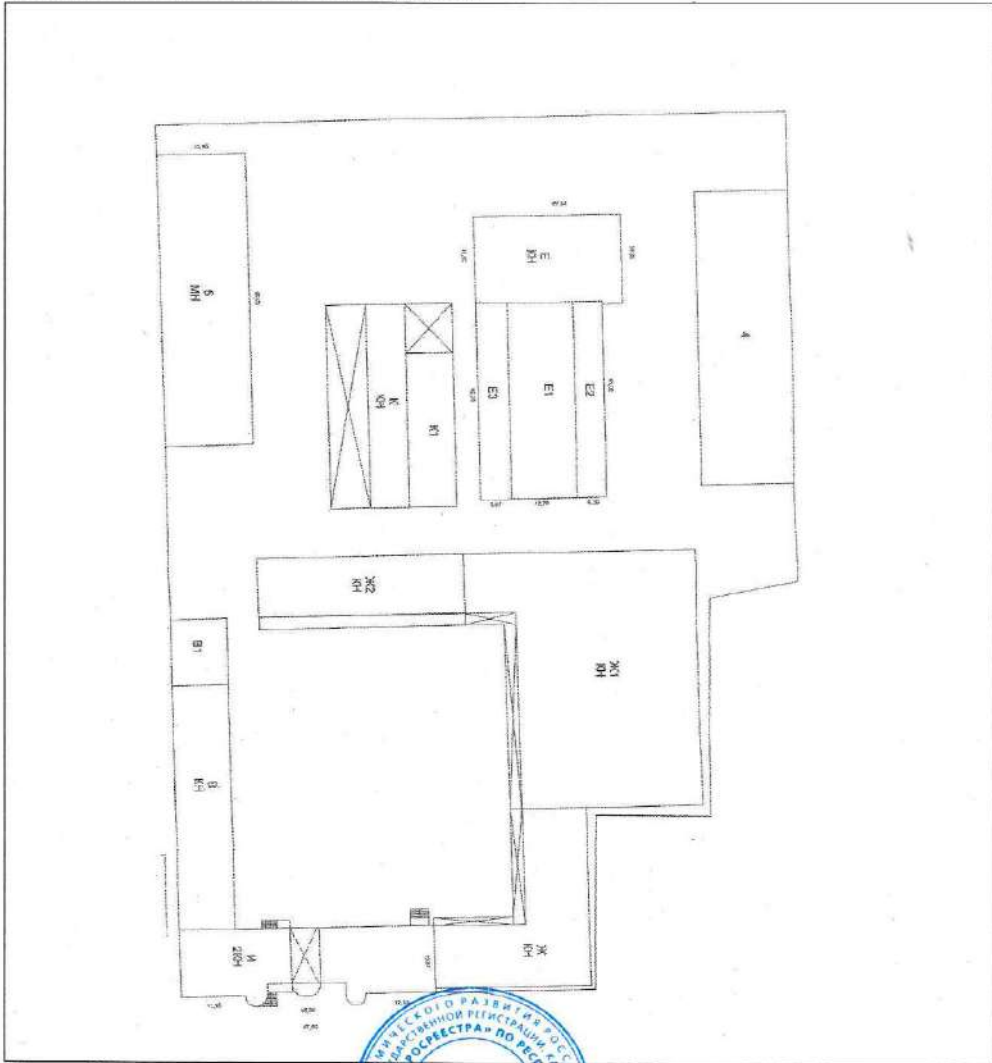
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12.05.0302006-516

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

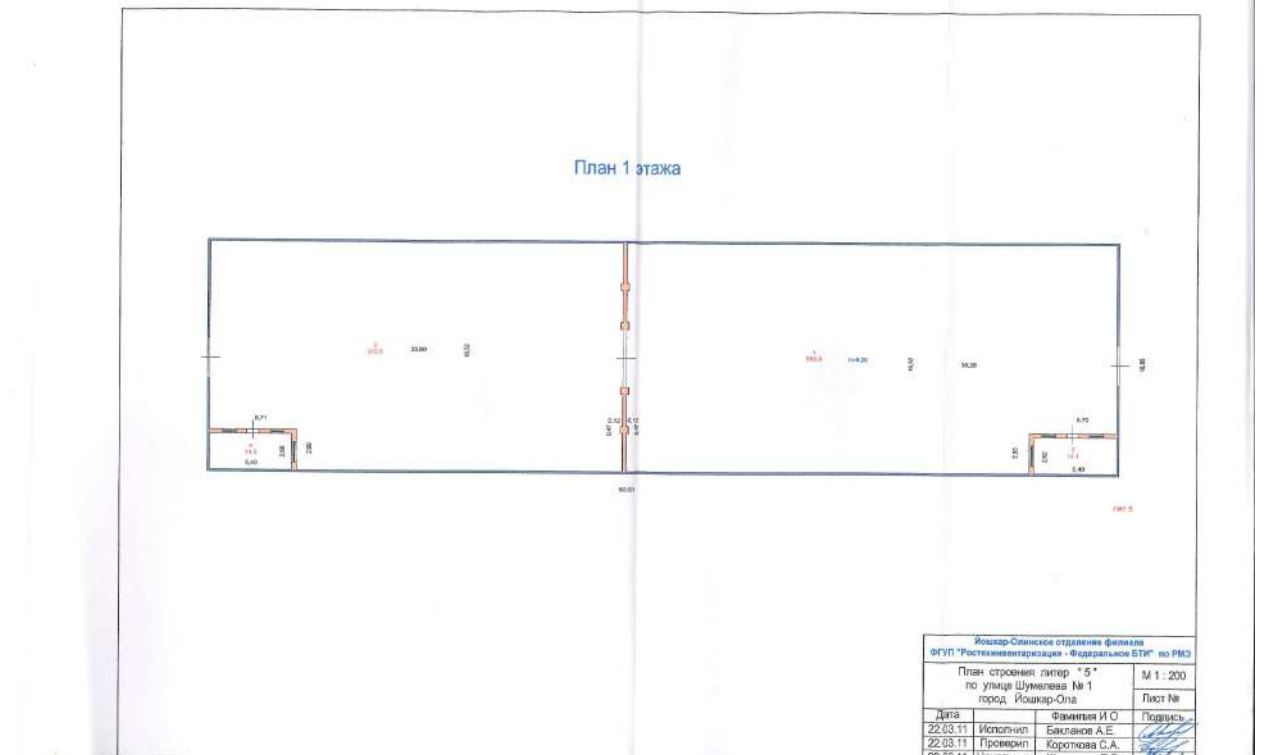
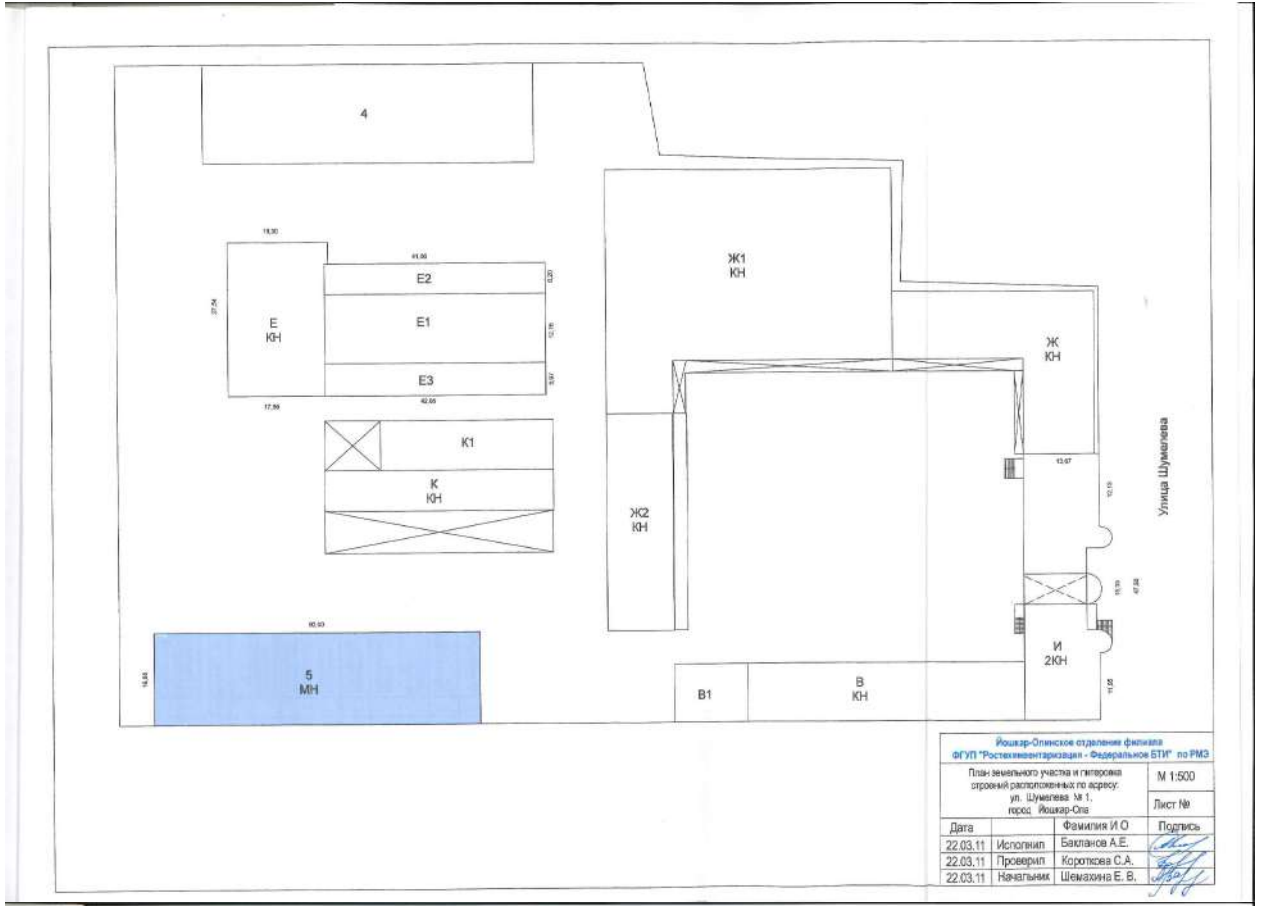
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



4/11347
5/02143

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 12 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88.401.002.000153100.0603

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Столярный цех

1.2

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

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

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

1.9. Примечание:

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

(наименование организации)

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

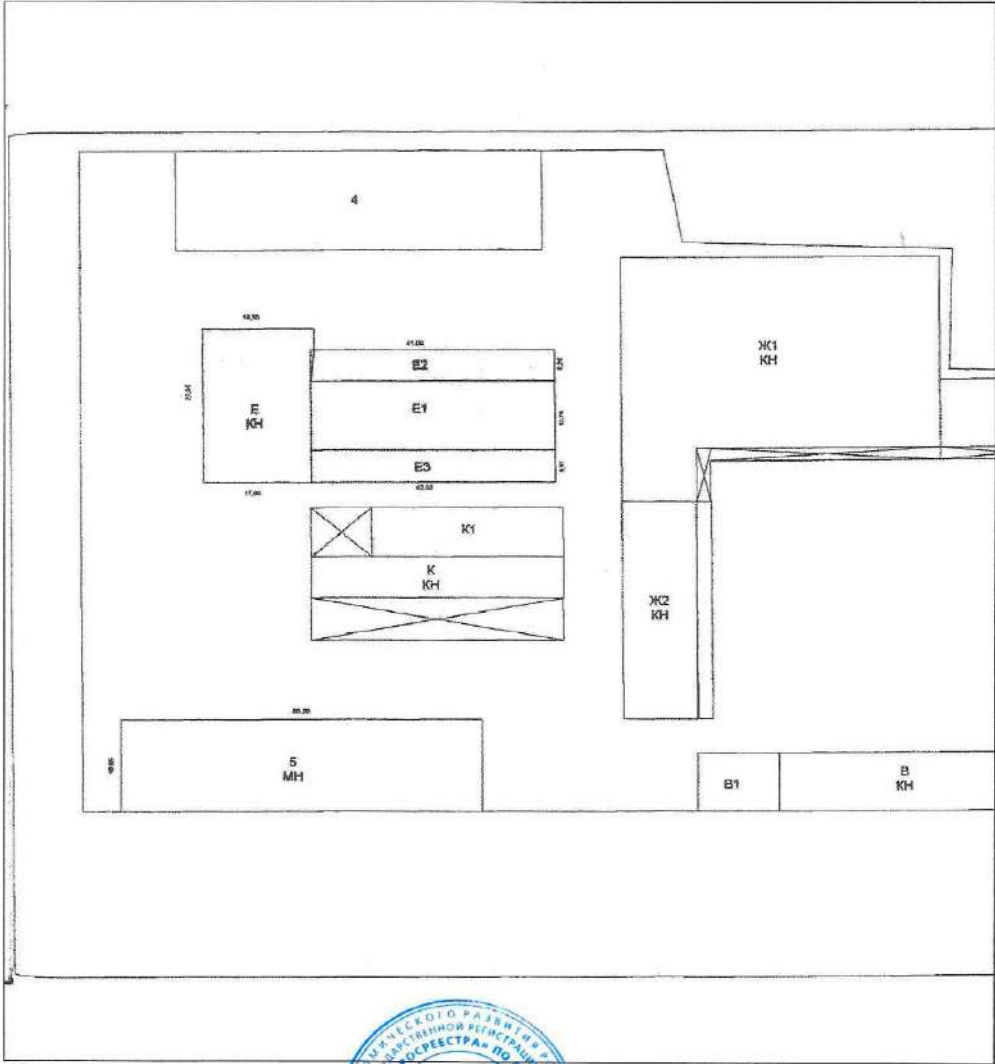
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:497

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



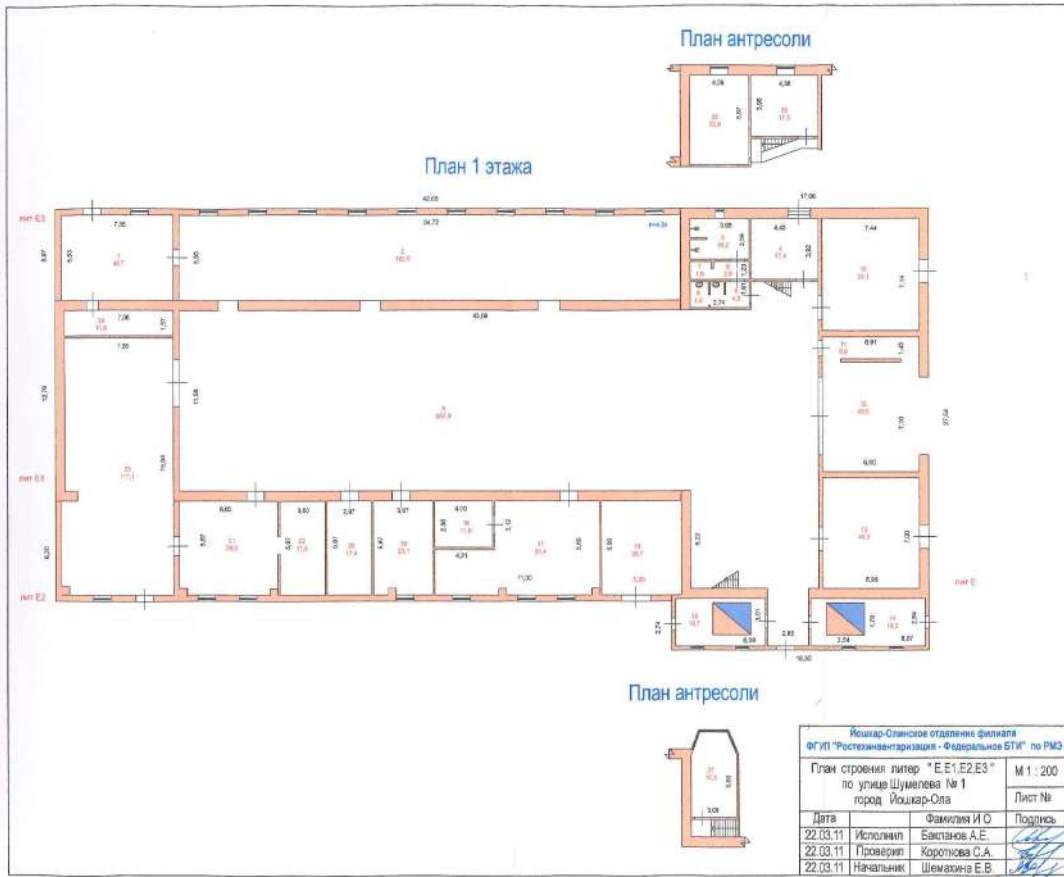
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. Шумелева

№ 1

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

в рублях
и
г.

5/82356
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. 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

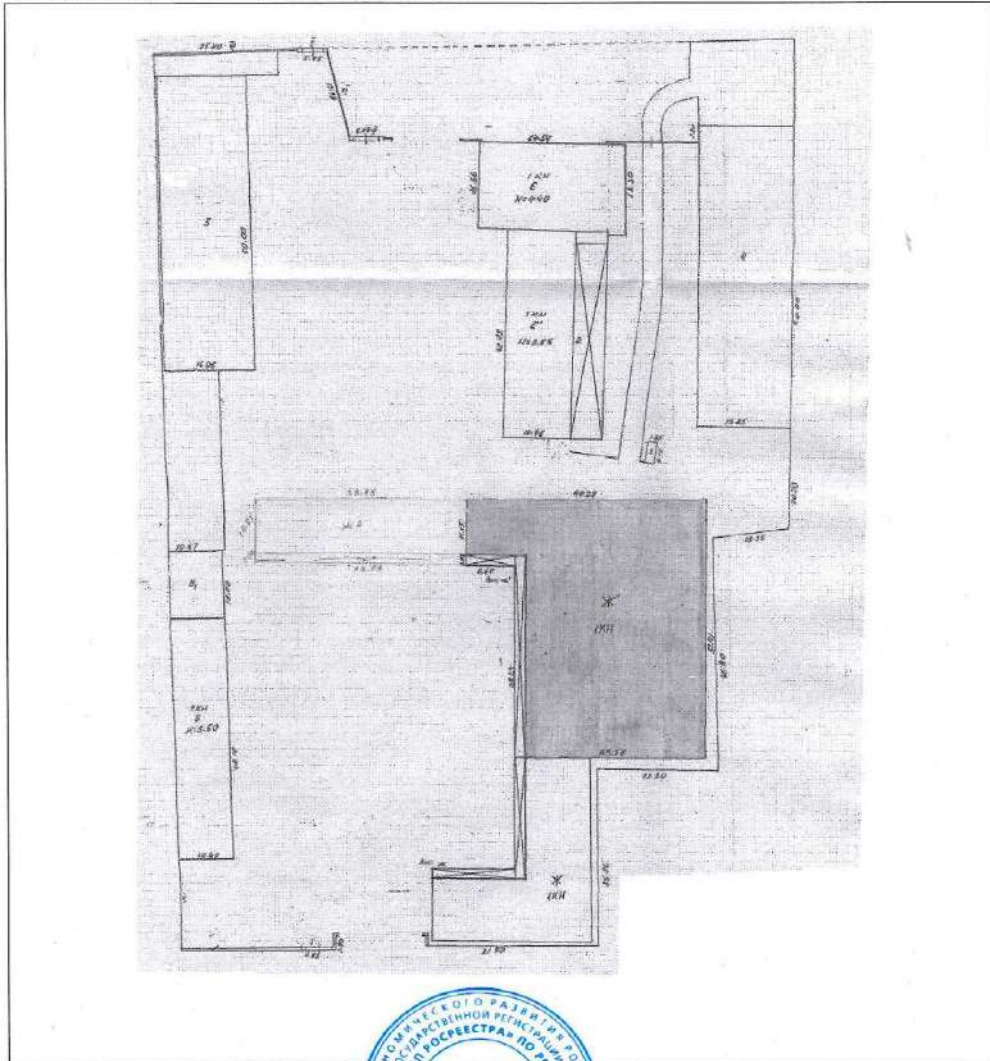
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 12:05.0302006.498

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

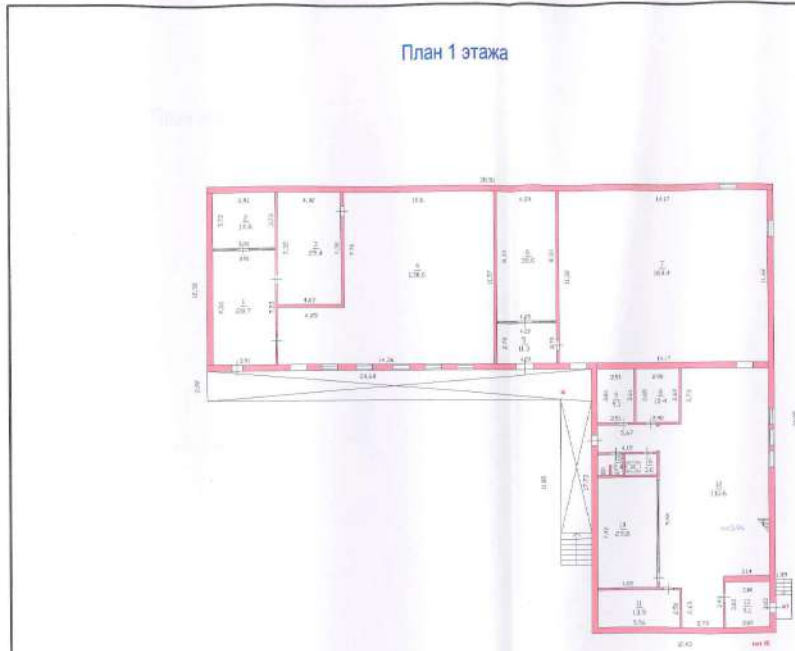


Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)

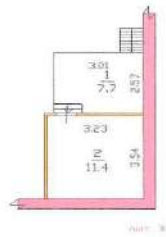


И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Ишкар-Оланское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по РМЭ		
План строения литер "Ж" по улице Шумяева № 1 город Ишкар-Ола		М 1 : 200 Лист №
Дата	Фамилия И О	Подпись
22.04.11	Ислюпилов Балпанис А.Е.	
22.04.11	Проверил Коротков С.А.	
22.04.11	Начальник Щемозина Е.В.	

План антресоли



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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:499

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2.

Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

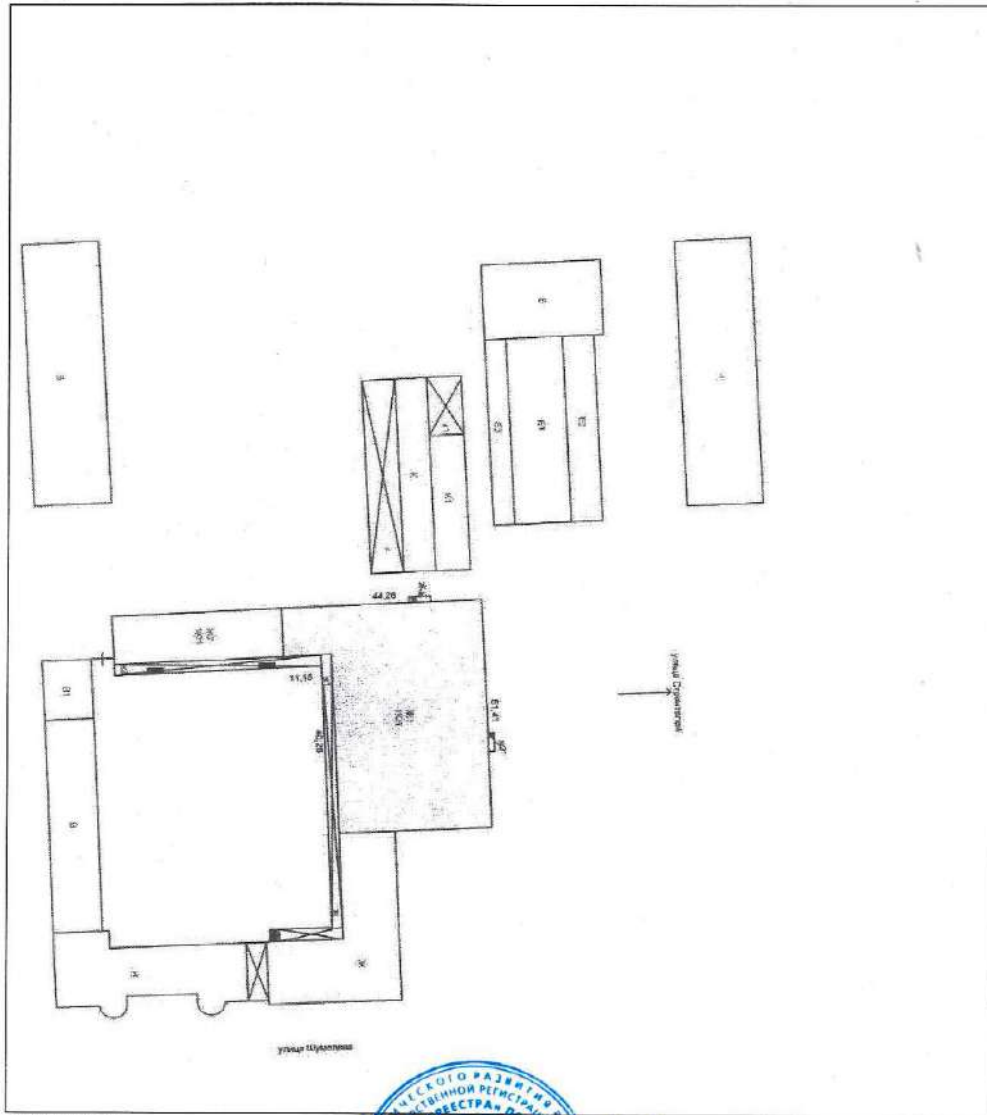
(вид объекта недвижимого имущества)

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



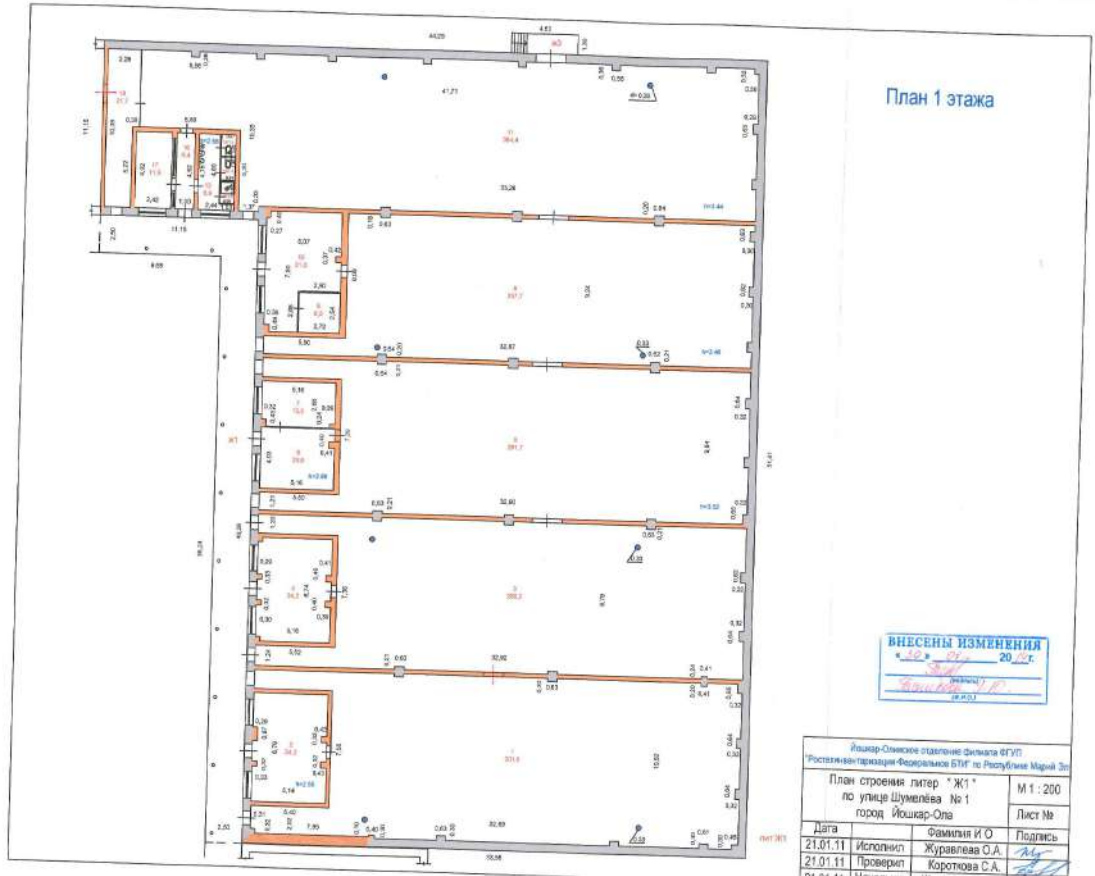
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола улица Шумелева № 1

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

412284
5/97489
Зурисв

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	I	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Ж2	
Иное описание местоположения	—	

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

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

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

(наименование, органа или организации)

Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

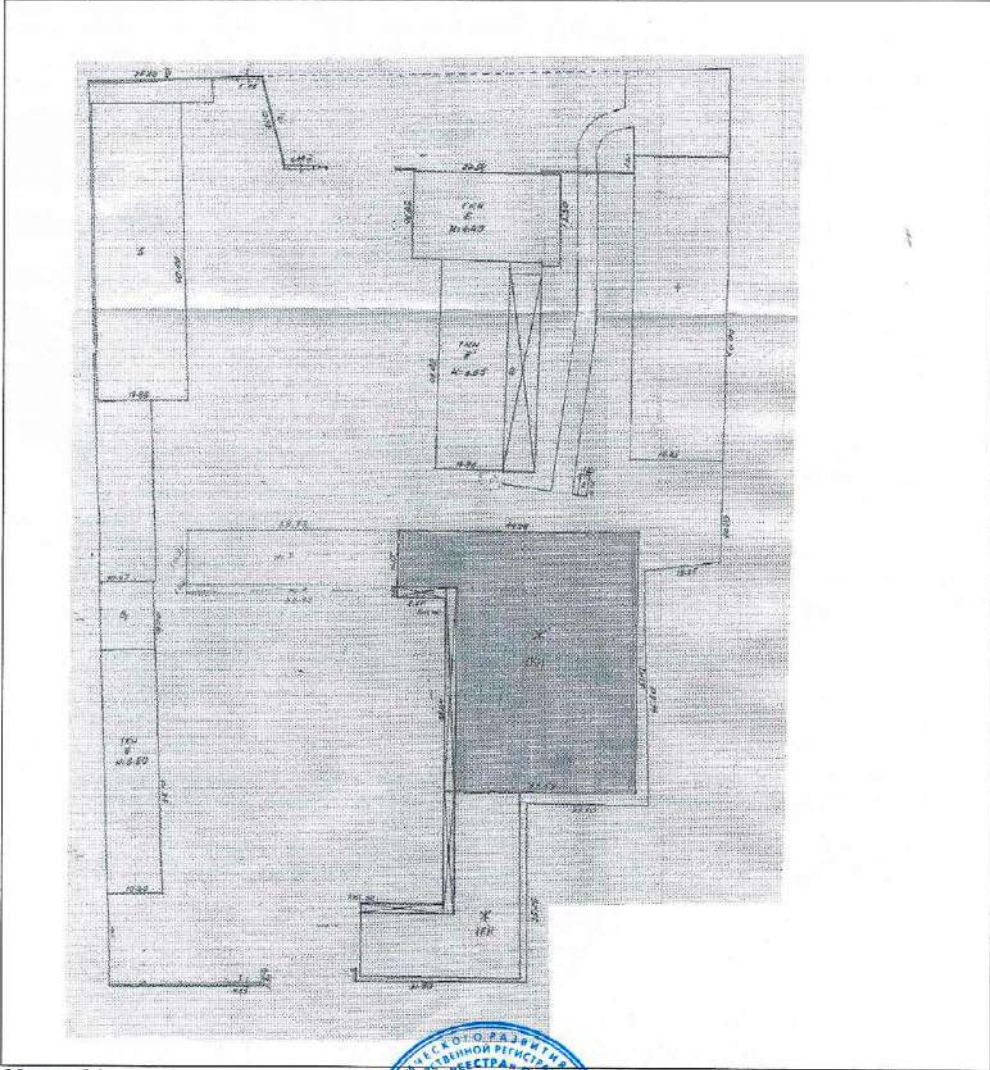
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0302006-517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

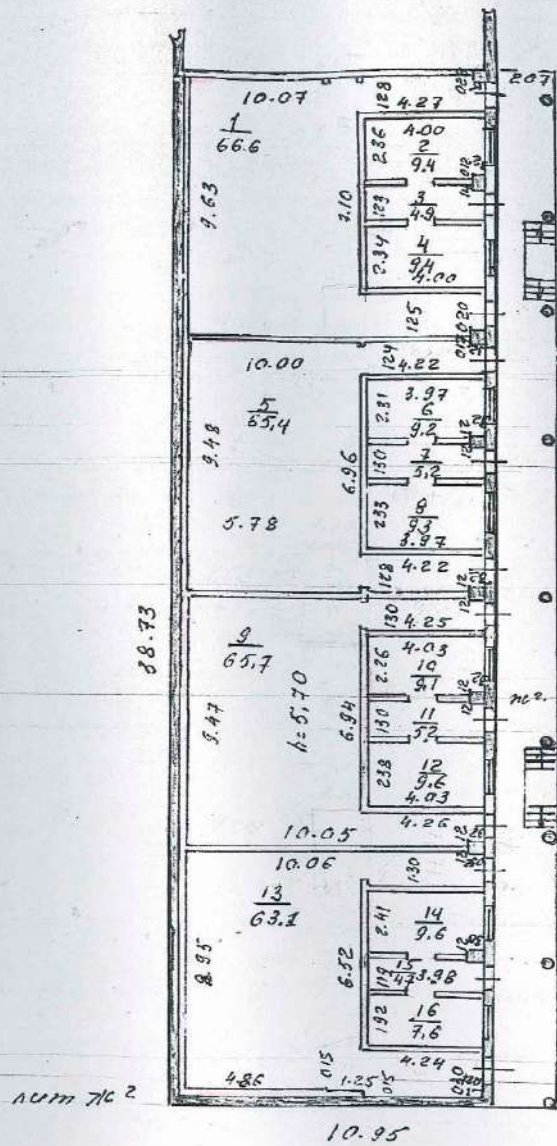


Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Муниципальное предприятие Бюро технической инвентаризации администрации г. Йошкар-Олы	
План строения № <i>ЖС 3</i>	АИ 1:200
<i>Шумелева 1</i>	
<i>Гор. кв. Йошкар-Ола</i>	
Д. э	
<i>8/Х-011</i>	<i>Иванова Ольга</i>
<i>8/Х-012</i>	<i>Ложнова</i>
<i>8/Х-017</i>	<i>Серемахина Ольга</i>

Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Искра-Оло ул. (пер.) Шушелева № 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							подсобная
					жилая	культурно-просветительные укреж.	коммунально-бытовые предприя-тия	торговые предприя-тия	Склад	11		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		1	холостельн	66,6					66,6			
		2	вспомог. вст.	9,4				9,4				
		3	паркинг	4,9							4,9	
		4	мостовая	9,4				9,4				
		5	холостельн.	65,4					65,4			
		6	вспомог. вст.	9,2				9,2				
		7	котельная	5,2							5,2	
		8	холостельн	9,3				9,3				
		9	холостельн	65,7					65,7			
		10	вспомог. вст.	9,1				9,1				
		11	паркинг	5,2							5,2	
		12	мостовая	9,6				9,6				
		13	холостельн	63,1					63,1			
		14	вспомог. вст.	9,6				9,6				
		15	паркинг	4,7							4,7	
		16	мостовая	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

ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-056827/20

«27» июля 2020

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2020 года по «19» августа 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **31.08.2020 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице. Телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskii@gmail.com	info@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Начальник отдела страхования гражданской ответственности
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
№7598359-4/20 от 08.07.2020 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-056828/20

«27» июля 2020

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «20» августа 2020 года по «19» августа 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» августа 2020 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – ovs@regalconsulting.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

(Генеральный директор Саловский С.В., действующий на основании Устава.)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

(Начальник отдела страхования гражданской ответственности Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № №7598359-4/20 от 08.07.2020 г.)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002328-1

« 25 » января 2018 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 по организации подготовки управленческих кадров»

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

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

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

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_351507335

12 900 000 ₽

8 995 099-25-08

Написать сообщение

Частное лицо
Коллекция
На Авито с апреля 2012
Завершено 4 объявления

10 объявлений пользовались

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 351507335, 11105 (-3)

Площадь: 2200 м²

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95

Продаю Производственное помещения в Йошкар-Оле, общая площадь 2200 м2, 3 этажа, включая офисные помещения.

Год постройки 1974 г. В центре города, рядом остановка общественного транспорта

Есть электричество
380В (прямой договор с ОАО Мариэнерго), вода, канализация, газ, газовое отопление (смонтирована газовая котельная) (прямой договор с поставщиком газа), телефон,

интернет, две гран-балки, Прилегающий земельный участок 10 соток в бесспорной пользовании, металлический забор. Есть 2 грузовых лифта. Есть офисные помещения, туалет, душ. Удобные подъездные пути.

Объект-аналог №2

https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/253796093/

3 670 м²
Площадь

1 из 2
Этажи

Свободно
Помещение

Продается производственно-имущественный комплекс на трассе Казань - Йошкар Ола, До Казани 100км, до Йошкар Ола 30 км.

1. Земля 2, 2 га в собственности, 80% территории асфальт. По всему периметру ж/б забор. Двое въездных ворот.
2. Производственное помещение 3670 м2. Длина 61м, ширина 60 м, высота 7 м.
3. Офисное 2-этажное здание из бруса 160м2
4. Своя трансформаторная подстанция на 26кВт, с возможностью увеличения в два раза.
5. Своя вода скважина.
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. Право собственности более трех лет. Рядом 7 лесхозов

Цена 15 млн.р.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Поискать телефон

Условия сделки

Цена	15 000 000 ₽	Налог		НДС включен:	2 500 000 ₽
Ставка	4 088 ₽ за м²	Тип сделки			Свободная продажа

Уточнить условия

Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира, 4

15 000 000 ₽

4 088 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ПРО

Дом мечты

На рынке с 2009 года

Есть 180 объектов

+7 937 937-35-80

Покупайте, считая, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после сделки.

Дмитрий Владимирович Минеес

Нет отзывов

Модульные строения недорого.

Модульные здания от производителя с доставкой и монтажом.

уточнить пр. >

Объект-аналог №3


The screenshot shows a real estate listing for a garage on the website 'циан'. The main title is 'Гараж, 270 м²'. The location is 'Марий Эл респ., Медведевский район, Силикатный поселок, ул. Мира'. The price is listed as 1 000 000 Р. The listing includes a large photo of the garage building and several smaller promotional banners for 'ВкусВилл' (VkusVill) with the text 'Продажа помещений с арендаторами'. The interface includes navigation buttons, a search bar, and a sidebar with additional information and contact details.

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

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse on the website 'циан'. The main title is 'Склад (В), 421 м²'. The location is 'в складском комплексе на ул. Складская, 22А, Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Складская ул., 22А'. The price is listed as 60 624 Р/мес. The listing includes a large photo of the interior of the warehouse and several smaller promotional banners for 'Общежитие на Сходненск ой!' (Hostel on Sходnenskoye!). The interface includes navigation buttons, a search bar, and a sidebar with additional information and contact details.

https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/216347591/



11 фото

421 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

6,5 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

Сдам 2 отапливаемых производственно-складских помещения по 420 кв.м. каждый. можно использовать под производство. Есть кран-балка. Прирельсовая территория и подъезд для фур. Большая стоянка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	60 624 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	1 728 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 10 104 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	:-	Адресные канкулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	50%

60 624 ₽/мес.
1 728 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; комиссия 50%

PRO
Капитал - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 93 объекта
+7 927 883-35-78
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

Общежитие на Сходненск ой! от 250р.!
[Узнать больше](#) hostels24.ru

Общежитие на Сходненск ой! от 250р.!
[Узнать больше](#) hostels24.ru

Объект-аналог №2

https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/250679161/


Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Йошкар-Оле • Коммерческая • Аренда помещений под производство в Йошкар-Оле • улица Карла Маркса • 131

03:55 20 просмотров, 0 за секунды

Производство, 700 м²
Марий Эл респ., Йошкар-Ола ул. Карла Маркса 131 На карте

В избранное



2 фото

700 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Аренда производственного помещения общей площадью 700 м2 на Карла Маркса, 131. Газовое отопление, кран-балка. Есть это помещение для теперсонала и офис.

100 800 ₽/мес.
1 728 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO
Капитал - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 93 объекта
+7 927 883-32-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

Общежитие на Сходненск ой! от 250р.!
[Узнать больше](#) hostels24.ru

Общежитие на Сходненск ой! от 250р.!
[Узнать больше](#) hostels24.ru

19:08 26.04.2021

https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/250679161/

Производство, 700 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	100 800 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	1 728 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	ндс включен: 16 800 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

100 800 Р/мес.
1 728 Р за м² в год

PRO
Капитал - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 93 объекта

+7 927 883-32-60
Почему-то, скрываете, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Общежитие на Сходненск

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_270_m_2106772951

90 Р в месяц за м²
без залога, комиссия 45 Р

[8 937 939-45-07](#)

УК Недвижимость
Компани
На Авито с октября 2012

[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо
Дмитрий

№ 2106772951, (+7) 972 (+14)

Площадь: 270 м²

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул., 18 [Показать карту](#)

Складское помещение расположено на территории складской базы. Предлагаются к аренде:

1. Отдельные складские помещения 270,900(, цоколь), 980 (2-эт.) кв. м. Цена 90 руб./кв. м.
2. Складские помещения от 20 до 80 кв. м. Цена 220 руб/кв. м.

Имеется все коммуникации.

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для земельных участков

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru. The title is "Участок 3,2 га (промназначения)". The price is 6,000,000 rubles. The listing includes a photo of a snowy field, a contact number (8 964 862-14-84), and the name of the seller, Tatyana. There are also advertisements for "М.видео" and "Тинькофф" bank services.

https://www.avito.ru/ruem/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_promnaznacheniya_2119528437

Участок 3,2 га (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 9 апреля в 15:43

6 000 000 ₽

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф | Гаджетбизнес

8 964 862-14-84

Татьяна
Частное лицо
На Avito с января 2018
Закреплено 4 объявления

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2119528437, 152 (+5)

Площадь: 320 сот. Расстояние до города: в черте города

Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Руэм Показать карту

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для строительства цеха по производству деревянных окон. Кадастровый номер: 12.04.0210101.77. Хорошая транспортная развязка. Рядом проходит железнодорожная ветка. Так же до общественного (маршруты) транспорта 3-5 минут пешком. Из коммуникаций: свет, газ рядом.

М.видео
Кэшбек РЕАЛЬНО НА ВСЁ ОТ 20%

ВТБ
НАСТРАИВАЙТЕ АВТОПЛАТЕЖИ И УВЕДОМЛЕНИЯ

ТИНЬКОФФ
Лимит до 700 000 ₽
Бонусы до 30%
Рассрочка до 12 мес.
Оформить карту

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on 100real.ru. The title is "Продам участок промышленного назначения". The price is 2,450,000 rubles. The listing includes a photo of an industrial site, a contact number (+7(906)137-10-13), and the name of the seller, Roman. There is also an advertisement for "Обучение Data Science с нуля".

https://100real.ru/yoshkar-ola/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ul-krylova-58k1-8162503

Продам участок промышленного назначения 2 450 000 рублей

Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 58к1

22.08.11 Апрель

Роман
+7(906)137-10-13

Почему ява, потому что только это объявление на 100Real

Перезвоните мне Написать сообщение Это мое объявление Показать фото

Обучение Data Science с нуля
Мы берем деньги, если у вас не получится найти работу в сфере data science
praktikum.yandex.ru

Узнать больше

Описание

продается земельный участок свободного назначения, сверху застелен бетонными плитами, разрешенное использование для производственных целей, есть храни с рельсами. Также есть рядом склад 187 кв м, 5.5 м высотой за 1100 000 рублей.

Параметры объекта

Площадь участка: 48 сот. Удаленность от города: В черте города

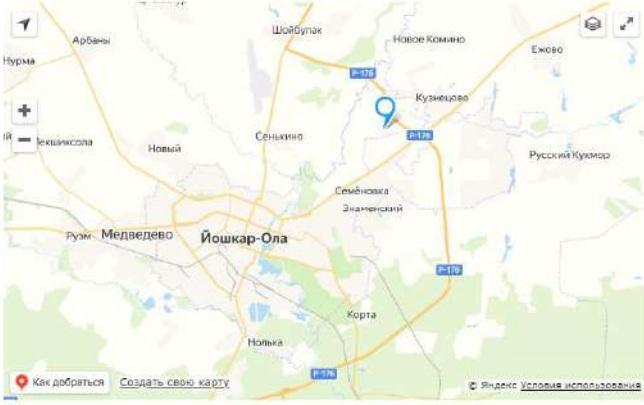
Объект-аналог №3

https://rosndv.ru/joshkar-ola/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-118-sot-na-prodazhu-v-joshkar-ole-1043754.html

Участок промназначения 118 сот. на продажу в Йошкар-Оле ☆

2 900 000 руб.

Бутик LUCIDO
Керамогранит больших форматов [ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)



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

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

Продаю землю промназначения 1,16га в д.Якимово , на участке есть строения , Подъездные пути к участку - асфальт . Свет на участке . Газ на соседнем . Участок в собственности .

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


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

[Написать автору](#)

Объявление №1043754
[Пожаловаться](#)

831 просмотр объявления
1 из них селендл

[Продвинуть объявление](#)



315 000 руб.

19:38
25.04.2021