



АНАЛИТИЧЕСКАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ГРУППА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №2503/26-Н
о величине рыночной стоимости
недвижимого имущества, расположенного по
адресу: Республика Марий Эл,
г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д. 121

Дата определения стоимости: 25.03.2026 г.

Дата составления заключения: 27.03.2026 г.

Заказчик: АО «Марбиофарм» (ИНН 1215001662)

в лице конкурсного управляющего

Аксеник Дарьи Сергеевны

Оглавление

1. Общие сведения	3
2. Вопрос, поставленный перед экспертом	7
3. Информация о заказчике, об эксперте и экспертном учреждении	8
4. Описание процесса определения стоимости объекта исследования	9
5. Расчет стоимости исследуемого объекта доходным подходом	11
6. Ответы на рассматриваемые вопросы	33
7. Перечень используемых материалов	35
Приложение 1. Копии документов эксперта-оценщика	36
Приложение 2. Документы, предоставленные заказчиком	39
Приложение 3. Результаты фотофиксации объекта исследования	75

1. Общие сведения

Характеристики объектов исследования

Исследованию подлежат объекты недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Марбиофарм», расположенные по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д. 121, информация о которых, представлена ниже.

Таблица 1. Информация об оцениваемых объектах капитального строительства

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Литера	Этажность	Площадь, кв. м / протяженность, м	Строительный объем, куб. м	Высота, м	Год постройки	Фундамент	Материал стен	Инженерные коммуникации	Физическое состояние	Кадастровая стоимость, руб.
1	Градирия с вентиляторами	12:05:0801002:22	1	2	219,90	-	-	1972	Ж/б	Нет	Нет	Негодное, неработоспособное, разрушено	9 103 787,43
2	Станция оборотного	12:05:0801002:30	1Л	1	133,70	1 315,00	6,30	1972	Монолитный	Кирпич	Электричество	Негодное, неработоспособное, разрушено	1 132 634,20
3	Склад пищевого сырья, склад сахара и глюкозы, склад нокгаус	12:05:0801002:37	1У, 1У1	1	1 882,20	9 781,00	4,85; 5,20	1954, 1961	Бетонный	Кирпич	Электричество	Удовлетворительное	18 556 986,24
4	Азотно-кислородная станция	12:05:0801002:38	1Ф, 1Ф1	1	672,50	5 320,00	4,75; 6,25	1969	Ж/б блоки	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	7 255 649,58
5	Здание/Склад газовых баллонов	12:05:0801002:39	1Х	1	115,20	335,00	2,90	1973	Бетонный монолитный	Металл	Нет	Удовлетворительное	746 256,38
6	Станция	12:05:0801002:40	1Ц, 1Ц1	3	773,10	4 434,00	5,50; 11,50	1990	Ж/б	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	7 752 677,72
7	Склад прирельсовый 2 эт. с., склад прирельс. мет. для	12:05:0801002:41	1Ч, 1Ч1	2	1 508,80	7 425,00	5,65; 8,40	1977	Бетонный	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	16 501 036,46
8	Станция нейтрализации	12:05:0801002:42	1Ш, 1Ш1	1	109,50	825,00	2,95; 5,50	1972	Бетонный	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Негодное, неработоспособное, разрушено	926 053,54
9	Здание столовой №9	12:05:0801002:51	А	1	859,80	3 623,00	3,25; 3,93	1966	Ж/б блоки	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	20 415 890,81
10	Зарядная станция, тепляк для разогрева цистерн	12:05:0801002:52	В, В1	2	685,60	3 395,00	4,25; 5,40	1974	Ж/б	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	5 953 373,32
11	Металлический склад	12:05:0801002:56	Ж	1	483,00	3 412,00	7,05	1985	Бетонный	Металл	Электричество	Удовлетворительное	5 266 404,99
12	Депо для мотовоза	12:05:0801002:59	Л	1	245,20	1 091,00	2,70; 3,70	1970	Ж/б	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	2 494 375,46

Заключение
№2503/26-Н от 27.03.2026 г.



№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Литера	Этажность	Площадь, кв. м / протяженность, м	Строительный объем, куб. м	Высота, м	Год постройки	Фундамент	Материал стен	Инженерные коммуникации	Физическое состояние	Кадастровая стоимость, руб.
13	Овощехранилище	12:05:0801002:60	М	2	493,10	2 030,00	9,32	1992	Ж/б блоки	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	8 288 177,66
14	Служебно-бытовой корпус	12:05:0801002:61	-	2	1 618,50	7 369,00	3,20; 7,55	1972	Ж/б блоки	Кирпич, керамзитобетонные блоки, панели	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Хорошее	20 089 566,51
15	Корпус "С" с вентиляторами	12:05:0801002:62	П, П1, П2, П3, П4	4	10 684,50	60 455,00	до 15	1972	Бетонный	Панели, кирпич, металл	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Ветхое, неработоспособное, аварийное	155 615 468,70
16	Склад химикатов	12:05:0801002:69	Ц, Ц1, Ц2	1	1 465,30	9 959,00	6,30	1971	Ж/б блоки	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	13 792 590,49
17	Механическая мастерская	12:05:0801002:83	Б, Б1, Б2	2	1 798,80	10 157,00	5,30; 7,30	1973	Ж/б	Панели, кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	18 242 692,09

Источник информации: информация, предоставленная заказчиком

Таблица 2. Информация о земельных участках

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель	Вид разрешенного использования
Земельный участок	12:05:0801002:489	47 752 +/- 47,02	Не определена	Земли населенных пунктов	Для ведения производственной деятельности
Земельный участок	12:05:0801002:478	2 625,00	609 577,50	Земли населенных пунктов	Для ведения производственной деятельности

Источник информации: данные, предоставленные заказчиком

Примечание: физическое состояние строений и сооружений определено на основании результатов фотофиксации, разъяснений заказчика, а также в соответствии с укрупненной шкалой физического износа, представленной в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. №404:

Таблица 3. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Характеристика локального местоположения объекта исследования

Локальное местоположение исследуемых объектов характеризуется следующими факторами:

- промышленная территория;
- высокий уровень деловой активности;
- близость к основным автотранспортным магистралям города;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- огороженная и охраняемая территория.

Юридическое описание прав на объект исследования

Информация об имущественных правах на исследуемые объекты представлена ниже.

Таблица 4. Имущественное право на объекты капитального строительства

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Имущественное право. Документ, устанавливающий имущественное право
1	Градирня с вентиляторами	12:05:0801002:22	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147453 от 14.08.2007 г.
2	Станция оборотного	12:05:0801002:30	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147455 от 15.08.2007 г.
3	Склад пищевого сырья, склад сахара и глюкозы, склад нокгаус	12:05:0801002:37	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147483 от 15.08.2007 г.
4	Азотно-кислородная станция	12:05:0801002:38	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147487 от 15.08.2007 г.
5	Здание/Склад газовых баллонов	12:05:0801002:39	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12-МР 864721 от 26.11.2013 г.
6	Станция	12:05:0801002:40	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147450 от 14.08.2007 г.
7	Склад прирельсовый 2 эт. с., склад прирельс. мет. для	12:05:0801002:41	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147473 от 15.08.2007 г.
8	Станция нейтрализации	12:05:0801002:42	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147451 от 15.08.2007 г.
9	Здание столовой №9	12:05:0801002:51	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147480 от 15.08.2007 г.
10	Зарядная станция, тепляк для разогрева цистерн	12:05:0801002:52	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147492 от 15.08.2007 г.
11	Металлический склад	12:05:0801002:56	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147491 от 15.08.2007 г.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Имущественное право. Документ, устанавливающий имущественное право
12	Депо для мотовоза	12:05:0801002:59	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147482 от 15.08.2007 г.
13	Овощехранилище	12:05:0801002:60	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147497 от 15.08.2007 г.
14	Служебно-бытовой корпус	12:05:0801002:61	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.03.2016 г. Регистрационная запись №12-12-01/103/2007-95
15	Корпус "С" с вентиляторами	12:05:0801002:62	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147489 от 15.08.2007 г.
16	Склад химикатов	12:05:0801002:69	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147495 от 15.08.2007 г.
17	Механическая мастерская	12:05:0801002:83	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 12 МР 147475 от 15.08.2007 г.

Источник информации: данные, предоставленные заказчиком

Таблица 5. Имущественное право на земельные участки

Наименование	Кадастровый номер	Имущественное право. Документ, подтверждающий имущественное право
Земельный участок	12:05:0801002:489	Право собственности. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026 г.
Земельный участок	12:05:0801002:478	Право собственности. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.12.2022 г.

Источник информации: данные, предоставленные заказчиком

Согласно указанным документам, право собственности принадлежит ОАО «Марбиофарм». Ограничения права и обременения объектов недвижимости не зарегистрированы.

Определяемый вид стоимости

Определению подлежит рыночная стоимость.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости» (ФСО №II), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Дата определения стоимости

Стоимость определяется по состоянию на 25.03.2026 г.

2. Вопрос, поставленный перед экспертом

Какова рыночная стоимость комплекса объектов недвижимости, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д. 121 по состоянию на 25.03.2026 г.?

3. Информация о заказчике, об эксперте и экспертном учреждении

Таблица 6. Сведения о заказчике

Наименование полное	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МАРБИОФАРМ"
Наименование краткое	АО "МАРБИОФАРМ"
Адрес регистрации	424006, РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ, Г ЙОШКАР-ОЛА, УЛ КАРЛА МАРКСА, Д. 121
ИНН	1215001662
ОГРН и дата присвоения	1021200771790 от 15 декабря 2002 г.
Сведения о конкурсном управляющем	Аксеник Дарья Сергеевна, ИНН 781699013673 СНИЛС 149-394-602 01 Рег. №12190 от 26.03.2012 г. в СРО Ассоциация арбитражных управляющих саморегулируемая организация "Центральное агентство арбитражных управляющих"

Таблица 7. Сведения об эксперте – оценщике

ФИО	Васильев Дмитрий Юрьевич
Почтовый адрес	192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, литера А, пом. 38
Контактный телефон	+7 (921) 305-31-50
Адрес электронной почты	du_85@mail.ru
ИНН	780157688917
СНИЛС	217-167-715 66
Членство в СРО	Ассоциация СРО «НККО», рег. №01667 от 27.06.2008 г., место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3 ОГРН 1057747806918 от 12 августа 2005 г. ИНН/КПП 7706588852 / 770501001
Диплом об образовании в области оценочной деятельности	ПП №362518 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан МИПК СПбПУ 10.01.2008 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№047645-1 «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «ФРЦ» 23.05.2025 г. На основании решения №404. Действителен до 23.05.2028 г.
Договор обязательного страхования ответственности оценщика	№ 433-191-285261/25 от 09.12.2025 г., заключен в филиале СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Страховая сумма: 5 000 000 руб. Период страхования: 19.12.2025 г. – 18.12.2026 г.
Стаж работы	Более 17 (семнадцати) лет

Таблица 8. Сведения об организации, с которой заключен трудовой договор

Полное наименование	Акционерное общество «Аналитическая экспертная группа»
Сокращенное наименование	АО «АЭГ»
Адрес местонахождения	192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, лит. А, пом. 38
ОГРН и дата регистрации	1027801575328 от 11.12.2002 г.
ИНН / КПП	7802146286 / 781101001
Договор обязательного страхования при осуществлении оценочной деятельности	№433-191-156200/25 от 08.08.2025 г., заключен в филиале СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Страховая сумма: 100 000 000 руб. Период страхования: 16.08.2025 г. – 15.08.2026 г.
Контактный телефон	+7 (812) 602-05-82
Адрес электронной почты	info@aegocenka.ru

4. Описание процесса определения стоимости объекта исследования

При проведении оценки в соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО V, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Для определения возможности применения затратного подхода в рамках данной работы эксперт-оценщик принял во внимание следующее:

- в соответствии с п. 24 главы VII ФСО №7 «при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие: «...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);
- эксперту-оценщику не была предоставлена достаточная информация о физических и технических характеристиках исследуемых объектов.

Учитывая вышесказанное, эксперт-оценщик отказался от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости объектов исследования.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Объекты недвижимости, входящие в состав исследуемого объекта, в текущем состоянии могут приносить доход (т.е. могут быть сданы в аренду на открытом рынке).

На дату проведения оценки – 25.03.2026 г. в свободном доступе имеется информация о предложении сдачи в аренду объектов, аналогичных исследуемому, а также прочая информация, необходимая для

реализации данного подхода, что позволяет применить доходный подход при оценке недвижимого имущества.

Принимая во внимание вышесказанное, Оценщик применил доходный подход в рамках данной работы.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 22 а раздела VII ФСО №7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

На этапе сбора исходной информации эксперту-оценщику не удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с исследуемым с учетом фактора масштабности и физического состояния части площадей, что не позволяет применить сравнительный подход к его оценке.

5. Расчет стоимости исследуемого объекта доходным подходом

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость производится: методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В соответствии с п. 23 раздела VII ФСО №7 «...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...; метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени...; метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения...».

В рамках данной работы объектом оценки является комплекс объектов недвижимости производственно-складского назначения с административными площадями. На основании результатов анализа НЭИ Оценщиком определено, что наиболее эффективное использование оцениваемого объекта соответствует его фактическому использованию, а именно, в качестве объекта, предназначенного для организации производственной деятельности. В целом объект оценки по состоянию на дату проведения исследования находится в работоспособном состоянии, пригодном для эксплуатации (за исключением трех объектов, которые разрушены и одного объекта в аварийном состоянии. Данные объекты могут быть исключены из производственной деятельности). На дату проведения работ по оценке исследуемые объекты могут быть полностью сданы в аренду, что позволяет предположить, что поток доходов (чистый операционный доход), генерируемый объектом, сохранит свою стабильность, однако, достоверно определить динамику его изменения не представляется возможным ввиду отсутствия какой-либо четкой динамики на рынке аренды аналогичных объектов. Учитывая приведенную выше информацию, Оценщик пришел к выводу о возможности расчёта стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода методом прямой капитализации.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода прямой капитализации осуществляется по формуле:

$$V = \frac{I}{R_0}$$

где: **V** – стоимость объекта недвижимости;
I – среднерыночный годовой чистый операционный доход для объектов недвижимости данного типа;
R₀ – коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) – это действительный валовой доход, скорректированный на величину расходов, связанных с владением недвижимостью и ее эксплуатацией.

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

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход (ПВД), скорректированный на коэффициент потерь от недоиспользования площадей и недосбора платежей (К потерь).

Дополнительные доходы – доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{К потерь})$$

1. Определение потенциального валового дохода

Первым этапом при определении чистого операционного дохода является определение потенциального валового дохода от владения объектом оценки. Потенциальный валовой доход предполагает получение суммы платежей от сдачи в аренду исследуемого объекта по рыночным арендным ставкам при условии 100% загрузки, своевременной оплаты, а также с учетом арендопригодной площади.

Согласно предоставленной информации, арендопригодная площадь распределилась следующим образом:

Таблица 9. Распределение арендопригодных площадей по функциональному назначению

Наименование	Кадастровый номер	Литера	Площадь административно-бытового назначения, кв. м	Площадь производственно-складского назначения, кв. м
Градирня с вентиляторами	12:05:0801002:22	1	0,00	разрушено
Станция оборотного	12:05:0801002:30	1Л	0,00	разрушено
Склад пищевого сырья, склад сахара и глюкозы, склад нокгаус	12:05:0801002:37	1У, 1У1	0,00	1 882,20
Азотно-кислородная станция	12:05:0801002:38	1Ф, 1Ф1	0,00	672,50
Здание/Склад газовых баллонов	12:05:0801002:39	1Х	0,00	115,20
Станция	12:05:0801002:40	1Ц, 1Ц1	0,00	773,10
Склад прирельсовый 2 эт. с., склад прирельс. мет. для	12:05:0801002:41	1Ч, 1Ч1	0,00	1 508,80
Станция нейтрализации	12:05:0801002:42	1Ш, 1Ш1	0,00	разрушено
Здание столовой №9	12:05:0801002:51	А	859,80	0,00
Зарядная станция, тепляк для разогрева цистерн	12:05:0801002:52	В, В1	0,00	685,60
Металлический склад	12:05:0801002:56	Ж	0,00	483,00
Депо для мотовоза	12:05:0801002:59	Л	0,00	245,20
Овощехранилище	12:05:0801002:60	М	0,00	493,10
Служебно-бытовой корпус	12:05:0801002:61	-	1 618,50	0,00

Наименование	Кадастровый номер	Литера	Площадь административно-бытового назначения, кв. м	Площадь производственно-складского назначения, кв. м
Корпус "С" с вентиляторами	12:05:0801002:62	П, П1, П2, П3, П4	0,00	аварийное
Склад химикатов	12:05:0801002:69	Ц, Ц1, Ц2	0,00	1 465,30
Механическая мастерская	12:05:0801002:83	Б, Б1, Б2	0,00	1 798,80

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком

Ниже приводится расчет рыночной арендной ставки. В соответствии с п. 22 ж раздела VII ФСО №7 «Оценка недвижимости» расчет арендной ставки для исследуемого объекта произведен в рамках сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий¹:

1. Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, предложенные относительно недавно.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам. Анализ собранной информации и сравнение каждого из отобранных объектов-аналогов с объектом оценки.
3. Внесение поправок в цены продаж/ставки аренды сопоставимых объектов-аналогов по выделенным различиям в ценнообразующих характеристиках.
4. Согласование скорректированных цен/ставок аренды объектов-аналогов и определение итоговой величины рыночной стоимости/арендной ставки объекта оценки.

Ключевыми критериями при подборе аналогов выступали следующие характеристики:

- местоположение;
- функциональное назначение;
- общая площадь;
- физическое состояние;
- дата публикации объявления.

Примечание: ниже производится расчет величины базовой арендной ставки для помещений производственно-складского назначения. В качестве исходного объекта выбрано помещение механической мастерской.

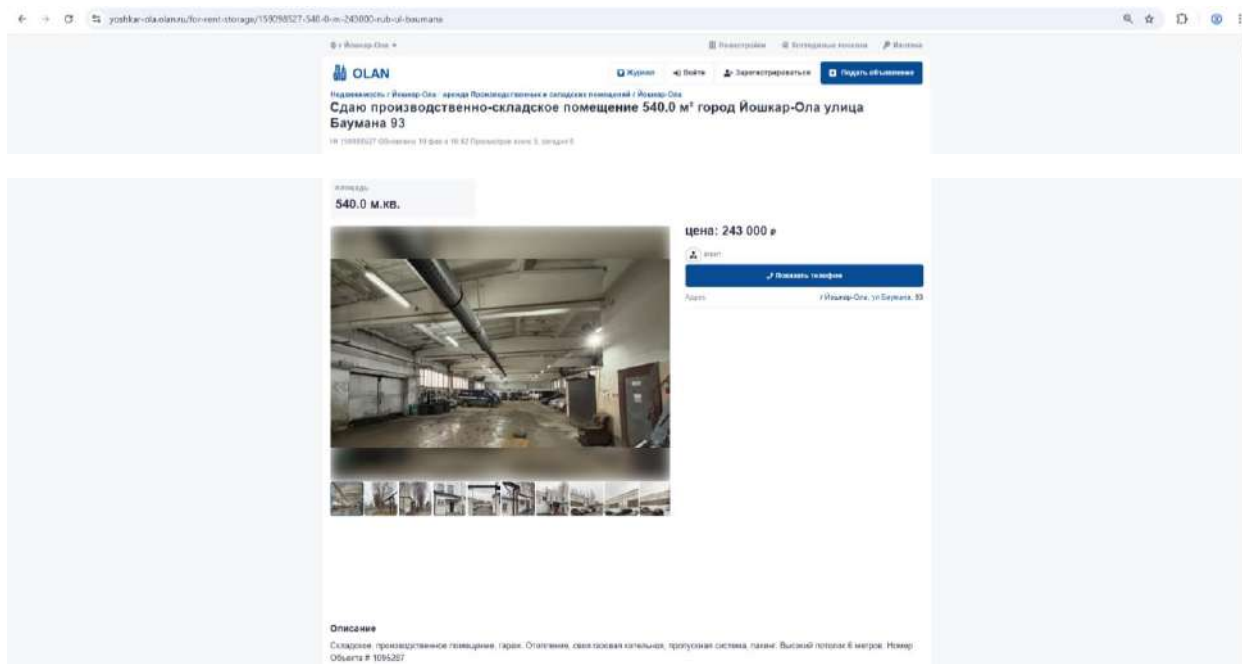
¹ "Оценка недвижимости" под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой. «Финансы и статистика» Москва. 2005.

Таблица 10. Характеристики объекта исследования и объектов-аналогов производственно-складского назначения, представленных в аренду

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	Республика Марий Эл, г.о. город Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Карла Маркса, д. 121	г. Йошкар-Ола, ул. Баумана, 93	г. Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 115	г. Йошкар-Ола, территория Бизнес-Парка Сенькино	г. Йошкар-Ола, улица Строителей, 95Е
Местоположение	Республиканский центр	Республиканский центр	Республиканский центр	В окрестностях республиканского центра	Республиканский центр
Локальное местоположение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	На удалении	В непосредственной близости	На удалении	На удалении
Тип объекта	Помещения производственно-складского назначения	Помещения производственно-складского назначения	Помещения производственно-складского назначения	Помещения производственно-складского назначения	Помещения производственно-складского назначения
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	1 798,80	540,00	4 000,00	3 000,00	2 000,00
Высота производственных помещений, м	от 5,30 м до 7,30 м	6 м	8 м	6,5 м	от 3 до 7 м
Капитальность объекта	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Наличие электричества	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Наличие водоснабжения и водоотведения	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Огороженность, обособленность территории	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Арендная ставка, руб./кв. м/год	-	5 400	4 200	3 708	4 800
Состав арендной ставки		без КУ	без КУ	без КУ	без КУ
Дата публикации	25.03.2026 г.	19.02.2026 г.	20.02.2026 г.	27.02.2026 г.	17.03.2026 г.
Источник информации		Интернет портал https://yoshkar-ola.olan.ru/for-rent-storage/159098527-540-0-m-243000-rub-ul-baumana	Интернет портал https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_3816021432?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZQ3d2YVZPTHdqYkhjeWdiIjt9zcrbcz8AAAA	Интернет портал https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_3000_m_3782751673?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZQ3d2YVZPTHdqYkhjeWdiIjt9zcrbcz8AAAA	Интернет портал https://realty.yandex.ru/offer/1347553575712814849/

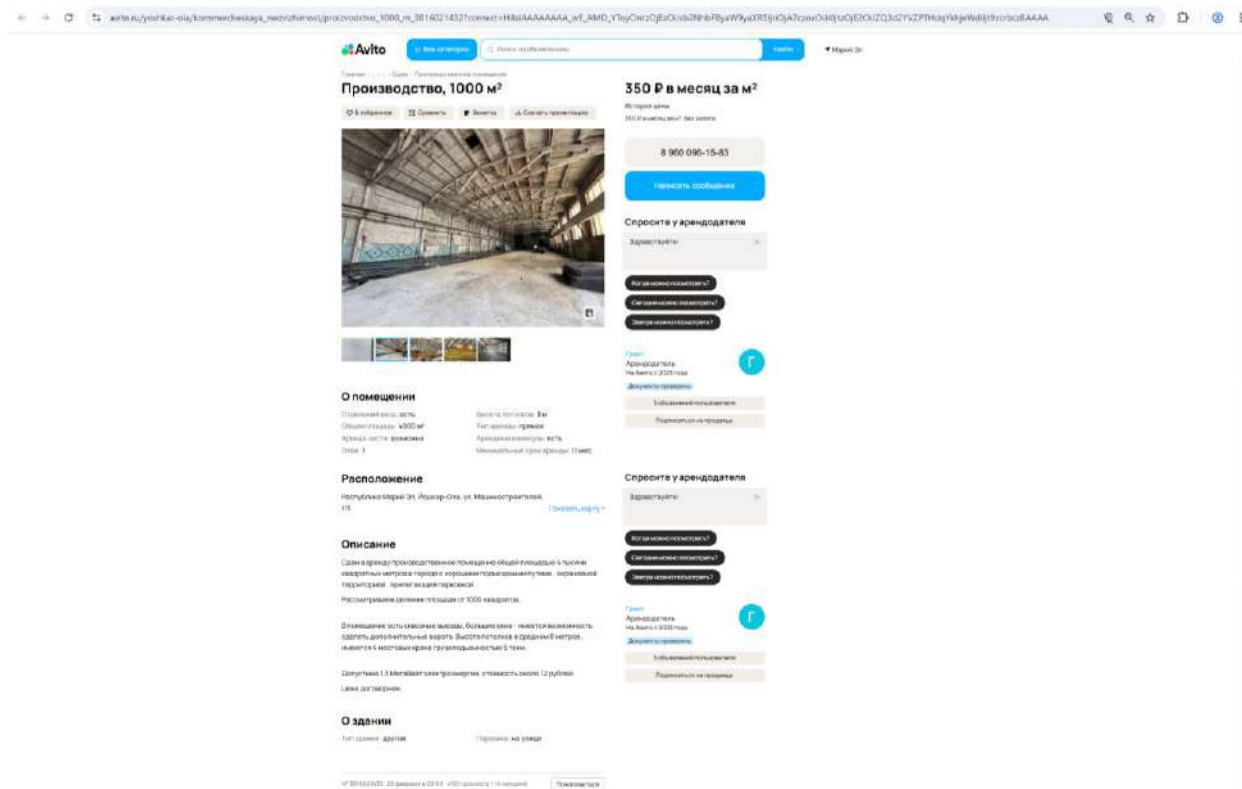
Источник информации: опубликованные данные, расчет эксперта-оценщика

Объект-аналог №1



<https://yoshkar-ola.olan.ru/for-rent-storage/159098527-540-0-m-243000-rub-ul-baumana>

Объект-аналог №2



https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_3816021432?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AM_D_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjZQ3d2VVZPTHdqYkhjeWdiIjt9zrcbcz8AAAA

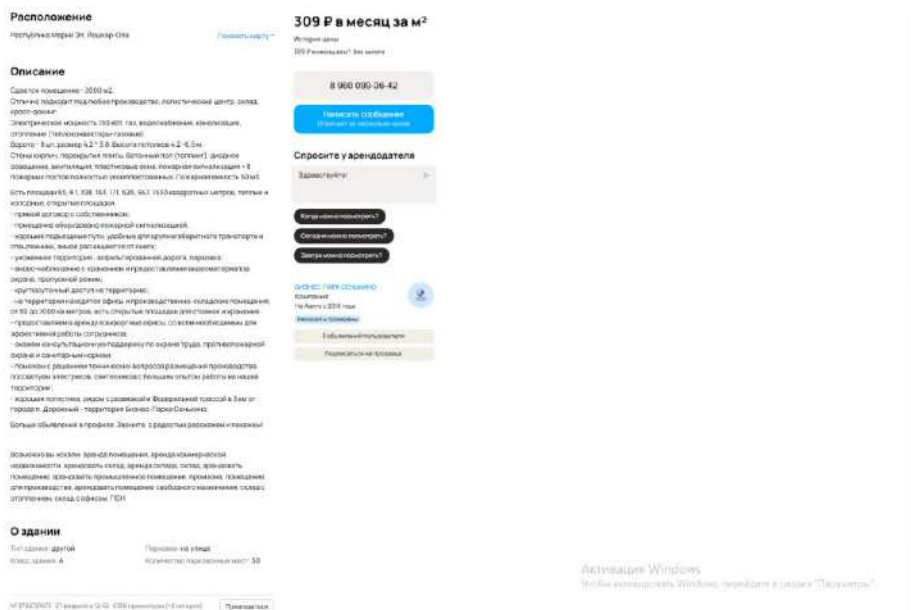
Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the Yandex Real Estate website. The listing is for a 2000 m² industrial building with 1 floor, located in the Roshar-Ola district. The price is 800,000 RUB per month. The listing includes several photos of the building, a map showing its location, and a list of features such as 'Однотипное здание', 'Вход отдельный', and 'Подъезд для грузового транспорта'. The description mentions that the building is suitable for any type of production and has a three-phase power supply. The listing is by the company 'Алексей Капитал' with a contact number +7 (906) 138-37-24.

<https://realty.yandex.ru/offer/1347553575712814849/>

Объект-аналог №4

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 3000 m² industrial building with 1 floor, located in the Roshar-Ola district. The price is 309 RUB per month per m². The listing includes several photos of the building, a map showing its location, and a list of features such as 'Отделочные работы', 'Система вентиляции', and 'Система отопления'. The description mentions that the building is suitable for any type of production and has a three-phase power supply. The listing is by the company 'Алексей Капитал' with a contact number +7 (906) 138-37-24.



https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_3000_m_3782751673?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjZQ3d2YVZPTHdqYkhjeWdiIjtt9zcrbcz8AAAA

Выбор единицы сравнения

Поскольку отобранные объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц сравнения, при проведении сравнения объектов-аналогов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой аренды), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в данной работе в качестве единицы сравнения оценщик использовал величину арендной ставки за 1 кв. м. общей площади в год. Приведенными выше критериями объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Далее, согласно методике расчета в рамках сравнительного подхода, следует внести корректирующие поправки, учитывающие различия в характеристиках отобранных объектов. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные (накопительные). При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках учитывается их суммарное влияние на стоимость с учетом внесения последовательных поправок.

Корректировка цен производится от объекта сравнения к объекту оценки.

Ценообразующие факторы как элементы сравнения

При исследовании рынка сделок купли-продажи/аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта достаточно велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, к числу факторов, влияние которых должно учитываться, относятся²:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи/аренды (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).

Кроме того, ценообразующими факторами, значительно влияющими на стоимость/аренду объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, являются³:

- местоположение;
- расположение относительно автомагистралей;
- общая площадь;
- физическое состояние здания;
- состояние отделки помещений;
- наличие отопления;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- материал стен (капитальность);
- доступная электрическая мощность;
- наличие ж/д ветки;
- наличие грузоподъемных механизмов;
- ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы);
- расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории);
- высота потолков;
- и др.

При различиях по первым четырем вышеуказанным факторам вводятся последовательные корректировки, которые определяют цену продажи/аренды объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. При корректировке цен продажи/аренды объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

2 п. 22 ФСО №7.

3 Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 30; Справочник оценщика недвижимости-2024. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакций Лейфера Л.А., стр. 94; сайт недвижимости Statrliet.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировка на передаваемые права. В случае со всеми объектами-аналогами и объектом оценки рассматривается передача права аренды. Корректировка равна 0.

Корректировка на условия финансирования. У эксперта-ценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования сделки, в связи с этим данная корректировка равна 0.

Корректировка на условия сделки. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцом и потенциальным покупателем отсутствует, в связи с этим данная корректировка равна 0.

Корректировка на условия рынка. Поправка на условия рынка равна нулю, так как публичные оферты с объектами-аналогами произошли в период, максимально приближенный к дате оценки.

Корректировка на цену предложения (скидка на торг) при продаже. Указанная корректировка представляет собой корректировку на торг, которая установлена в соответствии с аналитическими рыночными данными, приведенными на официальном сайте Архив оценщика <https://архивоценщика.рф>, и составила -6,60% (с учетом ценообразующих характеристик объектов).

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Марий Эл

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Аренда			
Скидка на торг (уточнение)	3,60%	0,00	6,60

Корректировка цен объектов-аналогов по кумулятивным элементам сравнения

Примечание: описание корректировок производится для характеристик, по которым у объектов имеются отличия. При сопоставимых характеристиках корректировки не вводятся.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта – это фактор, характеризующий уровень деловой активности микрорайона, сосредоточением знаменитых пользователей или объектов, повышающих престижность расположения, удаленностью от центра деловой активности и т.п. Величина данной корректировки определена в соответствии с аналитическими рыночными данными, приведенными на стр. 101 Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.

Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Согласно анализу рынка, объекты, аналогичные оцениваемому, расположенные в непосредственной близости к автомагистралям, более привлекательны для потенциальных покупателей, с учетом перспектив их дальнейшего использования. В соответствии с аналитическими данными, опубликованным на стр. 281 Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., отношение удельной арендной ставки для объектов, расположенных на удалении от крупных автодорог, к удельной арендной ставке аналогичных объектов, расположенных в непосредственной близости к крупным автодорогам, составляет 0,86, обратный коэффициент - 1,16 (=1/0,86).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,86	0,79	0,93

Примечание: корректировки на местоположение и расположение относительно автомагистралей определяются на основании корректировок для земельных участков, так как данные ценовые характеристики, связанные с расположением объекта капитального строительства, определяются именно земельными участками.

Корректировка на общую площадь объектов капитального строительства. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта (в данном случае – общей площади) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается, т.е. необходимость внесения поправки на общую площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной арендной ставки единицы площади помещения при увеличении его общей площади. Величина данной корректировки определена в соответствии с аналитическими рыночными данными, опубликованными на стр. 105 Справочника оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфера Л.А.

Площадь, кв.м.	аналог							
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	
объект оценки	до 300	1,00	1,18	1,30	1,69			
	300-500	0,85	1,00	1,10	1,44	1,73		
	500-1000	0,77	0,91	1,00	1,31	1,57	1,83	
	1000-5000	0,59	0,69	0,77	1,00	1,20	1,40	1,59
	5000-10000		0,58	0,64	0,83	1,00	1,17	1,32
	10000-20000			0,55	0,71	0,86	1,00	1,14
	>20000				0,63	0,76	0,88	1,00

Корректировка на состояние отделки. Данная корректировка учитывает состояние отделки помещений, потребность в проведении косметического или капитального ремонта и т.п. Состояние объектов-аналогов определялось на основании консультации с продавцом, а также на основании результатов фотофиксации, размещенных в объявлении. Величина корректировки определена расчетным путем на основании данных анализа рынка коммерческой недвижимости, приведенных на официальном сайте Архив оценщика <https://архивоценщика.рф> и составила 0,85 (=0,8/0,94).

ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ Активный и пассивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Аренда			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Хорошее к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Отличное (новое или практически новое здание)	0,94	1,00	0,88
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Удовлетворительное к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Отличное (новое или практически новое здание)	0,80	0,93	0,66

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов (кран-балки). Согласно аналитическим исследованиям рынка, опубликованным на официальном сайте Архив оценщика <https://архивоценщика.рф>, отношение удельной арендной ставки объекта, обеспеченного грузоподъемными механизмами, к удельной арендной ставке такого же объекта, не обеспеченного грузоподъемными механизмами, составляет 1,10.

НАЛИЧИЕ ГРУЗОПОДЪЕМНЫХ МЕХАНИЗМОВ Активный и пассивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Аренда или продажа			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Имеются грузоподъемные механизмы к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Грузоподъемные механизмы отсутствуют	1,10	1,05	1,18

Обоснование примененного метода

В соответствии с п. 22 д раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (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:

- относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе анализа рыночных данных без использования расчетов. Многие оценщики применяют этот метод, поскольку он позволяет получить требуемые результаты в условиях пассивного рынка недвижимости. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемым, объектом собственности;
- метод экспертных оценок представляет собой своеобразную модификацию относительного сравнительного анализа. в этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируют в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщик анализирует каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке;
- метод личного интервью, близкий к методу экспертных оценок, позволяет выявить мнение осведомленных участников рынка оцениваемого объекта о тех или иных факторах, влияющих на его стоимость;
- регрессионный анализ представляет собой процесс подбора математического выражения для функции нескольких независимых переменных (факторов). Основной задачей регрессионного анализа является отыскание коэффициентов функции (параметров модели), которые определяют значимость (вес) каждого фактора при расчете значения зависимой переменной, т. е. происходит формализация зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. В целях оценки недвижимости может применяться либо многофакторный, либо однофакторный регрессионный анализ. В первом случае строится множественная регрессионная модель, описывающая зависимость стоимости оцениваемого объекта от нескольких независимых определяющих факторов, значения которых определяются из анализа рыночных данных. Этими факторами могут быть как физические характеристики объекта, так и характеристики его местоположения. При однофакторном регрессионном анализе рассматривается зависимость переменной – стоимости единицы сравнения – от одной независимой (контролируемой) переменной. Значения остальных независимых переменных считаются фиксированными.
- 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. Необходимо отметить, что метод корректировок, как метод оценки в рамках сравнительного подхода, ориентирован на поведение продавцов и покупателей на рынке данного вида имущества. Каждый из них, размышляя о возможной цене своего имущества, сравнивает его с недавно проданным имуществом по характеристикам и на бытовом уровне делает вывод о том, почему и насколько цена его имущества может отличаться от цены проданного имущества. Оценщик в процессе расчета стоимости объекта оценки, по сути, делает то же самое (только профессионально) на основе специально разработанной методологии.

С учетом вышесказанного, полноты и достаточности имеющейся информации, а также информации, содержащейся в свободном доступе, эксперт-оценщик применил метод корректировок.

Описание метода корректировок⁴

Метод корректировок может быть представлен в следующем виде:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i (P_i + \Delta P_i)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где: V — искомая стоимость/величина арендной ставки объекта оценки;
 P - цена i -го аналога;
 ΔP - корректировка цены i -го аналога, обусловленная отличием аналога от объекта оценки по какой-либо характеристике;
 w_i — весовой коэффициент вклада i -го аналога в процесс формирования стоимости/величины арендной ставки объекта оценки;
 n — количество объектов-аналогов.

Весовой коэффициент w_i также можно определить как коэффициент доверия информации о цене/аренде объекта-аналога.

Суть метода корректировок в сравнительном подходе к оценке стоимости можно выразить в виде следующей модели ценовых различий:

$$\Delta P_i = P_i \left[1 - \prod_{j=1}^r (1 + a_{ij} \Delta x_{ij}) \times \left(1 + \sum_{j=r+1}^k a_{ij} \Delta x_{ij} \right) \right] + \varepsilon_i, \quad i = 1, \dots, n$$

где: a_{i1}, \dots, a_{ik} — корректирующие коэффициенты;
 Δx_{ij} — разность значений j -го ценообразующего фактора объекта оценки и i -го объекта-аналога;
 n — количество аналогов;
 $a_{ij} \Delta x_{ij}$ — корректирующая поправка.

В данной модели ε_i - ошибка корректировки цены объекта-аналога (ошибка модели ценовых различий). Она зависит, как от ошибок входящих в нее коэффициентов (поправок), так и от способности самой модели отображать реальное ценообразование на рынке недвижимости - ошибки спецификации модели. Далее предполагается, что данная ошибка незначительна и ею можно пренебречь.

Выражение, представленное выше можно переписать следующим образом:

$$\Delta P_i = P_i (1 - K_{i1} \times K_{i2}) + \varepsilon_i, \quad i = 1, \dots, n$$

где: $K_{i1} = \prod_{j=1}^r (1 + a_{ij} \Delta x_{ij})$ - совокупный коэффициент корректировок по первой группе факторов;
 $K_{i2} = 1 + \sum_{j=r+1}^k a_{ij} \Delta x_{ij}$ - совокупный коэффициент корректировок по второй группе факторов.

Коэффициент K_{i1} характеризует отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки, коэффициент K_{i2} характеризует отличия объекта оценки и аналога по технико-экономическим характеристикам: по местоположению, физическим и экономическим факторам.

⁴ Источник информации: «Математические методы оценки стоимости имущества» С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина, издательство «Маросейка», Москва 2014 г.

Определение весов аналогов

Заключительным этапом расчета стоимости/величины арендной ставки в рамках сравнительного подхода является установление стоимости/величины арендной ставки объекта оценки на основе сравнительного анализа цен выбранных аналогов. Как правило, вывод о стоимости/величине арендной ставки оцениваемого объекта осуществляется в процессе согласования скорректированных цен его аналогов.

Согласование — это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

Абсолютно одинаковых продаж не бывает, и, соответственно, каждая из них оказывает различное влияние на определяемую стоимость/величину арендной ставки объекта оценки. В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи.

При согласовании результатов по остальным объектам-аналогам эксперт-оценщик учел следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену/аренду конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа/аренда в процессе формирования стоимости/величины арендной ставки оцениваемого объекта.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Вес для каждого из объектов-аналогов рассчитывается по формуле⁵:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции. Таким образом, эксперт-оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки. Расчет стоимости методом корректировок в рамках сравнительного подхода произведен ниже.

⁵ Источник данных: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>.

Таблица 11. Расчет арендной ставки производственно-складского назначения

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м/год		5 400	4 200	3 708	4 800
Состав арендной ставки		без КУ	без КУ	без КУ	без КУ
Цена предложения, руб./кв. м/год		5 400	4 200	3 708	4 800
<u>Последовательные элементы сравнения</u>					
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Откорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		5 400	4 200	3 708	4 800
Условия финансирования сделки	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Откорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		5 400	4 200	3 708	4 800
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Откорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		5 400	4 200	3 708	4 800
Условия рынка	25.03.2026 г.	19.02.2026 г.	20.02.2026 г.	27.02.2026 г.	17.03.2026 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Откорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		5 400	4 200	3 708	4 800
Поправка на закрытие сделки		Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка		-6,60%	-6,60%	-6,60%	-6,60%
Откорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		5 044	3 923	3 463	4 483
<u>Кумулятивные элементы сравнения</u>					
Местоположение	Республиканский центр	Республиканский центр	Республиканский центр	В окрестностях республиканского центра	Республиканский центр
Корректировка		1,00	1,00	1,20	1,00
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	На удалении	В непосредственной близости	На удалении	На удалении
Корректировка		1,16	1,00	1,16	1,16
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	1 798,80	540,00	4 000,00	3 000,00	2 000,00
Корректировка		0,77	1,00	1,00	1,00
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,85
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка		1,00	0,91	1,00	1,00
Общая коррекция по кумулятивным элементам сравнения		0,895	0,909	1,401	0,990
Корректировка i-го аналога (ΔP_i)		0,836	0,849	1,308	0,924
Скорректированная цена ($P_i * \Delta P_i$)		4 516	3 566	4 852	4 437

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 4
Общая коррекция		0,46	0,16	0,43	0,38
Показатель валовой коррекции		2,18	6,37	2,31	2,65
Весовой коэффициент		0,16	0,47	0,17	0,20

**Арендная ставка объекта оценки,
руб./кв. м/год**

4 110

Источник информации: расчет эксперта-оценщика

Примечание: выше произведен расчет величины базовой арендной ставки для помещений производственно-складского назначения в составе комплекса. В качестве исходного объекта выбрано помещение механической мастерской. С учетом сопоставимости преимущественного большинства ценообразующих характеристик исследуемых объектов, данная арендная ставка может быть применима и к другим помещениям в составе комплекса, с последующей корректировкой на такие отличия как: общая площадь, материал стен, наличие коммуникаций, физическое состояние (для объекта административно-бытового назначения).

Арендная ставка для помещений административно-бытового назначения определена в соответствии с аналитическими рыночными данными, приведенными на официальном сайте Архив оценщика <https://архивоценщика.pdf>, где сказано, что отношение удельной арендной ставки производственно-складских площадей в составе единого комплекса к удельной арендной ставке административных (офисных площадей) составляет 0,58, обратный коэффициент 1,72 (=1/0,58).

СООТНОШЕНИЕ ЦЕН ПОМЕЩЕНИЙ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ПРЕДЕЛАХ ОДНОГО ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО ОБЪЕКТА Активный и пассивный рынки (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Аренда или продажа			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Производственно-складская площадь к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Административная (офисная) площадь	0,58	0,66	0,50

Корректировка на общую площадь. Обоснование корректировки приведено выше. Величина корректировка на площадь определялась на основании аналитической информации, приведенной на официальном сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт».

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

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

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
 b – общая площадь объекта, кв.м.,
 a – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
 n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов

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

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

Назначение зданий и помещений	К торн (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,48	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,692

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
 S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.
 S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.
 n – коэффициент торможения

01.01.2026

Калькулятор расчета корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени – со знаком '^'.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{об.об.}}{S_{аналог}} \right)^{K_{торн}}$

Корректировка на материал стен.

Корректировка на наличие коммуникаций.

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

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Корректировка на материал стен. Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло- и шумоизоляционные характеристики. Величина данной корректировки определялась на основании расчетов и аналитической информации, приведенной на официальном сайте Архив оценщика <https://архивоценщика.рф>.

Сегмент: Производственно-окладной сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Марий Эл

МАТЕРИАЛ СТЕН (ОСНОВНЫХ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ) Активный и пассивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Аренда			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Иное (металлоконструкция, дерево, сэндвич панели и прочее) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Кирпич, легкие блоки, железобетонный каркас вне зависимости от заполнения	0,92	0,98	0,87

Корректировка на физическое состояние (для объекта административно-бытового назначения). Данная корректировка учитывает состояние объектов капитального строительства, потребность в ремонтных или реставрационных работах и т.п. Величина данной корректировки определена в соответствии с аналитическими рыночными данными, приведенными на официальном сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составила $1,15 = 0,94/0,82$.

Итоги расчетов 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
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
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,94
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,87	0,82

Таблица 12. Определение величины потенциального валового дохода

№ п/п	Наименование	Площадь административно-бытового назначения, кв. м	Площадь производственно-складского назначения, кв. м	Материал стен	Инженерные коммуникации	Физическое состояние	Базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка на площадь	Корректировка на материал стен	Корректировка на наличие коммуникаций	Корректировка на физическое состояние	Откорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год	Потенциальный валовый доход, руб./год
1	Градирия с вентиляторами	0,00	219,90	Нет	Нет	Негодное, неработоспособное	4 110	-	-	-	разрушено	0	0
2	Станция оборотного	0,00	133,70	Кирпич	Электричество	Негодное, неработоспособное	4 110	-	-	-	разрушено	0	0
3	Склад пищевого сырья, склад сахара и глюкозы, склад нокгаус	0,00	1 882,20	Кирпич	Электричество	Удовлетворительное	4 110	0,99	1,00	0,51	1,00	2 069	3 894 239
4	Азотно-кислородная станция	0,00	672,50	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	4 110	1,30	1,00	1,00	1,00	5 361	3 604 978
5	Здание/Склад газовых баллонов	0,00	115,20	Металл	Нет	Удовлетворительное	4 110	2,10	0,92	0,48	1,00	3 804	438 220
6	Станция	0,00	773,10	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	4 110	1,26	1,00	1,00	1,00	5 163	3 991 161
7	Склад прирельсовый 2 эт. с., склад прирельс. мет. для	0,00	1 508,80	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	4 110	1,05	1,00	1,00	1,00	4 310	6 502 619
8	Станция нейтрализации	0,00	109,50	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Негодное, неработоспособное	4 110	-	-	-	разрушено	0	0
9	Здание столовой №99	859,80	0,00	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	7 086	1,13	1,00	1,00	1,00	7 975	6 856 532
10	Зарядная станция, тепляк для разогрева цистерн	0,00	685,60	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	4 110	1,30	1,00	1,00	1,00	5 333	3 656 107
11	Металлический склад	0,00	483,00	Металл	Электричество	Удовлетворительное	4 110	1,43	0,92	0,51	1,00	2 748	1 327 351
12	Депо для мотовоза	0,00	245,20	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	4 110	1,71	1,00	1,00	1,00	7 039	1 725 985

№ п/п	Наименование	Площадь административно-бытового назначения, кв. м	Площадь производственно-складского назначения, кв. м	Материал стен	Инженерные коммуникации	Физическое состояние	Базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка на площадь	Корректировка на материал стен	Корректировка на наличие коммуникаций	Корректировка на физическое состояние	Откорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год	Потенциальный валовый доход, руб./год
13	Овощехранилище	0,00	493,10	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	4 110	1,42	1,00	1,00	1,00	5 829	2 874 284
14	Служебно-бытовой корпус	1 618,50	0,00	Кирпич, керамзитобетонные блоки, панели	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Хорошее	7 086	1,02	1,00	1,00	1,15	8 262	13 371 476
15	Корпус "С" с вентиляторами	0,00	10 684,50	Панели, кирпич, металл	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Ветхое, неработоспособное	4 110	-	-	-	аварийное	0	0
16	Склад химикатов	0,00	1 465,30	Кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	4 110	1,06	1,00	1,00	1,00	4 344	6 365 222
17	Механическая мастерская	0,00	1 798,80	Панели, кирпич	Электричество, водоснабжение и водоотведение, отопление	Удовлетворительное	4 110	1,00	1,00	1,00	1,00	4 110	7 393 068

Источник информации: расчет эксперта-оценщика

Таблица 13. Величина потенциального валового дохода с учетом функционального назначения

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду производственно-складских помещений, руб./год без учета коэффициента арендопригодной площади	41 773 235,90
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду офисных помещений, руб./год без учета коэффициента арендопригодной площади	20 228 007,82

Источник информации: расчет эксперта-оценщика

При определении величины потенциального валового дохода учитывается также процент арендопригодной площади, который составил в соответствии с аналитическими данными, приведенными на официальном сайте Архив оценщика <https://архивоценщика.рф>: 0,87 для производственно-складских помещений и 0,71 для административных помещений.

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Марий Эл

Активный и пассивный рынок (Рыночные и статистические данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Тип предложения не указан			
Соотношение арендопригодной и общей площади	0,87	0,74	1,00

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Марий Эл

Активный и пассивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Тип предложения не указан			
Соотношение арендопригодной и общей площади	0,71	0,43	1,00

2. Определение действительного валового дохода

Далее при расчете чистого операционного дохода определяется действительный валовый доход, т.е. производится корректировка потенциального валового дохода на потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) площадей.

Коэффициент потерь от неполной загрузки (неполной сдачи в аренду) площадей оцениваемого комплекса установлен в соответствии с аналитическими данными, приведенными на официальном сайте Архив оценщика <https://архивоценщика.рф> и составил:

- 19,40% для помещений производственно-складского назначения;

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Марий Эл

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Тип предложения не указан			
Недогрузка площадей (помещений) при сдаче в аренду	19,40%	7,90	26,70

- 12,80% для помещений административного назначения.

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Республика Марий Эл

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Тип предложения не указан			
Недогрузка площадей (помещений) при сдаче в аренду	12,80%	0,00	24,80

3. Определение величины операционных расходов

Следующим этапом при расчете чистого операционного дохода является определение величины операционных расходов от владения объектом оценки.

Операционные расходы – это расходы необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы для целей оценки делятся:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- резерв затрат капитального характера.

Условно-постоянные расходы – это расходы, размер которых не зависит от величины коэффициента загрузки объекта. Например: налог на имущество, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) и налоги на нее и др.

Условно-переменные расходы – это расходы, зависящие от степени загрузки объекта. Например: коммунальные платежи, содержание территории и уборка мусора, охрана объекта недвижимости, реклама, консультации и юридическое обслуживание и др.

Резерв затрат капитального характера (расходы на замещение предметов с более коротким сроком службы) – это гипотетические отчисления в ремонтный фонд, который обеспечивает поддержание долгоживущих и своевременную замену короткоживущих элементов зданий.

Величина операционных расходов для оцениваемого комплекса установлена в соответствии с данными, предоставленными заказчиком и составила 23 850 000 рублей в год для всех оцениваемых объектов недвижимости.

4. Определение величины чистого операционного дохода

Таблица 14. Расчет величины чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду производственно-складских помещений, руб./год без учета коэффициента арендопригодной площади	41 773 236
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду офисных помещений, руб./год без учета коэффициента арендопригодной площади	20 228 008
Коэффициент арендопригодной площади для производственно-складских помещений	0,87
Коэффициент арендопригодной площади для административных помещений	0,71
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду производственно-складских помещений, руб./год без учета процента недозагрузки	36 342 715
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду офисных помещений, руб./год без учета процента недозагрузки	14 361 886
Процент недозагрузки для производственно-складских помещений	19,40%
Процент недозагрузки для офисных помещений	12,80%
Действительный валовой доход (ДВД), руб. для производственно-складских помещений	29 292 228
Действительный валовой доход (ДВД), руб. для офисных помещений	12 523 564
Операционные расходы, руб.	23 850 000
Чистый операционный доход, руб.	17 965 793

Источник информации: расчет эксперта-оценщика

Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации в рамках доходного подхода

Как было сказано выше определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода прямой капитализации осуществляется по формуле:

$$V = \frac{I}{R_0}$$

где: V – стоимость объекта недвижимости;

I – среднерыночный годовой чистый операционный доход для объектов недвижимости данного типа;

R₀ – коэффициент капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации. Меньшие площади объекта недвижимости, более качественное физическое состояние, выгодное местоположение, предполагают меньшее значение коэффициента капитализации. И наоборот, большие площади и низкое качество объекта, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации включает в себя:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющиеся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Величина коэффициента капитализации принята на основании аналитических рыночных данных, опубликованных на портале недвижимости StatRielt НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составила **17,67%** (среднее значение):

- 24,00% для помещений производственного назначения;
- 13,00% для помещений складского назначения;
- 16,00% для помещений административного назначения.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+, A) и среднего или низкого класса (B+, B, B-, C) в административном или производственном назначении: Санкт-Петербург, Калининградский, Ленинградской, Новгородской, Тверской, Ярославской, Ивановской, Владимирской, Смоленской, Калужской, Рязанской, Тульской, Московской и Ленинградской областей; расположенные в густонаселенных районах на окраинах крупных городов с высоким автомобильным потоком пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+, A) и среднего или низкого класса (B+, B, B-, C) в административном или производственном назначении: Санкт-Петербург, Калининградский, Ленинградской, Новгородской, Тверской, Ярославской, Ивановской, Владимирской, Смоленской, Калужской, Рязанской, Тульской, Московской и Ленинградской областей; расположенные на второй линии улицы (вплоть до центра) с низким автомобильным потоком пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,06	0,10	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,12	0,16
Складские помещения и здания	0,06	0,11	0,13
Производственные помещения и здания	0,15	0,16	0,24

Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта методом прямой капитализации в рамках доходного подхода представлен ниже в таблице.

Таблица 15. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта методом прямой капитализации в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	17 965 793
Коэффициент капитализации	17,67%
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. (расчетная величина)	101 693 166
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. (округленно)	101 700 000

Источник информации: расчет эксперта-оценщика

Вывод: стоимость объекта исследования, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию на 25.03.2026 г. составляет 101 700 000 рублей.

6. Ответы на рассматриваемые вопросы

Вопрос: Какова рыночная стоимость комплекса объектов недвижимости, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д. 121 по состоянию на 25.03.2026 г.?

Ответ: Рыночная стоимость комплекса объектов недвижимости, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д. 121 по состоянию на 25.03.2026 г. составляет:

101 700 000 (Сто один миллион семьсот тысяч) рублей

Согласно договору на оценнку, необходимо определить стоимость каждого из объектов капитального строительства в составе комплекса.

Величина доли стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) составляет 24,40% в соответствии с аналитическими данными, опубликованными на официальном сайте Архив оценщика <https://архивоценщика.рф>.

Активный и волатильный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Тип предложения не указан			
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	24,40%	15,00	29,16

Таблица 16. Определение стоимости земли и стоимости объектов капитального строительства

Наименование	Доля в рыночной стоимости	Рыночная стоимость, руб.
Объекты капитального строительства	0,756	76 885 200
Земельные участки	0,244	24 814 800
ИТОГО	1,000	101 700 000

Источник информации: расчет эксперта-оценщика

Рыночная стоимость объектов капитального строительства – 76 885 200 рублей.

Определение стоимости каждого оцениваемого объекта недвижимости произведено путем распределения совокупного итогового значения рыночной стоимости объектов капитального строительства пропорционально их кадастровой стоимости.

Примечание: учитывая тот факт, что на дату проведения оценки такие объекты как - градирня с вентиляторами, станция оборотного и станция нейтрализации находятся в разрушенном состоянии, а их кадастровая стоимость определена до изменения их физического состояния, кадастровая стоимость, учтенная при распределении стоимостей по-объектно, принята равной 0.

Таблица 17. Величина рыночной стоимости исследуемых объектов (по-объектно)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, принятая к расчету, руб.	Доля в новой кадастровой стоимости	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Градирня с вентиляторами	12:05:0801002:22	9 103 787,43	0,00	0,00%	0
2	Станция оборотного	12:05:0801002:30	1 132 634,20	0,00	0,00%	0
3	Склад пищевого сырья, склад сахара и глюкозы, склад нокгаус	12:05:0801002:37	18 556 986,24	18 556 986,24	10,80%	8 304 300
4	Азотно-кислородная станция	12:05:0801002:38	7 255 649,58	7 255 649,58	4,22%	3 246 900
5	Здание/Склад газовых баллонов	12:05:0801002:39	746 256,38	746 256,38	0,43%	334 000
6	Станция	12:05:0801002:40	7 752 677,72	7 752 677,72	4,51%	3 469 300
7	Склад прирельсовый 2 эт. с., склад прирельс. мет. для	12:05:0801002:41	16 501 036,46	16 501 036,46	9,60%	7 384 200
8	Станция нейтрализации	12:05:0801002:42	926 053,54	0,00	0,00%	0
9	Здание столовой №9	12:05:0801002:51	20 415 890,81	20 415 890,81	11,88%	9 136 100
10	Зарядная станция, теплая для разогрева цистерн	12:05:0801002:52	5 953 373,32	5 953 373,32	3,47%	2 664 100
11	Металлический склад	12:05:0801002:56	5 266 404,99	5 266 404,99	3,07%	2 356 700

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, принятая к расчету, руб.	Доля в новой кадастровой стоимости	Рыночная стоимость (округленно), руб.
12	Депо для мотовоза	12:05:0801002:59	2 494 375,46	2 494 375,46	1,45%	1 116 200
13	Овощехранилище	12:05:0801002:60	8 288 177,66	8 288 177,66	4,82%	3 709 000
14	Служебно-бытовой корпус	12:05:0801002:61	20 089 566,51	20 089 566,51	11,69%	8 990 100
15	Корпус "С" с вентиляторами	12:05:0801002:62	155 615 468,70	26 454 629,68	15,40%	11 838 500
16	Склад химикатов	12:05:0801002:69	13 792 590,49	13 792 590,49	8,03%	6 172 200
17	Механическая мастерская	12:05:0801002:83	18 242 692,09	18 242 692,09	10,62%	8 163 600
ИТОГО (по объектам капитального строительства)				171 810 307,39	100%	76 885 200
18	Земельный участок	12:05:0801002:489	Не определена	11 088 969,44	94,79%	23 521 800
19	Земельный участок	12:05:0801002:478	609 577,50	609 577,50	5,21%	1 293 000
ИТОГО (по земельным участкам)				11 698 546,94	100%	24 814 800

Источник информации: данные заказчика, расчет эксперта-оценщика

Примечание: с учетом аналогичной категории земель, вида разрешенного использования и местоположения (участки являются смежными) исследуемых земельных участков, а также ввиду отсутствия установленной кадастровой стоимости для земельного участка кадастровый номер 12:05:0801002:489 для распределения рыночной стоимости эксперт-оценщик применил удельный показатель кадастровой стоимости для земельного участка с кадастровым номером 12:05:0801002:478.

Генеральный директор АО «АЭГ» и Оценщик

Васильев Дмитрий Юрьевич

М.П.



7. Перечень используемых материалов

Документы, представленные заказчиком для установления количественных и качественные характеристик объекта исследования

1. Свидетельства о государственной регистрации права (17 шт.).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026 г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.12.2022 г.
4. Заключение №471/24-то по результатам технического обследования строительных конструкций зданий и сооружений, грунтов и оснований по объекту: Производственное здание (корпус «С» с вентиляторами), расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д.121» по состоянию на 20.01.2025 г.
5. Технические паспорта (17 шт.).
6. Информационное письмо.

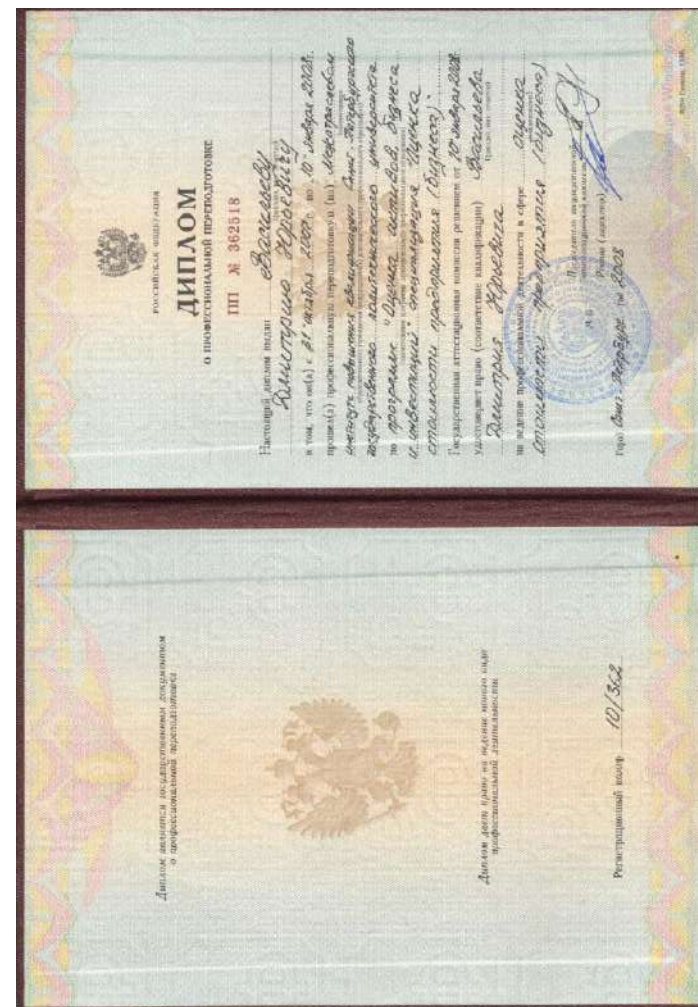
Правовая информация и стандарты

1. Федеральный Закон РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
8. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
10. Другие нормативные акты.

Монографии, учебные пособия и периодические издания

1. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов. — М.: КНОРУС, 2010. — 752 с.
2. Оценка недвижимости: учебник для студ. вузов/[под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой]. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 492 с.
3. Грибовский С.В. Математические методы: Оценки стоимости имущества / С. В. Грибовский, С.А. Сивец — Москва: Маросейка, 2014.
4. А. Черняк. Оценка городской недвижимости. М., 1996.
5. Прочие источники, указанные в тексте отчета.

Приложение 1. Копии документов эксперта-оценщика



ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-156200/25 от «08» августа 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-156200/25 от «08» августа 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ГРУППА"	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 192029, город Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр-кт, д. 10 литер в, помещ. 38	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «16» августа 2025 г. по «15» августа 2026 г.	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: «19» декабря 2014 г.
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 10 000 000,00 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: 0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000,00 рублей	0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		100 000 000,00 рублей
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.366 Гражданского кодекса Российской Федерации).		
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.		
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru		
СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179	От Страховщика: Романов В.И., Руководитель управления отдела страхования ответственности Филials СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, Доверенность № 2495248-191/25 от 23.01.2025	
Филiaal СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге 197110 г. Санкт-Петербург, наб. Лесочная, д.40 Тел: 78123321010, эл. адрес: srbfiliaal@srb.ingos.ru		
СПАО «Ингосстрах», Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.		

Приложение 2. Документы, предоставленные заказчиком

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.03.2026г.			
Кадастровый номер:	12:05:0801002:489		
Номер кадастрового квартала:	12:05:0801002		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2026		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Марий Эл, городской округ "Город Йошкар-Ола", город Йошкар-Ола, улица Карла Маркса		
Площадь, м2:	47752 +/- 47.02		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	12:05:0801002:22, 12:05:0801002:39, 12:05:0801002:38, 12:05:0801002:83, 12:05:0801002:59, 12:05:0801002:42, 12:05:0801002:62, 12:05:0801002:69, 12:05:0801002:52, 12:05:0801002:56, 12:05:0801002:37, 12:05:0801002:30, 12:05:0801002:41, 12:05:0801002:40, 12:05:0801002:61, 12:05:0801002:204, 12:05:0801002:482		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для ведения производственной деятельности		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Аксеник Дарья Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МАРБИОФАРМ", 1215001662		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0014A83A99E61E32E9D3E6A02E8A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.03.2026г.		Кадастровый номер: 12.05:0801002:489	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Марбиофарм", ИНН: 1215001662, ОГРН: 1021200771790
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 12.05:0801002:489-12/053/2026-1 25.03.2026 16:58:06
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи земельного участка, № 30, выдан 16.11.2009 Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, № 30/2009, выдан 16.11.2009 Распоряжение Территориального управления федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Республике Марий Эл "О предоставлении в собственность Открытому акционерному обществу "Марбиофарм" находящегося в собственности Российской Федерации земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность", № 780, выдан 04.12.2008
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0012A87A289801872E0249DCEA02EFA Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.03.2026г.			
Кадастровый номер:		12:05:0801002:489	
10	Правоприобретения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4P3A39890V8T8E0349D3E4A03E3A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.03.2026г.			
Кадастровый номер:		12:05:0801002:489	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011A07A3A98901632E0349D2E4A03E4A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	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:

Земельный участок вид объекта недвижимости		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.12.2022г.			
Кадастровый номер:	12:05:0801002:478		
Номер кадастрового квартала:	12:05:0801002		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса		
Площадь, м2:	2625 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб:	2310813.75		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	12:05:0801002:51, 12:05:0801002:60		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для ведения производственной деятельности		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Соколова Людмила Евгеньевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество "Марбиофарм", 1215001662		

ПОЛНОЕ ПОИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 487313740438831082062412985026240 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 08.08.2025		

Раздел 2 Лист 2


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

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.12.2022г.			
Кадастровый номер:		12:05:0801002-478	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Марбиофарм", ИНН: 1215001662, ОГРН: 102120071790
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 12:05:0801002-478-12/060/2022-1 05.12.2022 14:20:08
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение "О предоставлении в собственность Открытому акционерному обществу "Марбиофарм" находящегося в собственности Российской Федерации земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность", № 790, выдан 04.12.2008, Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Республике Марий Эл Акт приема-передачи земельного участка, № 30, выдан 16.11.2009 Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, № 30/2009, выдан 16.11.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		05.12.2022 14:20:08
	номер государственной регистрации:		12:05:0801002-478-12/060/2022-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.08.2020 по 26.05.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027, ОГРН: 1027800000140
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке, № 7700-20-000666-5, выдан 04.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	

Сертификат: 64578127040434310900628133823061590
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2023 по 10.08.2023

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 12-05-0801002-478	
4.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 05.12.2022 14:20:08</p> <p>номер государственной регистрации: 12-05-0801002-478-12/060/2022-2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.12.2022 по 26.05.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Банк Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027, ОГРН: 10278000000140</p> <p>основание государственной регистрации: Договор об ипотеке, № 7/00-20-000667-5, выдан 04.08.2020</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64751240483331093020413969393694 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.02.2022 по 10.08.2023</p>	

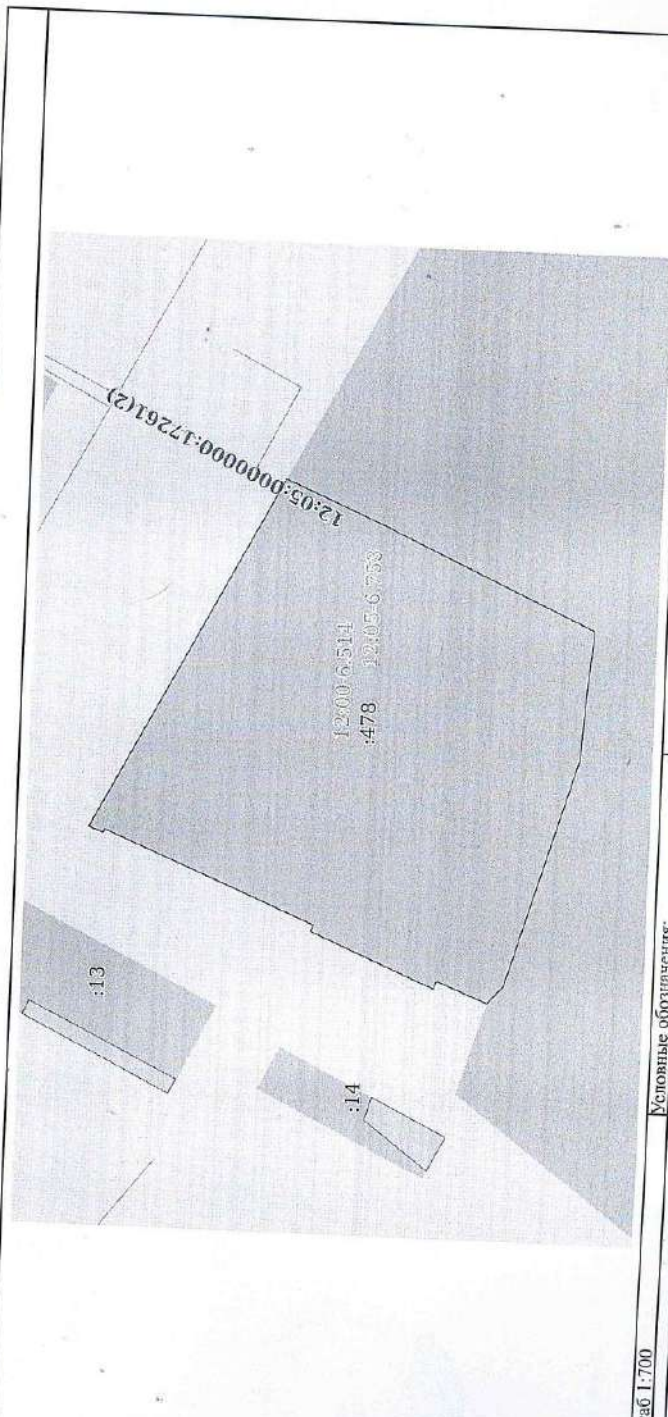
Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Лист № 3 раздела 2				
06.12.2022г.				
Кадастровый номер: 12:05:0801002:478				
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведени государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64576127100433033108300023438445020400 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПОРТА ФГИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2025	

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

Раздел 3 Лист 5
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
06.12.2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
12:05:0801002:478	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:700	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6457917400338331092003234384806360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Прошито, пронумеровано
3 (три) листов
09.12 2022 г.
подпись
Калининченко А.Г.
Фамилия, инициалы



Сведения представлены из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)



Автономное учреждение Республики Марий Эл "Дирекция многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Марий Эл"

Место нахождения: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Эшкенина, д.8

Дата и время составления выписки: 09 декабря 2022 г. «15» ч. «31» мин.

 /Калининченко А.Г.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Градирня с вентиляторами, литер - 1,
инвентарный номер - 88:401:002:000055270:0001,
назначение - промышленное, площадь застройки - 219,9 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:0001
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **14 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-094**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 МР 147453

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, а.1285, 2006 г., уroveň "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Станция оборотного, литер - 1Л, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:4700, этажность - 1, назначение - промышленное, общая площадь - 133,7 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:4700

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-091**

Регистратор: Гимадудинова О.В. 
(Подпись)


12 КР 147455


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Склад пищевого сырья, склад сахара и глюкозы, склад нокгаус, литер - 1У,1У1, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:5900, этажность - 1, антресоль, назначение - промышленное, общая площадь - 1882,2 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:5900
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 августа 2007 года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-103**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 МР 147483

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, д.1285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфинком РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Азотно-кислородная станция, литер - 1Ф,1Ф1, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:5500, этажность - 1, назначение - производственное, общая площадь - 672,5 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:5500

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-105**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 MP 147487


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "26" ноября 2013 года

Документы-основания: • Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43
• Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Марбиофарм", ИНН: 1215001662, ОГРН: 1021200771790, дата гос. регистрации: 16.07.1998 г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве юстиции Республики Марий Эл, КПП: 121501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 115,2 кв.м, лит. 1Х, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д. 121

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:39

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 12-12-01/066/2013-564

**РЕСПУБЛИКА
МАРИЙ ЭЛ**

Регистратор Конурова И.Г. 
М.П. (подпись)

12-МР 864721 

Свидетельство
Бал. номер


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Станция, литер - 1Ц, 1Ц1, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:9900, этажность - 3, подземная этажность - 1, назначение - промышленное, общая площадь - 773,1 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:9900

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2007 года сделана запись регистрации № 12-12-01/103/2007-092

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


М.П.
№ 14

12 МР 147450

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, д.1285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного фармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Склад прирельс. 2 эт. с., склад прирельс. мет. для, литер - 1Ч,1Ч1, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:9800, этажность - 2,антресоль, назначение - промышленное, общая площадь - 1508,8 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:9800
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-036**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 МР 147473

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, з.1285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Станция нейтрализации, литер - 1Ш, 1Ш1,
инвентарный номер - 88:401:002:000055270:8200,
этажность - 1, назначение - промышленное,
общая площадь - 109,5 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:8200

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2007 года сделана запись регистрации № 12-12-01/103/2007-093

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 MP 147451

ЗАО фирм "ЭПО", г. Москва, э.1285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Здание столовой № 9, литер - А, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:0100, этажность - 1, подземная этажность - 1, назначение - общественное питание, общая площадь - 859,8 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:0100
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-097**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 МР 147480

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, а.1285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-П-43. Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Зарядная станция, тепляк для разогрева цистерн, литер - В,В1, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:0300, этажность - 2, назначение - промышленное, общая площадь - 685,6 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:0300

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-109**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 МР 147492

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, ул.285, 2006 г., уроч.ш. "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Металлический склад, литер - Ж, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:0700, этажность - 1, назначение - промышленное, общая площадь - 483,0 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:0700

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-051**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


М. П.

12 МР 147491

ЗАО фирм "ЭПО", г. Москва, э.1285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Депо для мотовоза (пож. депо), литер - Л, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:1100, этажность - 1, подземная этажность - 1, назначение - промышленное, общая площадь - 245,2 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:1100

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-102**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)

 
12 МР 147482

ЗАО фирм "ЭПО", г. Москва, э.1285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Акт приемки в эксплуатацию рабочей приемочной комиссией законченного строительством овощехранилища на территории завода от 28.12.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Овощехранилище, литер - М, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:1200, этажность - 2, подземная этажность - 1, назначение - промышленное, общая площадь - 493,1 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:1200

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-120**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


М.П.

12 МР 147497

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, ул.1285, 2006 г., уровень "А"



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: дата выдачи 14.08.2007

Дата выдачи:

01.03.2016

Документы-основания: • Типовой план приватизации государственного предприятия
Марийского производственного биофармацевтического объединения
"Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-П-43
• Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Марбиофарм", ИНН:
1215001662, ОГРН: 1021200771790

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0801002:61

Объект права: Служебно-бытовой корпус, назначение: нежилое здание, площадь 1 618,5
кв.м., количество этажей: 2 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл,
г.Йошкар-Ола, ул.Карла Маркса, д.121.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
августа 2007 года сделана запись регистрации № 12-12-01/103/2007-95

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

12-12-01/103/2007-95



Конурова И.Г.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфлпом РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Корпус "С" с вентиляторами, литер - П, П1, П2, П3, П4, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:1500, этажность - 4, антресоль, назначение - промышленное, общая площадь - 10684,5 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:1500

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 августа 2007 года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-046**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 ИР 147489

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, э.1285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121

Вид права: собственность

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Склад химикатов, литер - Ц,Ц1,Ц2, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:2200, этажность - 1, назначение - промышленное, общая площадь - 1465,3 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:2200

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-115**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


М.П.

12 МР 147495

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, ул.2285, 2006 г., уровень "А"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15 августа 2007 года

Документы-основания: Типовой план приватизации государственного предприятия Марийского производственного биофармацевтического объединения "Марбиофарм", зарегистрирован Минфином РМЭ 12.01.1993 г. за № 08-1П-43, Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Марбиофарм"**, ИНН 1215001662, ОГРН 1021200771790, зарегистрировано 15.12.2002 г. ИМНС России по г. Йошкар-Ола РМЭ, КПП 121501001, местонахождение: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. К. Маркса, д. 121
собственность

Вид права:

Объект права: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица К. Маркса, дом 121
Механическая мастерская, литер - Б,Б1,Б2, инвентарный номер - 88:401:002:000055270:0200, этажность - 2, назначение - промышленное, общая площадь - 1798,8 кв. м.

Кадастровый (или условный) номер: 12:05:0801002:0019:88:401:002:000055270:0200
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15 августа 2007** года сделана запись регистрации № **12-12-01/103/2007-037**

Регистратор: Гимадутдинова О.В. 
(Подпись)


12 МР 147475

ЗАО фирма "ЭПО". г. Москва, э.1285, 2006 г., уровень "А"



ООО «ИСТЭ» 420127,
г. Казань, ул. Демонтьева
дом 22, пом. №1002

ИНН 1661055353
КПП 166101001
ОГРН 1181690008763

buildexp.ru
info@buildexp.ru
+7 (960) 047-08-45

УТВЕРЖДАЮ:

Директор
ООО «Институт строительно-
технической экспертизы»
 П.В. Архиреев
«20» января 2025г

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №471/24-ТО

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ
КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ГРУНТОВ И ОСНОВАНИЙ**

по объекту:

Производственное здание (корпус «С» с вентиляторами),
расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла
Маркса, д.121

Основание для производства строительно-технической экспертизы:

Договор №471-24 от 15 октября 2024г

Казань 2025 г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	471/24-ТО	
Име. № подл.	Подп. И дата	Взам. или. №					

1.2 Сведения о специалистах

Исполнители, должность	Дата	Подпись	И.О. Фамилия
Эксперт	20.01.2025		П.В. Архиреев
Главный специалист инженерно-строительного отдела	20.01.2025		С.Н. Бахтин
Инженер по гражданскому строительству	10.01.2025		С.А. Загайнов

Копии документов об образовании и аттестации сотрудников приведены в Приложении 14.

1.3 Цели технического обследования

Цель обследования строительных конструкций Производственного здания (корпус «С» с вентиляторами), расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д.121, заключалась в определении фактического технического состояния строительных конструкций в объеме, предусмотренном Техническим заданием.

1.4 Краткая характеристика объекта

Обследуемый объект – Производственное здание (корпус «С» с вентиляторами), расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д.121.

Схема расположения обследуемого объекта представлена на рисунке 1.1.

Здание одноэтажное, прямоугольной формы в плане размерами 205х24м, с внутренними встроенными производственными площадками-этажеками.

Конструктивная схема здания – каркасная со сборными железобетонными и металлическими несущими конструкциями. Пространственная жесткость и устойчивость обеспечивается жестким защемлением колонн в фундаменты, наличием металлических вертикальных связей между колоннами и жестким горизонтальным диском покрытия, состоящим из балок, стропильных ферм и ребристых плит покрытия.

Год постройки здания – 1972г. (согласно данным технического паспорта)

Размеры здания в осях «1» - «40» / «А» - «И» составляют 202,48×23,6;

Общая площадь застройки составляет 4778,52 кв. м;

Строительный объем – 85736 м³;

Общий вид здания представлен на фото 1.2 – 1.5.

Изм. № подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №					471/24-ТО	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

Изм. № посл.	Подп. Инициалы	Взам. инв. №							Лист
			471/24-ТО						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

На основании реализованного комплекса работ по объекту «Производственное здание (корпус «С» с вентиляторами), расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д.121», сформулированы основные выводы, приведенные ниже.

1. Фундаменты

1.1. Фундаменты под колонны каркаса здания - отдельно стоящие монолитные железобетонные ростверки ступенчатой формы на естественном основании.

Для опирания самонесущих стен и передачи от них нагрузок на фундаменты, под внутренние и наружные ограждающие конструкции уложены сборные железобетонные фундаментные балки.

1.2. Исходя из результатов реализованного обследования по косвенным признакам, следует констатировать, что техническое состояние фундаментов объекта исследования характеризуется как **ограничено-работоспособное** техническое состояние в соответствии с терминологией ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

2. Стены и стеновые ограждения

2.1. Ограждающие конструкции производственного здания - стеновые легкобетонные навесные панели по серии 1.432 размерами 6000x1200x280 и 6000x1800x280, и каменная кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщиной 540 мм.

Внутренние стены выполнены из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщиной 250 и 380 мм.

Перегородки служебных помещений выполнены из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщиной 120мм.

2.2 Результаты определения фактической прочности материалов стеновых панелей, полученные неразрушающим методом в процессе инструментального обследования конструкций, показали следующее:

– фактическая прочность панелей стен соответствует диапазону классов В10 – В30.

2.3 Исходя из результатов реализованного визуального обследования, результатов инструментального обследования, анализа среды эксплуатации конструкций, можно констатировать, что фактическое техническое состояние конструкций стен объекта обследования, с учетом значительного количества аварийных участков и конструкций, характеризуется как **аварийное** техническое состояние в соответствии с терминологией ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Взам. док. №							471/24-ТО	Лист
Изд. №								
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

3. Элементы несущего каркаса

3.1. Крайние колонны внешнего каркаса по осям «А» и «И» сборные железобетонные двухветвевые колонны переменного сечения высотой 12,6м, размерами нижней части 1000х500 мм. и верхней (надкрановой) части 500х380 мм.

Колонны каркаса внутренних рабочих площадок-этажерок - сборные железобетонные и металлические колонны с сеткой 6,0х6,0 м. Сборные железобетонные сплошного сечения 400х400 и высотой 6900 мм. Металлические колонны и стойки выполнены заводского изготовления из прокатной стали.

Сборные железобетонные сегментные стропильные фермы пролетом 24 000 мм и высотой середине пролета 3 280 мм., высота опорной части фермы 780 мм. Сечение верхнего пояса 300х300 мм., нижнего 360х300 мм.

Балки покрытий трапециевидные по несущим кирпичным столбам стен.

Ригели перекрытий - сборные железобетонные пролетом 6м прямоугольного сечения 300х800.

3.2. Результаты определения фактической прочности материалов железобетонного каркаса, полученные неразрушающим методом в процессе инструментального обследования конструкций, показали следующее:

- фактическая прочность железобетонных колонн (наружного каркаса) соответствует диапазону классов В10 – В30;
- фактическая прочность железобетонных колонн (внутреннего каркаса) соответствует диапазону классов В7,5 – В30;
- фактическая прочность железобетонных ферм соответствует диапазону классов В27,5 – В40;
- фактическая прочность железобетонных балок соответствует диапазону классов В27,5 – В45;

3.3 Исходя из результатов реализованного визуального обследования, результатов инструментального обследования, анализа среды эксплуатации конструкций можно констатировать, что фактическое техническое состояние железобетонных конструкций каркаса объекта обследования, с учетом значительного количества аварийных участков и конструкций, характеризуется как **аварийное** техническое состояние в соответствии с терминологией ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	471/24-ТО	Лист
								165
Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №		
Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №		

перекрытия и покрытия объекта обследования, с учетом значительного количества аварийных конструкций и участков, характеризуется как **аварийное** техническое состояние в соответствии с терминологией ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

6. Конструкции крыши.

6.1. Кровля – малоуклонная, совмещенная, выполнена из рулонных наплавляемых материалов. Водосток организованный внутренний.

6.2. Исходя из результатов реализованного визуального обследования, анализа среды эксплуатации конструкций кровли можно констатировать, что фактическое техническое состояние кровли объекта обследования характеризуется как **функционально-непригодное**.

7. Анализ причин возникновения дефектов

На основании анализа совокупности результатов комплекса работ по обследованию, сформулированы наиболее вероятные причины возникновения основных дефектов и повреждений конструктивных элементов объекта обследования, представленные в таблице 7.1.








Таблица 7.1

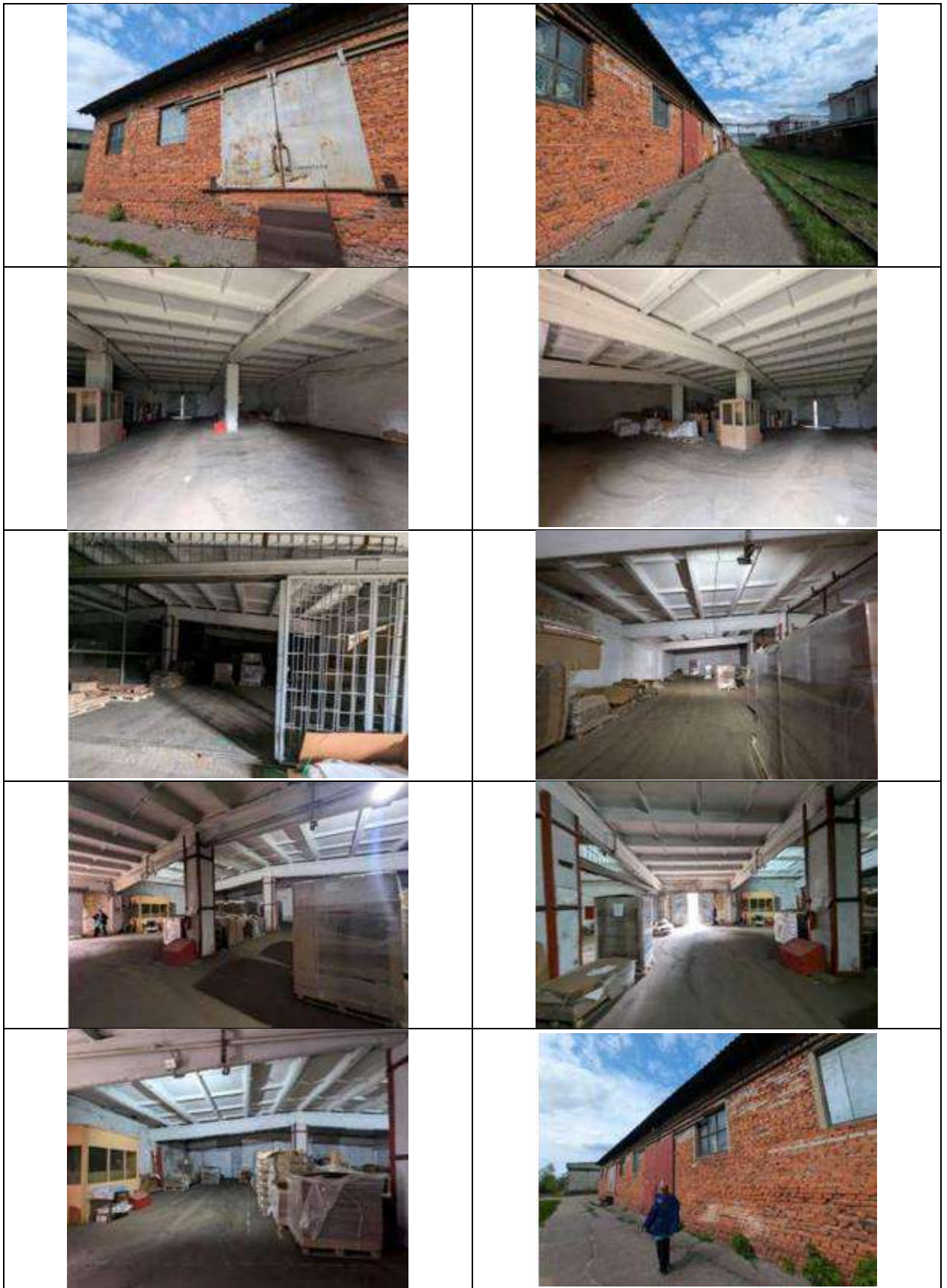
Наиболее вероятные причины возникновения основных дефектов и повреждений конструктивных элементов

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Наименование дефекта / повреждения	Наиболее вероятная причина возникновения дефектов и повреждений
1	Стены	вертикальные и наклонные трещины, пересекающие пять и более рядов кладки; трещины в опорных зонах перемычек;	перегрузка кладки, пониженная прочность материалов, примененных в конструкции, недостаточное армирование; неравномерная осадка фундаментов
		эрозия, выветривание наружных слоев, рыхлая структура, выкрашивание, выпадение отдельных частиц материала; повреждение стеновых панелей;	увлажнение, попеременное замораживание-оттаивание в увлажненном состоянии при недостаточной морозостойкости; прямое воздействие атмосферных осадков и окружающей среды.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	471/24-ТО	Лист

Приложение 3. Результаты фотофиксации объекта исследования

Градирня	
	
Склад пищевого сырья, склад сахара и глюкозы, склад нокгаус	
	
	
	



Азотно-кислородная станция



Здание/Склад газовых баллонов



Станция







Склад прирельсовый 2 эт. с., склад прирельс. мет. для

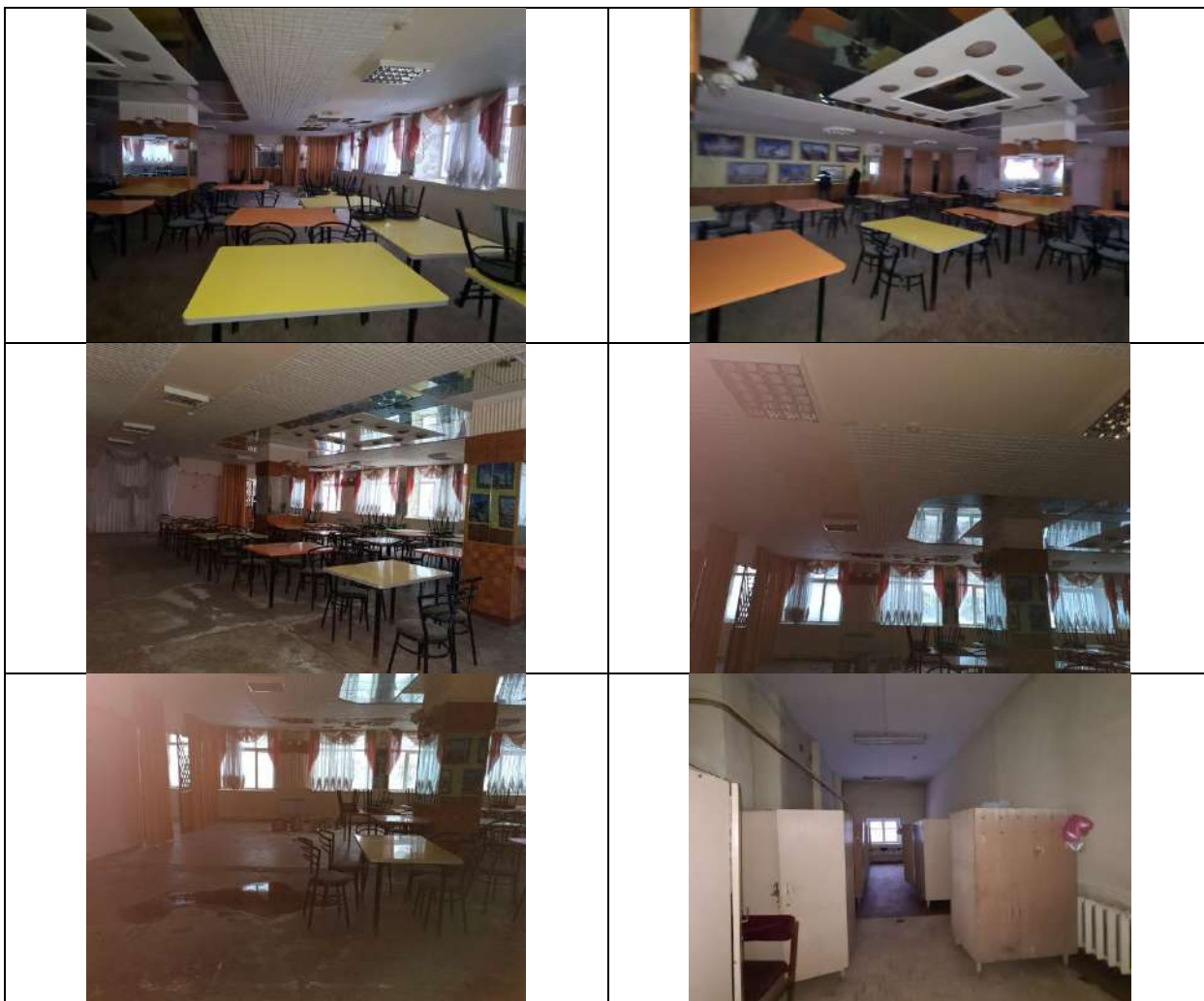


Здание столовой №9









Зарядная станция, тепляк для разогрева цистерн



Металлический склад





Депо для мотовоза

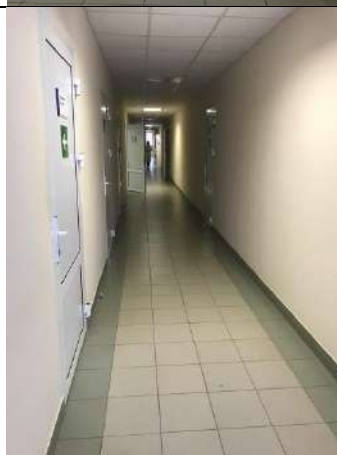


Овощехранилище



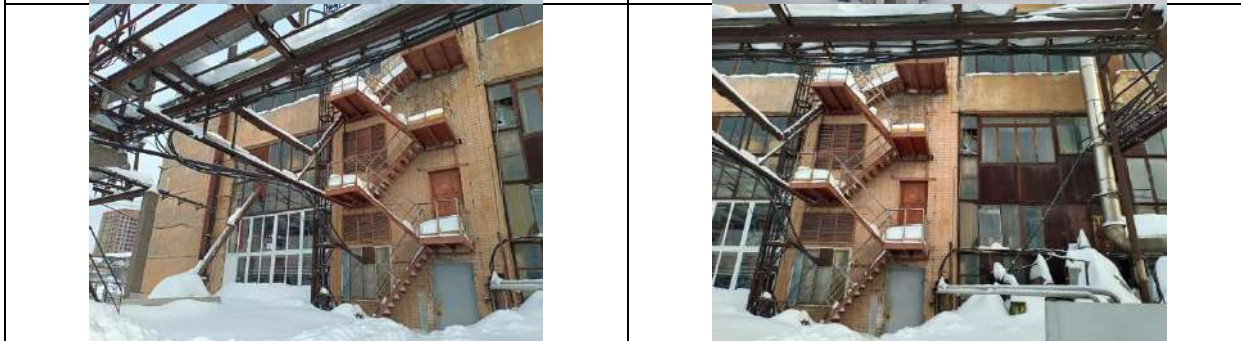


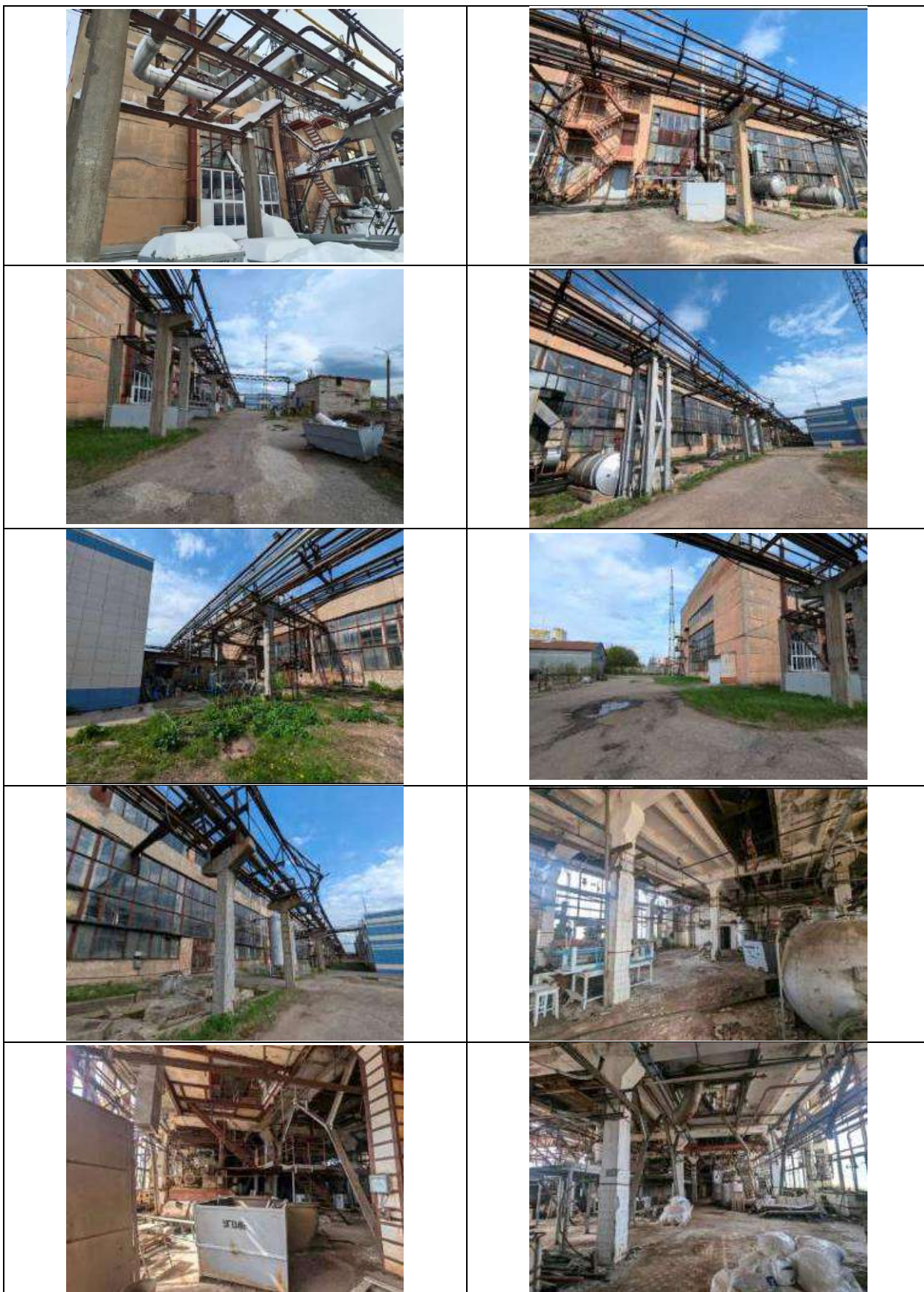
Служебно-бытовой корпус





Корпус «С» с вентиляторами

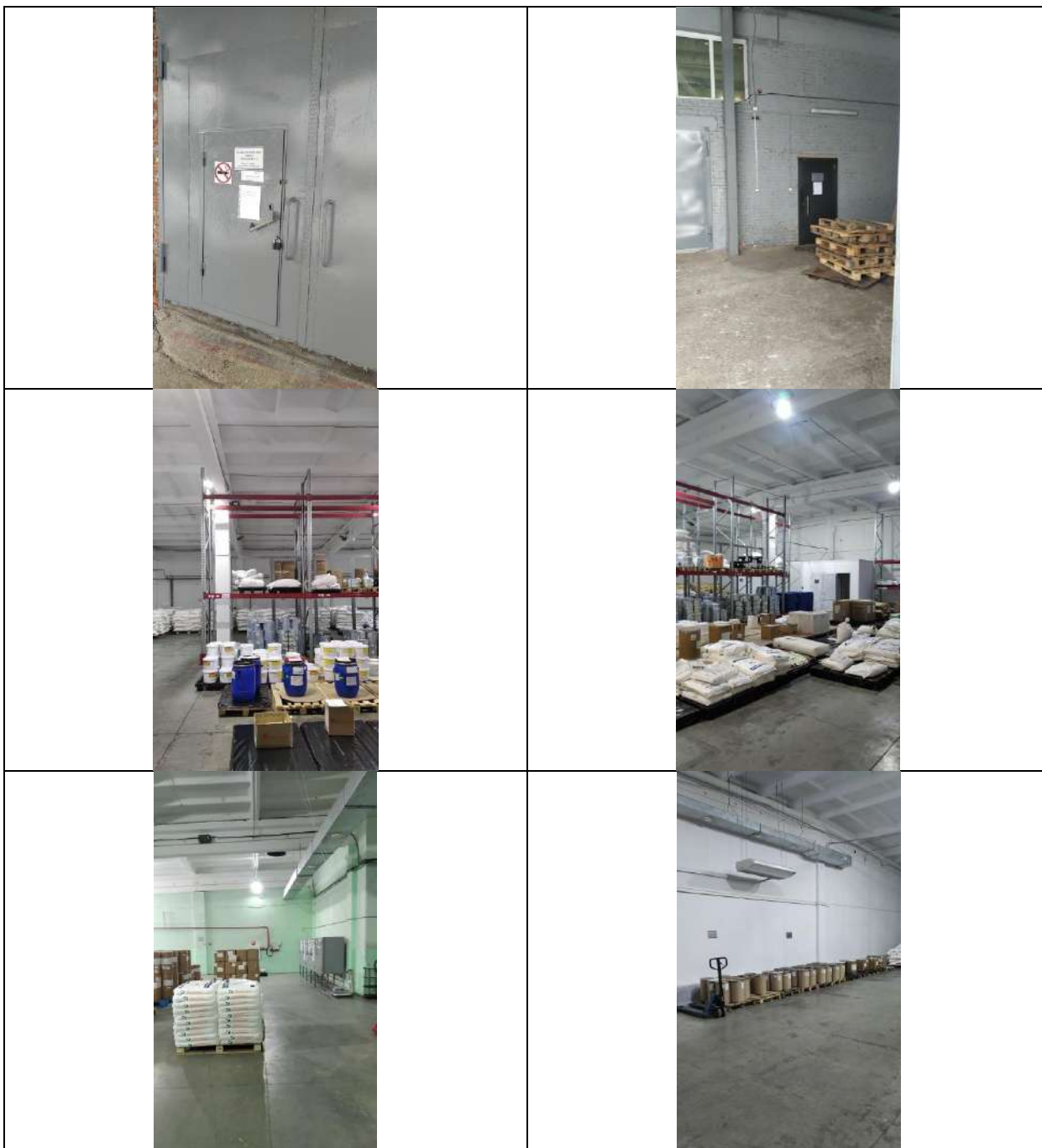






Склад химикатов





Механическая мастерская



