



Центр экспертизы собственности

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

ОТЧЕТ №7-273

**об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Республика Марий Эл. г. Йошкар-
Ола. Ленинский проспект, д. 6**

Заказчик:

ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

23 ноября 2017 г.

Дата составления отчета:

24 ноября 2017 г.

Москва-2017



Центр экспертизы собственности

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

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 2 от 22.11.2017 г. к Договору № 17 на оказание услуг по оценке от 12.04.2017 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6.

Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

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

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

Справедливая стоимость без учета НДС недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6, по состоянию на 23 ноября 2017 г. составила:

166 260 634,36 (Сто шестьдесят шесть миллионов двести шестьдесят тысяч шестьсот тридцать четыре) рубля 36 копеек

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблицах №1 на странице №3 Настоящего Отчета.

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

С уважением,
 ООО «ЦЭС»
 (Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)



Рубченко А.Н.

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

24 ноября 2017 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость недвижимости пообъектно.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	12:05:0701008:1601	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	2 425,90	61 988 843,19	11 157 991,77	73 146 834,96
2	12:05:0701008:1606	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	2 237,70	64 765 028,79	11 657 705,18	76 422 733,97
3	12:05:0701008:2954	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	944,3	23 694 500,56	4 265 010,10	27 959 510,66
4	12:05:0701008:1599	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	94,1	2 355 681,82	424 022,73	2 779 704,55
5	12:05:0701008:1935	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	5 440,00	4 281 624,00	770 692,32	5 052 316,32
6	12:05:0703002:246	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест)	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	5 440,00	4 759 106,35	856 639,14	5 615 745,49
7	12:05:0703002:78	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта. в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	3 353,90	4 415 849,65	794 852,94	5 210 702,59
-		Итого	-	-	166 260 634,36	29 926 914,18	196 187 548,54

Оценщик

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

24 ноября 2017 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	7
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	7
3.2. Сведения об оценщике _____	7
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	8
4. Основные факты и выводы _____	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	19
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	19
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	25
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	26
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	26
12.7. Описание местоположения _____	27
13. Определение наиболее эффективного использования _____	29
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	30
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	30
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	36
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	36
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	37
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	40
14.6. Ликвидность объектов оценки _____	43
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	44
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	44
15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода _____	44
15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода _____	46
15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода _____	48
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	50

16. Доходный подход к оценке помещений	51
<i>16.1. Определение арендных платежей</i>	<i>51</i>
<i>16.2. Определение чистого операционного дохода</i>	<i>62</i>
<i>16.3. Определение ставки дисконтирования</i>	<i>64</i>
<i>16.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу</i>	<i>64</i>
17. Сравнительный подход к оценке помещений и права аренды на земельные участки	67
<i>17.1. Описание методики оценки</i>	<i>67</i>
<i>17.2. Выбор единиц сравнения</i>	<i>67</i>
<i>17.3. Выбор объектов-аналогов</i>	<i>67</i>
<i>17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения (торговые центры)</i>	<i>73</i>
<i>17.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков</i>	<i>78</i>
<i>17.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу</i>	<i>82</i>
18. Затратный подход к оценке части автостоянки	84
<i>18.1. Описание методики оценки</i>	<i>84</i>
<i>18.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный</i>	<i>84</i>
<i>18.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства</i>	<i>84</i>
<i>18.4. Определение прибыли предпринимателя</i>	<i>86</i>
<i>18.5. Определение износов и устареваний</i>	<i>86</i>
<i>18.6. Определение стоимости объектов капитального строительства</i>	<i>88</i>
19. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	89
<i>19.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	<i>89</i>
<i>19.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	<i>91</i>
<i>19.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки</i>	<i>91</i>
20. Приложения	94
<i>22.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки</i>	<i>94</i>
<i>22.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	<i>97</i>
<i>22.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>105</i>
<i>22.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>175</i>

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	24 ноября 2017 г.
Порядковый номер отчета	7-273

2. Задание на оценку

1). Объект оценки:	Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №1 Настоящего Отчета
2). Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Указанные объекты находятся в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»
3). Ограничения (обременения) прав на объект оценки:	Доверительное управление
4). Цель оценки:	Определение справедливой стоимости
5). Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
6). Вид стоимости:	Справедливая стоимость
7). Дата оценки:	23 ноября 2017 г.
8). Допущения, на которых должна основываться оценка:	Допущения, на которых должна основываться оценка, указаны в разделе 5 Настоящего Отчета
9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1037843036285
Дата государственной регистрации	30.11.2000 г.
Местонахождение	115172, г. Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г. • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17 Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 2 от 22.11.2017 г. к Договору № 17 на оказание услуг по оценке от 12.04.2017 г.
Заказчик	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №1 Настоящего Отчета.

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

Доходный подход (помещения и право аренды земельного участка как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	140 637 146 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (помещения и право аренды земельного участка как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	173 802 662 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (право аренды земельных участков), руб. без учета НДС	9 174 956 руб.
Затратный подход (часть автостоянки), руб. без учета НДС	4 281 624 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	166 260 634,36 (Сто шестьдесят шесть миллионов двести шестьдесят тысяч шестьсот тридцать четыре) рубля 36 копеек
--------------------------------------	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

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

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих

на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.

- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка производится без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.
- Право аренды на земельный участок с к/н 12:05:0703002:78 завершилось на дату оценки согласно предоставленному договору аренды. Однако в результате интервью с Заказчиком выяснилось, что данным земельным участком правообладатель продолжает пользоваться, а новый срок аренды не установлен.
- Итоговая стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась пропорционально балансовой стоимости.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствуют действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

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

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

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

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

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

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

8. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

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

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

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

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость – 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.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им,

оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

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

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРП;
2. Технические паспорта;
3. Кадастровые паспорта;
4. Договора аренды земельных участков;
5. Справка о стоимости чистых активов (находится в архиве ООО «ЦЭС» и может быть предоставлена по требованию Заказчика).

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился.

Дата осмотра объекта оценки – 23 ноября 2017 г.

11.3. Прочие источники информации

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

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

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственником оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6, являются владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», под управлением ООО «УК МДМ».

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" (ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1037843036285
Дата государственной регистрации	30.11.2000 г.
Местонахождение	115172, г. Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРП и договора аренды земельных участков (копии приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

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

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество – помещения в торговом центре, право аренды земельных участков и часть автостоянки, расположенное по адресу: Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6.

Сведения о земельных участках

Таблица 3. Сведения о земельном участке с кадастровым номером 12:05:0703002:246.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0703002:246	Кадастровый паспорт
Адрес	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	Кадастровый паспорт
Площадь земельного участка, кв.м.	5 440	Кадастровый паспорт
Категория земель	Земли населенных пунктов	Кадастровый паспорт
Разрешенное использование	для размещения автостоянки на 225 машиномест	Кадастровый паспорт

Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 045 545,60	Публичная кадастровая карта
--	--------------	-----------------------------

Таблица 4. Сведения о земельном участке, кадастровый номер 12:05:0703002:78.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0703002:78	Кадастровый паспорт
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002*	Кадастровый паспорт
Площадь земельного участка, кв.м.	4 655	Кадастровый паспорт
Категория земель	Земли населенных пунктов	Кадастровый паспорт
Разрешенное использование	для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней	Кадастровый паспорт
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 084 004,80	Публичная кадастровая карта

* Земельный участок с кад.№ 12:05:0703002:78 расположен по адресу Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002, но на нем расположены оцениваемые помещения с адресом Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 5. Сведения, идентифицирующие объект оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Номера помещений
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа	12:05:0701008:1601	этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	12:05:0701008:1606	этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа	12:05:0701008:254	этаж: подвал, 1, 2, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже.
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа	12:05:0701008:1599	Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1	12:05:0701008:1935	

Таблица 6. Основные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Этаж расположения оцениваемых помещений	Наличие отдельного входа у оцениваемых помещений	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа	Данные не предоставлены	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1,2 этажи	Да	нет	68 341 429,10
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	Данные не предоставлены	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1 этаж	Да	нет	62 925 399,49
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа	Данные не предоставлены	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1, 2 этажи, подвал, технический этаж	Да	нет	27 228 135,06
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа	Данные не предоставлены	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	Технический этаж	Нет	нет	3 815 869,71
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1	Данные не предоставлены	Автостоянка (замощение)	-	-	-	нет	1 052,82

Источник: Техническая документация, Публичная кадастровая карта

Таблица 7. Основные количественные параметры объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м.	Площадь застройки здания, кв.м.	Высота этажа, м	Строительный объем здания, куб. м.	Распределение общей площади по этажам, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа	Данные не предоставлены	2 425,90	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - 71,8 кв.м; 2 этаж - 2354,1 кв.м
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	Данные не предоставлены	2 237,70	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - 1446,4 кв. м; 2 этаж - 1481,9 кв. м; подвал - 1396,7 кв. м
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа	Данные не предоставлены	944,30	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - 114,9 кв. м; 2 этаж - 73,1 кв. м; подвал - 627,2 кв. м, технический этаж - 129,1 кв.м
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа	Данные не предоставлены	94,10	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Технический этаж - 94,1 кв.м
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1	Данные не предоставлены	5 440,00	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	-

Источник: Техническая документация

Таблица 8. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
3	Помещение, назначение: нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже.	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Асфальтобетонное покрытие	нет	нет	нет	нет	-

Источник: Техническая документация

Перепланировки

Данные о перепланировках отсутствуют.

Транспортная доступность

Хорошая транспортная доступность, объект расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Ленинского проспекта в центральной части города.

Сегмент рынка недвижимости

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к торговым помещениям.

Территория и парковка

Таблица 9. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Информация Заказчика
Наличие ограждения территории	Нет	Информация Заказчика
Наличие охраны	Нет	Информация Заказчика
Парковка	Наземная на выделенной территории	Информация Заказчика

Фотографии объекта недвижимости

Помещения ТЦ



Земельный участок и часть автостоянки



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

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния

Здание находится в хорошем состоянии. Внутренняя отделка помещений стандартная.

2. Физический износ.

Таблица 10. Укрупненная шкала физического износа.

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

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Физический износ объекта оценки составил:

Таблица 11. Физический износ объекта недвижимости.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Физический износ, принятый к расчету
1	12:05:0701008:1601	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект д. 6	2 425,90	10%
2	12:05:0701008:1606	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа		2 237,70	10%
3	12:05:0701008:2954	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа		944,3	10%
4	12:05:0701008:1599	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа		94,1	10%
5	12:05:0701008:1935	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1		5 440,00	25%

3. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки не используются.

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 12. Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Балансовая стоимость, руб.
1	12:05:0701008:1601	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	2 425,90	76 996 674,00
2	12:05:0701008:1606	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	2 237,70	80 444 989
3	12:05:0701008:2954	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	944,3	29 431 066,00
4	12:05:0701008:1599	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	94,1	2 926 005,00
5	12:05:0701008:1935	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	5 440,00	5 320 744,00
6	12:05:0703002:246	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест)	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	5 440,00	6 066 983,00
7	12:05:0703002:78	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта. в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	3 353,90	5 629 394,00

12.7. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6.

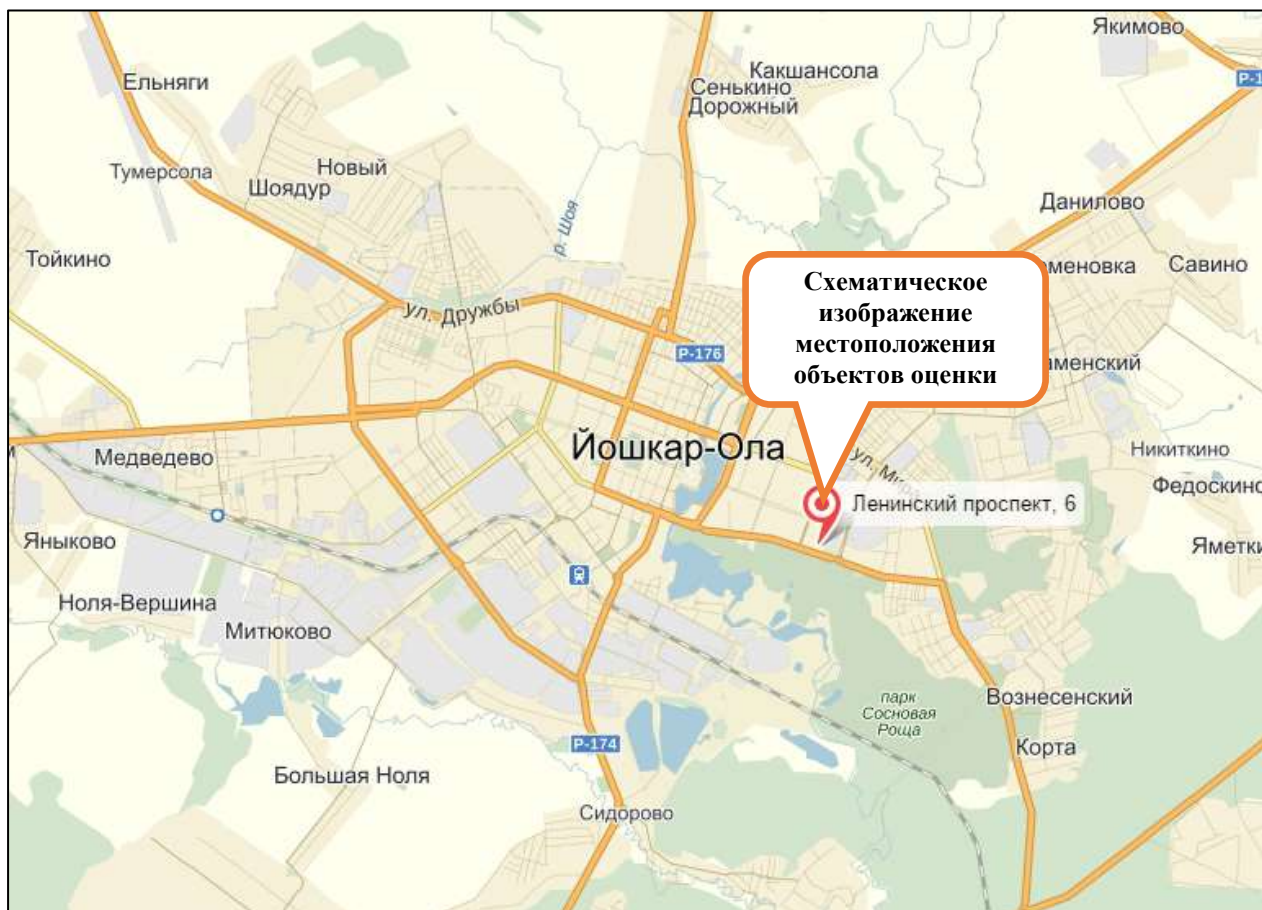
Характеристики местоположения

Таблица 13. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Регион	Республика Марий-Эл
Населенный пункт	г. Йошкар-Ола
Часть населенного пункта	Центр
Удаленность от г. Москвы	643 км
Ближайшая железнодорожная станция	ж/д ст. «Йошкар-Ола»
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	3 км
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	1-я линия Ленинского проспекта
Окружение оцениваемого объекта	Административные, торговые и жилые здания, парк

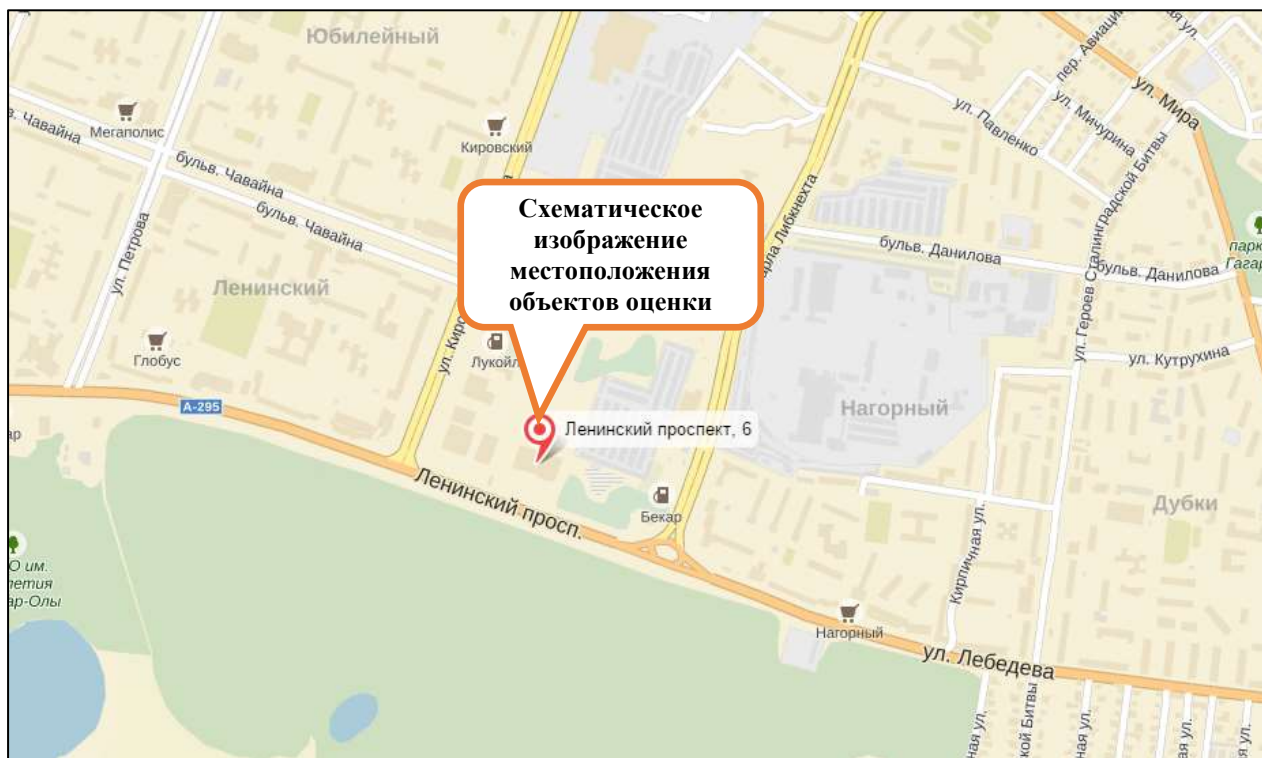
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <https://yandex.ru/maps>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгового назначения.

13. Определение наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве торговых помещений.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

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

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

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. (от 27.10.2017г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>.

Основные варианты прогноза исходят из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В консервативный вариант прогноза закладывается предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате «жесткой посадки» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей

на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2017 г. (январь-сентябрь)» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1_140087276688).

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Объем ВВП России за II квартал 2017г. составил в текущих ценах 21691,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2016г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2017г. по отношению к ценам II квартала 2016г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2017г. - 102,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-сентябре 2017г. - 101,0%.

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

Наименование	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.	Справочно		
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрь 2016г. в % к		январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.
					сентябрю 2015г.	августу 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 ⁽¹⁾	101,5 ⁽²⁾	-	-	99,5 ⁽³⁾	-	-
Индекс промышленного производства ⁴⁾	-	100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,3 ⁽⁵⁾	123,4 ⁽⁶⁾	112,8 ⁽⁷⁾	126,4 ⁽⁸⁾	100,8 ⁽⁶⁾	107,6 ⁽⁷⁾	81,3 ⁽⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
импорт товаров	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 ⁽⁹⁾	104,8 ⁽²⁾	-	-	98,6 ⁽³⁾	-	-
Индекс потребительских цен	-	103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	-	106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	-	99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	-	-	-	-	-	-	-
номинальная, рублей	37520 ⁽¹⁰⁾	105,6 ⁽¹⁰⁾	101,0 ⁽¹⁰⁾	106,7 ⁽¹⁰⁾	108,5	101,2	107,9
реальная	-	102,6 ⁽¹⁰⁾	101,2 ⁽¹⁰⁾	102,5 ⁽¹⁰⁾	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 ⁽¹¹⁾	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5

1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).
2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.
3) I полугодие 2016г. в % к I полугодю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
5) Данные за август 2017 года.
6) Август 2017г. и август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Август 2017г. и август 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-август 2017г. и январь-август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-сентябре 2017г. - 97,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1236,0 млрд.рублей, в январе-сентябре 2017г. - 4055,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2017г. составил 741,2 млрд.рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 4889,2 млрд.рублей, или 98,0%.

В январе-сентябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4050,7 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1847,1 млрд., автомобильно-го - 176,2 млрд., морского - 35,7 млрд., внутреннего водного - 53,0 млрд., воздушного - 5,6 млрд., трубопроводного - 1933,1 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2017г. составил 2570,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 21567,7 млрд.рублей, или 100,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в августе 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,3 млрд. долларов США (3061,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 29,0 млрд.долларов (1727,8 млрд.руб-лей), импорт - 22,4 млрд.долларов (1333,4 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2017г. сложилось положительное, 6,6 млрд.долларов (в августе 2016г. - положительное, 4,6 млрд.долларов).

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

Источник информации: Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ».

Таблица 15. Основные характеристики республики Марий Эл.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 29,4 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 138

в том числе:

- муниципальные районы – 14
- городские округа – 3
- городские поселения – 16
- сельские поселения – 105

Площадь территории – 23,4 тыс. км²

Расстояние от Йошкар-Олы до Москвы – 862 км

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)

Средняя температура января 2014 г.: -11,0°С

Средняя температура июля 2014 г.: +18,4°С

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

- все население – 687,4
- городское – 448,1
- сельское – 239,3

Национальная структура населения

(по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

- русские – 47,4
- марийцы – 43,9
- горные марийцы – 3,5
- татары – 5,8
- чуваши – 0,9
- украинцы – 0,6
- другие национальности – 1,4

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

- Йошкар-Ола – 263,2
- Волжск – 54,7
- Козьмодемьянск – 20,7
- Звенигово – 11,7

В структуре валового регионального продукта в 2013 г. основными видами экономической деятельности являлись: обрабатывающие производства – 24,7%; сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 14,7; строительство – 11,3; оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования – 8,9; государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование – 8,8%. Индекс промышленного производства по сравнению с 2013 г. составил 113,4%, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 132,3%, «Обрабатывающие производства» – 115,5%, «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 98,4%. В объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых республика занимает 77 место в России (в федеральном округе – 13), по обрабатывающим производствам – 54 (14), по производству и распределению электроэнергии, газа и воды – 72(14).

На долю республики приходится более четверти выпуска витрин и прилавков холодильных в Российской Федерации.

В сельском хозяйстве ведущее место занимает земледелие (производство зерна, выращивание овощей, картофеля); развиты животноводство, которое имеет молочно-мясное направление, а также птицеводство.

Оборот розничной торговли составил 73,1 млрд. руб., или 105,4% (в сопоставимых ценах) к 2013 г. По уровню оборота розничной торговли на душу населения республика заняла 75 место в Российской Федерации (в 2013 г. – 76 место). В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 54,3%, непродовольственных товаров – 45,7% (в 2013 г. – соответственно 53,1 и 46,9%).

Оборот общественного питания составил 4,1 млрд. руб., или 101,5% (в сопоставимых ценах) к 2013 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций составил 2636 млн. руб.

В объеме инвестиций в основной капитал 54,2% заняли собственные средства, 45,8% – привлеченные средства.

Объем финансовых вложений, поступивших в экономику республики, составил 51625 млн. руб.

Внешнеторговый оборот республики составил 376,2 млн. долл. США, в том числе экспорт – 230,1 млн. долл. США или 48,9% к уровню 2013 г., импорт – 146,1 млн. долл. США и 105,7%.

Удельный вес домашних хозяйств, имевших доступ к сети Интернет, в общем числе домашних хозяйств (по данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств), составил 59,1%.

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

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному),

сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – помещения в ТЦ.
- Территория местоположения объекта оценки – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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

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

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

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 16. Диапазон цен предложений продажи торговой недвижимости.

Наименование населенного пункта	Минимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	Максимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС
Йошкар-Ола	9 500,00	150 600,00
Волжск	26 900,00	42 600,00
Мари-Турек	13 300,00	13 300,00
Советский	19 500,00	19 500,00

Источник: <http://rynok-analitika.ru/orkn-mariy-el/>

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

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

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

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

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – отдельно стоящие ТЦ и помещения в них.
- Территория местоположения – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 17. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Среднее цена предложения за 1 кв. м, руб.
10	30 000+	15 000	50 000	35 000

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

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

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

Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., (<http://www.crcpa.ru/Methodics>);
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем больше его стоимость.

Таблица 18. Диапазон запрашиваемых ставок аренды торговой недвижимости.

Наименование населенного пункта	Минимальная арендная ставка предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	Максимальная арендная ставка предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС
Иошкар-Ола	1 000,00	27 600,00
Волжск	1 200,00	7 900,00
Козьмодемьянск	4 200,00	7 200,00
Краснооктябрьский	7 800,00	7 800,00
Куженер	4 400,00	9 000,00
Семеновка	5 300,00	5 300,00

Источник: <http://ryнок-analitika.ru/orkn-mariy-el/>

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Местоположение и окружение

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

Площадь

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Техническое состояние

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

Характеристики земельного участка

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

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

Источники информации: <http://kidsher.ru/ru/archives/6756>, <http://rynok-analitika.ru/orkn-mariy-el/>, http://www.magazinmagazinov.ru/upload/knownledges/Itogi%20H1_2017.pdf.

Динамика рынка

Основные тенденции рынка недвижимости г. Йошкар-Олы:

- спрос опускается ниже предложения;
- объемы строительства сокращаются;
- замедляется рост объема предложения;
- наблюдается спад цен на недвижимость.

Спрос

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований спроса на сегменте рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования спроса Оценщиком были проанализирован объем объявлений о намерении купить и снять в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Оценщиком было найдено всего 5 объявлений о желании покупки коммерческой недвижимости и 3 объявления о желании арендовать коммерческую недвижимость.

Исходя из малого количества объявлений, можно сделать вывод о том, что игроки рынка предпочитают не декларировать свои намерения о спросе на покупку или, съём объектов недвижимости.

Предложение

Продажа

Большую долю на рынке объектов, представленных к продаже, составляют помещения свободного назначения.

В структуре предложения помещений к продаже объекты свободного назначения составляют 41%.

Самую маленькую долю на рынке помещений, представленных к продаже, имеют помещения общественного питания. Так на конец 3 квартала 2017 года на рынке республики Марий Эл были представлены только 1 помещение общественного питания, тогда как общий объем помещений свободного назначения составил 78 объектов. Как вывод, доля помещений общественного питания в общем объеме предложения составила 1%.

Таблица 19. Структура предложения рынка продажи на конец 3 кв. 2017 г. в республике Марий Эл.

Наименование населенного пункта	Коммерческая недвижимость офисного назначения	Коммерческая недвижимость торгового назначения	Гостиницы	Помещения общественного питания	Коммерческая недвижимость производственно-складского назначения	Коммерческая недвижимость свободного назначения	Количество предложений недвижимости различного назначения	Доля в общем объеме
Йошкар-Ола	21	41	3	1	26	60	152	79%
Волжск	1	2			7	8	18	9%
Звенигово					1	2	3	2%
Килемары					2		2	1%
Козьмодемьянск					2		2	1%
Мари-Турек		1					1	1%
Медведево					2	1	3	2%
Новый Торъял						1	1	1%
Оршанка					1		1	1%
Сернур					1	2	3	2%
Советский		1				2	3	2%
Сулонгер					1	1	2	1%
Юрино						1	1	1%
Итого	22	45	3	1	43	78	192	100%

Аренда

Самую большую долю на рынке помещений, предлагаемых в аренду, имеют помещения свободного назначения.

В структуре предложений аренды, объекты свободного назначения составляют 37%.

Наименьшую долю в объеме предложений аренды, составляют гостиницы. Так, по состоянию на конец 3 кв. 2017 г., таких объектов насчитывался только 1, в то время как помещений свободного назначения – 114. Таким образом, в общем объеме предложения объектов, доля гостиниц, предложенных в аренду, составила 0,32%.

Таблица 20. Структура предложения в аренду на конец 3 кв. 2017 г. в республике Марий Эл.

Наименование населенного пункта	Коммерческая недвижимость офисного назначения	Коммерческая недвижимость торгового назначения	Гостиницы	Помещения общественного питания	Коммерческая недвижимость производственно-складского назначения	Коммерческая недвижимость свободного назначения	Количество предложений недвижимости различного назначения	Доля в общем объеме
Йошкар-Ола	58	72	1	2	29	94	256	82%
Волжск	3	6			4	12	25	8%
Звенигово	1					2	3	1%
Килемарь	1						1	0%
Козьмодемьянск	3	3					6	2%
Краснооктябрьский		1					1	0%
Куженер	1	3				1	5	2%
Мари-Турек	1						1	0%
Медведево					1	1	2	1%
Морки		1					1	0%
Новый Торъял						1	1	0%
Семеновка		1					1	0%
Сернур	1	1					2	1%
Советский	1				1	3	5	2%
Юрино	1						1	0%
Итого	71	88	1	2	35	114	311	100%

Мотивации покупателей и продавцов

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

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

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

Основные тенденции рынка торговой недвижимости

В первом полугодии 2017 года в регионах было открыто всего 7 ТЦ совокупной площадью 225 тыс. кв. м GLA. Во второй половине текущего года планируется открытие 14 ТЦ совокупной площадью 400 тыс. кв. м GLA. Таким образом, ожидается, что за 2017 год рынок вырастет на 625 тыс. кв. м. Такой объем нового предложения станет минимальным за последние 10 лет. Последовательное снижение объемов ввода наблюдается, начиная с 2014 года. Топ-5 крупнейших ТЦ, введенных или планируемых к вводу до конца 2017 года, приведен в приложении № 2. В приложении № 3 приведены ТЦ, введенные в регионах по итогам первого полугодия 2017 года.

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

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

14.6. Ликвидность объектов оценки

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

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

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 21. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

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

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

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

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

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

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода при оценке помещений и земельных участков, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

Объект оценки «Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5 440 кв.м, инв.№9415:20002:1, лит. 1» представляет собой заощение земельного участка под автостоянку и относится к объектам недвижимости специального использования. Предложений по продаже аналогичного имущества на рынке не выявлено. Данный объект оценивался только в рамках затратного подхода.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке помещений, сравнительный подход к оценке земельных участков и затратный подход к оценке автостоянки.

16. Доходный подход к оценке помещений

В рамках доходного подхода был использован метод дисконтирования денежных потоков.

Выбор Оценщиком метода дисконтирования денежных потоков обоснован тем, что в будущем ожидаются изменения в потоках доходов от объекта оценки. При этом динамика данных изменений будет произвольной в прогнозном периоде. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков следующая:

1. Определение длительности прогнозного периода.
2. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
3. Определение денежных потоков от объекта оценки.
4. Определение ставки дисконтирования.
5. Расчет стоимости объекта оценки путем дисконтирования денежных потоков.

16.1. Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

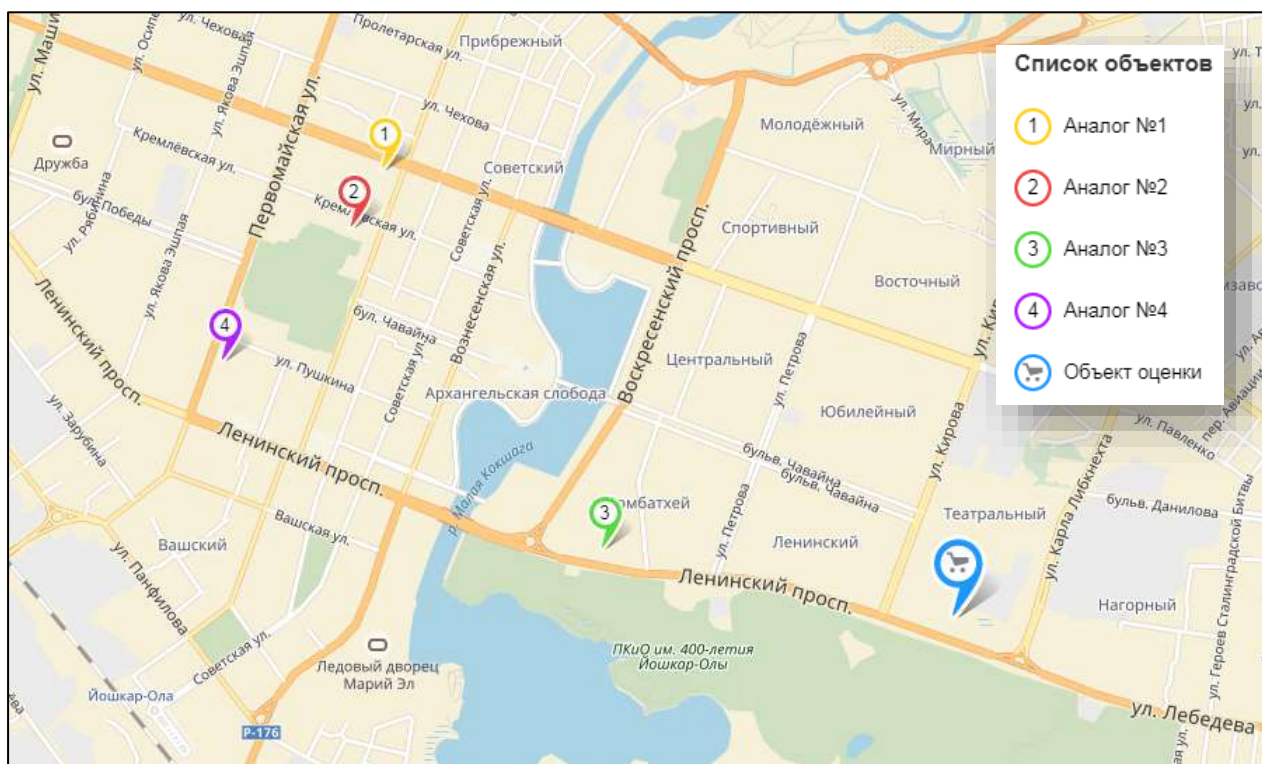
- Назначение – помещения в торговых центрах / нежилых зданиях;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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

Таблица 22. Описание объекта оценки и объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, Красноармейская, 43	Йошкар-Ола улица Кремлевская, дом 19	Йошкар-Ола, Ленинский просп., 22в	Йошкар-Ола, Первомайская улица, 113
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговые помещения	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Тип объектов	Встроенное помещение на разных этажах	Встроенное помещение на 2-ом этаже	Встроенное помещение на 1-ом этаже	Встроенное помещение на 1-ом этаже	Встроенное помещение на 2-ом этаже
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	5 702,0	374,3	15,0	65,0	15,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	14 400	14 400	9 600	9 600
Порядок уплаты НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	Одис Недвижимость	Сайт торгового центра "21 век"	ЦИАН	Яндекс.Недвижимость
Интернет-сайт	-	http://odic.ru/predlozhenija/torgovyje-ploshchadi/arenda-dom-byta-dns/	http://21vek12.ru/rent.html	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/165178226/	https://realty.yandex.ru/offer/6275975845519453252/
Контактный телефон	-	+7 (8362) 306-777	+7 (8362) 42-87-50	+7 937 939-08-09	+7 902 737-77-07 +7 917 713-37-97

Рисунок 1. Карта расположения аналогов и объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 23. Фотографии объекта оценки и аналогов.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		

Аналог №2		-
Аналог №3		-
Аналог №4		

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единицы сравнения

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

1. Корректировка на НДС

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

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

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором

отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»¹. Среднее значение корректировки на уторговывание для аренды объектов торговой недвижимости составляет **-5%**.

Таблица 24. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости, %.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

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

¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

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

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

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

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

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

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

7. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г. и Интернет-ресурсу «Statrielt»² в 2 этапа: на местоположение относительно районов города и первой линии крупных улиц и автомагистралей. В случае, если по какому-либо из параметров не требуется введение корректировки (равна нулю), итоговая корректировка принимается равной значению параметра, по которому различаются объект оценки и аналоги.

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1182-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

Таблица 25. Типовые зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятия (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 26. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район города	III	VI	II	III	II
Коэффициент корректировки	0,78	0,87	0,87	0,78	0,87
Промежуточный размер корректировки №1	-	-10,3%	-10,3%	0,0%	-10,3%
Относительно крупных улиц	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Промежуточный размер корректировки №2	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Размер корректировки	-	-10,3%	-10,3%	0,0%	-10,3%

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой торговые объекты), данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на тип объекта

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

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

10. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Корректировка рассчитывается согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt».

Таблица 27. Значение корректировок на этаж.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Б. При аренде объектов:	0,00	0,00	
1.	Торговых помещений:	0,00	0,00	
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,85	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,11	1,05
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86

Размер корректировки на второй этаж составляет: $\frac{1}{0,92} - 1 = 8,7\%$.

11. Корректировка на отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, сдаются в аренду, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки по завершению строительства можно арендовать по частям, корректировка не вводится.

12. Корректировка на площадь

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

Поскольку объект оценки по завершению строительства можно арендовать по частям, корректировка не вводится.

13. Корректировка на техническое состояние

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

Поскольку объект оценки и аналоги не различаются по данному параметру, корректировка не требуется.

14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

Для расчета арендной ставки якорных арендаторов использовались данные аналитических материалов Knight Frank и NAI Becar.

Таблица 28. Расчет коэффициента перехода от арендной ставки галереи к ставке якорных арендаторов.

Источник	Ссылка на источник	Галерея	Якорь	Соотношение
Knight Frank	http://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/-iii-2017-5021.pdf	0-55 000	3 000-18 000	0,38
NAI Becar	http://naibecar.com/upload/iblock/890/8906e2a20fe0c8dc9545e719cc2bdc8a.pdf	39 900	13 700	0,34
Среднее	-	-	-	0,36

Итоговый результат расчета ставок аренды включает в себя:

- ставку аренды для галереи первого этажа
- ставку аренды для галереи второго этажа
- ставку аренды для якорных арендаторов первого этажа
- ставку аренды для якорных арендаторов второго этажа
- ставку аренды для вспомогательных помещений

Корректировка на переход от аренды основных площадей (якорных арендаторов) к второстепенным была принята в размере **50%** согласно данным справочника оценщика недвижимости, том I, «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 29. Расчет ставки аренды.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	14 400	14 400	9 600	9 600
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	14 400	14 400	9 600	9 600
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	14 400	14 400	9 600	9 600
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная арендная ставка	13 680	13 680	9 120	9 120
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	13 680	13 680	9 120	9 120
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	13 680	13 680	9 120	9 120
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	13 680	13 680	9 120	9 120
7	Корректировка на местоположение и окружение	-10,3%	-10,3%	0,0%	-10,3%
	Скорректированная арендная ставка	12 271	12 271	9 120	8 181
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	12 271	12 271	9 120	8 181
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	12 271	12 271	9 120	8 181
10	Корректировка на этаж расположения	8,7%	0,0%	0,0%	8,7%
	Скорректированная арендная ставка	13 339	12 271	9 120	8 893
11	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	13 339	12 271	9 120	8 893
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	13 339	12 271	9 120	8 893
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	13 339	12 271	9 120	8 893
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	13 339	12 271	9 120	8 893
-	Коэффициент вариации, %				21%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	2	1	3
-	Удельный вес аналога, %	15,385%	23,077%	46,154%	15,385%
-	Итого рыночная арендная ставка галереи на первом этаже, руб. / кв. м в год				10 461
-	Итого рыночная арендная ставка галереи на втором этаже, руб. / кв. м в год				9 624
-	Итого рыночная арендная ставка якорного арендатора на первом этаже, руб. / кв. м в год				3 766
-	Итого рыночная арендная ставка якорного арендатора на втором этаже, руб. / кв. м в год				3 465
-	Итого рыночная арендная ставка вспомогательных помещений, руб. / кв. м в год				1 808

16.2. Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

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

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

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком согласно данным «Statrielt»³.

Таблица 30. Коридорные коэффициенты и показатель арендопригодной площади.

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

Согласно данным статьи информационно-аналитического портала «Арендатор.ру»⁴, площадь якорных арендаторов в ТЦ должна составлять 40-60%. Для настоящего расчета принимается среднее значение - **50%**.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход принимается согласно фактическим и рыночным данным.

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

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются на среднерыночном уровне 12,3% согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1184-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

⁴ http://www.arendator.ru/articles/63537-yakornye_arendatory__centry_prityazheniya-1/

Согласно данным информационно-аналитического портала «Арендатор.ру»⁵ и , уровень наполненности арендаторами в ТЦ регионов РФ составляет около **30%**.

Заполняемость ТЦ после открытия при правильной финансово-экономической и стратегической политике составляет в среднем 15% в год по данным ЭИ «Моллы.Ру»⁶.

Диаграмма 1. Динамика загрузки ТЦ.



Таблица 31. Прогнозный уровень заполняемости.

Период	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Потери от недозагрузки, %	-70%	-55% (+15%)	-40% (+15%)	-30% (+10%)	-20% (+10%)	-12,3%

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

Определение операционных расходов

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

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

Уровень операционных расходов принимается на уровне 17,9% от уровня потенциального валового дохода согласно справочнику Оценщика недвижимости

⁵ http://www.arendator.ru/articles/148444-nechestnye_developery/

⁶ <http://www.malls.ru/rus/news/zapolnyaemost-novykh-tts-v-moskve-ne-prevyshaet-50.shtml>

Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

Для первого прогнозного периода операционные расходы включают только одну статью – арендные платежи за пользование земельного участка. Данные платежи определены согласно договору аренды.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов и затрат на завершение строительства.

16.3. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой ставку, соответствующую доходности инвестиций в аналогичную недвижимость и рассчитывается исходя из предположения о росте денежных потоков от объекта недвижимости, а также об отсутствии значительного снижения в прогнозный период стоимости объекта недвижимости за счет износа и устареваний.

Ставка дисконтирования определяется на основании статьи Лейфера Л.А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда»

(http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm) по следующей формуле:

$$r = R + g, \text{ где}$$

r – ставка дисконтирования;

R – ставка капитализации;

g – прогнозные темпы роста денежных потоков от объекта недвижимости.

Таблица 32. Расчет ставки дисконтирования для периода после завершения строительства.

Показатель	Значение
Ставка капитализации, % годовых	11,0% ⁷
Прогнозные темпы роста денежных потоков от объекта недвижимости, % в год	4,4%
Ставка дисконтирования, % годовых	16,5%

16.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость методом дисконтирования денежных потоков определяется путем дисконтирования денежных потоков от объекта недвижимости по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Расчет рыночной стоимости осуществляется по следующей формуле:

⁷ <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2017-goda>

$$PV = \sum_{n=1}^t \frac{FV_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{V}{(1+r)^t} = \sum_{n=1}^n \frac{FV_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{FV_t \times (1+g)}{(1+r)^t}, \text{ где}$$

PV – справедливая стоимость объекта недвижимости, представляющая собой сумму текущих стоимостей денежных потоков за прогнозный период и текущей стоимости реверсии.

FV_n – денежный поток в определенный прогнозный период.

FV_t – денежный поток в последний прогнозный период.

n – число прогнозных периодов. Поскольку доходы и расходы формируются равномерно в течение года, дисконтирование денежных потоков в прогнозном периоде осуществляется на середину каждого периода.

t – последний прогнозный период. Дисконтирование реверсии осуществляется на конец прогнозного периода.

r – ставка дисконтирования.

V – стоимость реверсии (сумма денежных потоков в постпрогнозный период), рассчитываемая на дату окончания прогнозного периода путем капитализации денежного потока 1-го постпрогнозного периода по терминальной ставке капитализации, определяемой путем вычета из ставки дисконтирования темпов роста денежных потоков в постпрогножном периоде.

g – темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде принимаются равными долгосрочным темпам роста арендных ставок согласно справочнику оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 2), «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 33. Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом.

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Постпрогнозный период (стоимость реверсии)
Общая площадь, кв.м.	5 702,0						-
Площадь 1-го этажа, кв.м	2 237,7						
Площадь 2-го этажа, кв.м	2 425,9						
Площадь подвальных и технических помещений, кв.м	1 038,4						
Арендпригодная площадь 1-го этажа, кв.м	1 902,0						-
Арендпригодная площадь 2-го этажа, кв.м	2 062,0						
Арендпригодная площадь подвальных и технических помещений, кв.м	1 038,4						
Площадь галереи, принятая к расчету	50%						
Площадь якорных арендаторов, принятая к расчету	50%						
Рыночная арендная ставка галереи 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	10 461	10 921	11 402	11 904	12 428	12 975	-
Рыночная арендная ставка галереи 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	9 624	10 047	10 489	10 951	11 433	11 936	
Рыночная арендная ставка якорных арендаторов 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	3 766	3 932	4 105	4 286	4 475	4 672	
Рыночная арендная ставка якорных арендаторов 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	3 465	3 617	3 776	3 942	4 115	4 296	-
Рыночная арендная ставка технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС	1 808	1 888	1 971	2 058	2 149	2 244	
<i>Темпы роста арендных ставок, %</i>	-	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	-
Потенциальный валовый доход от галереи 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	9 948 411	10 385 871	10 843 302	11 320 704	11 819 028	12 339 225	-
Потенциальный валовый доход от галереи 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	9 922 344	10 358 457	10 814 159	11 290 481	11 787 423	12 306 016	
Потенциальный валовый доход от якорных арендаторов 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	1 955 307	2 041 494	2 131 316	2 225 291	2 323 420	2 425 702	
Потенциальный валовый доход от якорных арендаторов 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	3 572 415	3 729 127	3 893 056	4 064 202	4 242 565	4 429 176	
Потенциальный валовый доход от технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС	1 877 427	1 960 499	2 046 686	2 137 027	2 231 522	2 330 170	
Итого потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС	27 275 904	28 475 448	29 728 519	31 037 705	32 403 958	33 830 289	
Потери от незагрузки, %	-70,0%	-55,0%	-40,0%	-30,0%	-20,0%	-12,3%	-
Потери от неплатежей за аренду, %	0%						-
Действительный валовый доход, руб. без учета НДС, руб.	8 182 771	12 813 952	17 837 111	21 726 394	25 923 166	29 669 163	-
Операционные расходы, руб. без учета НДС	-4 882 387	-5 097 105	-5 321 405	-5 555 749	-5 800 308	-6 055 622	-
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС	3 300 384	7 716 847	12 515 706	16 170 645	20 122 858	23 613 541	224 113 971
Период дисконтирования	1,0000	2,0000	3,0000	4,0000	5,0000	6,0000	-
Ставка дисконтирования, %	15,40%						-
Фактор дисконтирования	0,8666	0,7509	0,6507	0,5639	0,4886	0,4234	-
Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 860 113	5 794 580	8 143 970	9 118 627	9 832 028	9 997 973	94 889 855
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС							140 637 146

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 23 ноября 2017 г. составляет 140 637 146 руб. без учета НДС.

17. Сравнительный подход к оценке помещений и права аренды на земельные участки

17.1. Описание методики оценки

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

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

17.2. Выбор единиц сравнения

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

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

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

17.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и

сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

- Назначение – торговые центры;
- Местоположение – республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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

- Местоположение – республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.
- Назначение земельных участков – коммерческое использование.

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

Таблица 34. Описание объекта оценки и аналогов (торговые центры).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. ул. Карла Либкнехта 104	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. ул. Карла Маркса 99	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. ул. Машиностроителей, д.8Г	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. ул. Первомайская, д.115е
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговые помещения	Торговый центр	Торговый центр	Свободное назначение	Торговый центр
Тип объектов	Встроенное помещение на разных этажах	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв.м	5 702,0	993,8	7 628,0	3 282,2	1 300,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	КС-1	КС-6	КС-1	КС-1	КС-1
Цена предложения, руб.	-	33 000 000	370 000 000	114 877 000	42 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	33 206	48 506	35 000	32 308
Учет НДС в цене предложения	-	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Источник информации	-	BeBoss	BeBoss	Domofond	Domofond
Интернет-сайт	-	https://www.beboss.ru/kn/yola/1614340	https://www.beboss.ru/kn/yola/2368992	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-193431293	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-194537796
Контактный телефон	-	+7 968 785-51-19	+7 917 710 07-79	+7 917 707-08-88	+7 915 071-51-33

Таблица 35. Описание объекта оценки и аналогов (земельные участки).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Вид передаваемых имущественных прав	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	Марий Эл Респ, г Йошкар-Ола, ул Клары Цеткин, д 32а	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Улица Кирпичная	Марий Эл респ, г Йошкар-Ола, ул Никиткино
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	87,939	15,76	42,00	54,70
Вид использования (зонирование)	1 - Для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней; 2 - для размещения автостоянки на 225 машиномест.	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение
Коммуникации	Отсутствуют (условно)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	4 500 000	7 500 000	13 500 000
Источник информации	–	АКН "Капитал"	АКН "Капитал"	АКН "Капитал"
Интернет-сайт	–	http://www.capital-region.ru/i-ola/zemelnye_uchastki_kommercheskoy_nedvizhimosti/postroy_istoriyu_goroda_predlozhenie_dlya_zastroyshchikov_48567/	http://www.capital-region.ru/i-ola/zemelnye_uchastki_kommercheskoy_nedvizhimosti/prodazha_uchastka_meroyu_42_sotki_na_ulitse_kirpichnoy_48568/	http://www.capital-region.ru/i-ola/zemelnye_uchastki_kommercheskoy_nedvizhimosti/pod_razmeshcheniya_stroitelstva_avtomobilnoy_gazovoy_stantsii_so_stantsiey_tekhnicheskogo_obslyuzhivaniya_avtotransporta_48563/
Контактный телефон	–	8-961-337-07-20	8-961-337-07-21	8-961-337-07-22

Рисунок 2. Карта расположения аналогов и объекта оценки (торговые центры).

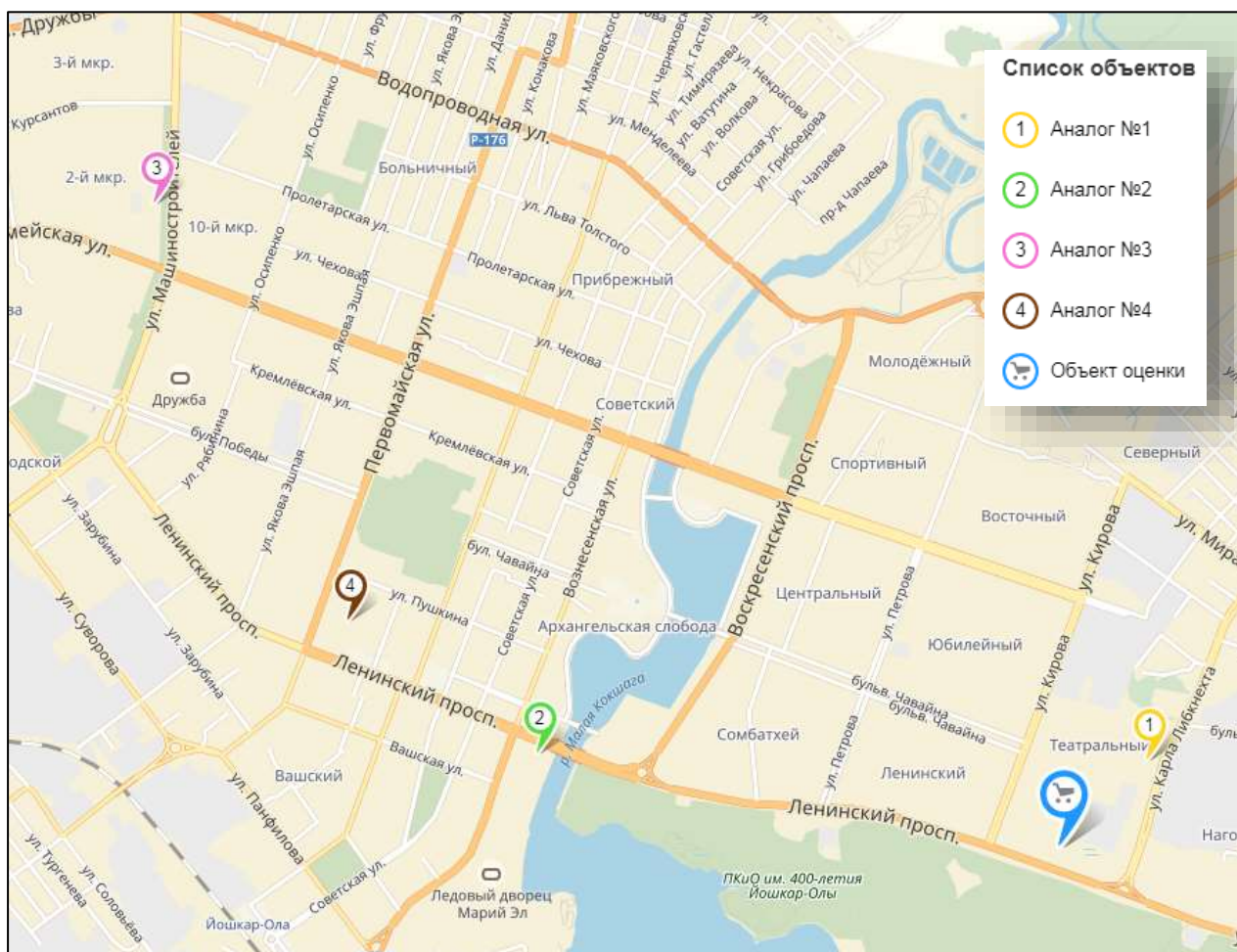

 Источник: <http://maps.vandex.ru>

Рисунок 3. Карта расположения аналогов и объекта оценки (земельные участки).

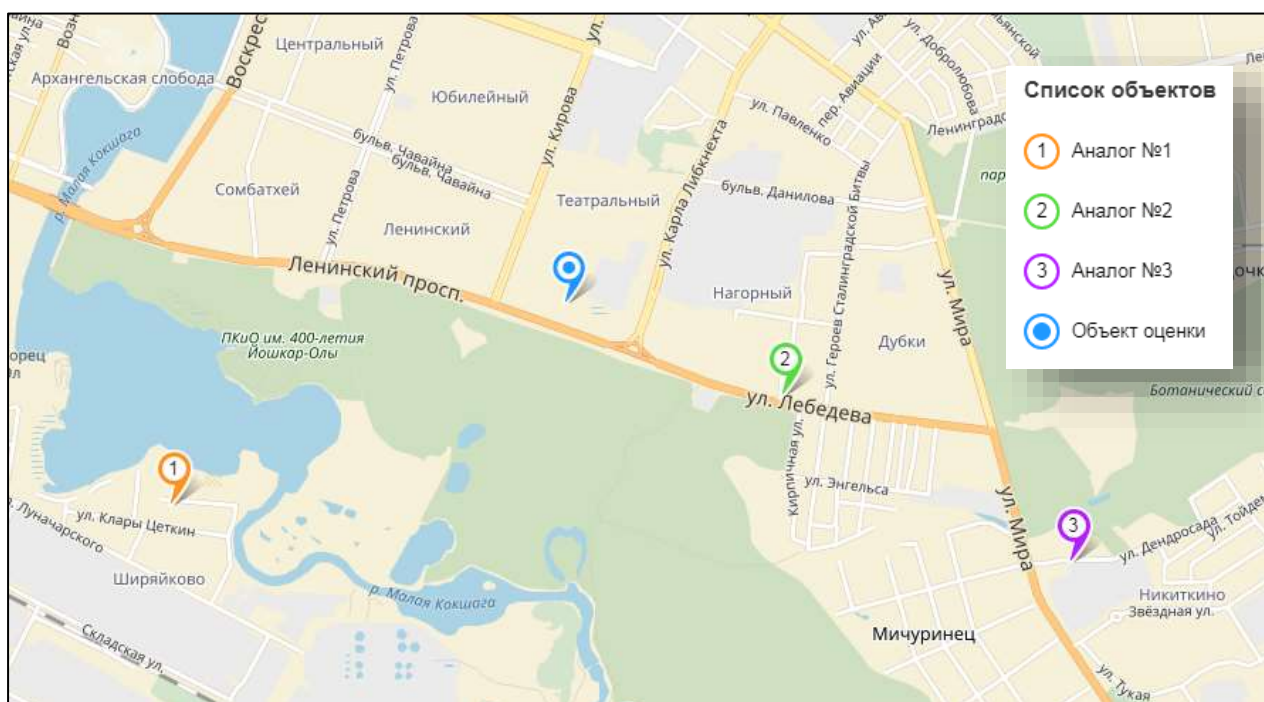











 Источник: <http://maps.vandex.ru>

Таблица 36. Фотографии объекта оценки и аналогов (помещения в торговых центрах).

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		

17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения (торговые центры)

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

1. Корректировка на НДС

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

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»⁸. Среднее значение корректировки на уторговывание для аренды объектов торговой недвижимости составляет **-6%**.

Таблица 37. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

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

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

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г. и Интернет-ресурсу «Statrielt»⁹ в 2 этапа: на местоположение относительно районов города и первой линии крупных улиц и автомагистралей. В случае, если по какому-либо из параметров не требуется введение

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1182-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

корректировки (различий не выявлено), итоговая корректировка принимается равной значению параметра, по которому различаются объект оценки и аналоги.

Таблица 38. Типовые зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятия (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 39. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район города	III	VI	II	III	II
Коэффициент корректировки	0,78	0,73	0,87	0,78	0,87
Промежуточный размер корректировки №1	-	6,8%	-10,3%	0,0%	-10,3%
Относительно крупных улиц	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76
Промежуточный размер корректировки №2	-	0,0%	0,0%	0,0%	31,6%
Размер корректировки	-	6,8%	-10,3%	0,0%	10,7%

7. Корректировка на вид использования

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

Поскольку объект оценки и все аналоги имеют схожее использование (торговое), корректировка не требуется.

8. Корректировка на тип объекта

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

Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»¹⁰.

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	0,98	0,96	0,90	0,94	0,92
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,90	0,98	0,94	0,86	0,94	0,90

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/1186-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

9. Корректировка на этаж

Данная поправка отражает тот факт, что удельная цена продажи помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку объект оценки и все аналоги имеют разную этажность, корректировка не вводится.

10. Корректировка на площадь

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

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г. по формуле:

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

K_{пл} – корректировка на площадь, %.

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

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

Коэффициент корректировки рассчитывается по следующей формуле:

$$Y = 1,7653 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,121}$$

Таблица 40. Расчет корректировки на площадь.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	5 702,0	993,8	7 628,0	3 282,2	1 300,0
Коэффициент корректировки	0,620	0,766	0,598	0,663	0,741
Размер корректировки	-	-19,1%	3,7%	-6,5%	-16,3%

11. Корректировка на техническое состояние

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

Поскольку объект оценки и аналоги находятся в сопоставимом техническом состоянии, корректировка не требуется.

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Объект оценки имеет конструктивную систему 1 (КС-1). Объект-аналог №1 имеет конструктивную систему 6 (КС-6). Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»¹¹.

Таблица 41. Поправки на класс конструктивной системы.

назначение здания, помещения	Класс конструкции	Характеристика конструктивной системы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, складские, производственные	КС-1	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные и стальные; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
Торговые здания и помещения	КС-3	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,02	1,09	1,05
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,03	1,10	1,06
Складские и производственные здания и помещения			1,00	1,07	1,03
Торговые здания и помещения	КС-4	Каркасные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные, стены - железобетонные утепленные или легкобетонные облицованные	1,06	1,15	1,10
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,05	1,18	1,11
Складские и производственные здания и помещения			0,97	1,13	1,04
Торговые здания и помещения	КС-6	Фундамент и каркас – ж/бетон и сталь, стены и крыша – сэндвич-панели	0,77	0,94	0,85
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,80	0,95	0,87
Складские и производственные здания и помещения			0,85	0,96	0,90
Торговые здания и помещения	КС-7	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,71	0,81	0,76
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,74	0,88	0,80
Складские и производственные здания и помещения			0,56	0,69	0,62

Размер корректировки составляет $\frac{1}{0,85} - 1 = 17,6\%$.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1189-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

17.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», том III, 2016 г. Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков на неактивном рынке составляет **-21,5%**.

Таблица 42. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

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

Объекты оценки на праве аренды. Все объекты-аналоги продаются с правом собственности. Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»¹².

Таблица 43. Значения корректировки на переход от права собственности к праву аренды.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,83	0,91	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,88	0,96	0,92
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,65	0,89	0,76
5	Для других целей	0,63	0,85	0,73

Таблица 44. Значения корректировки на срок аренды.

№	Срок аренды	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством.	0,86	0,98	0,92
8	сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,92	0,98	0,95
9	сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,64	0,78	0,70

Поскольку изначально договор аренда был заключен на малый срок, и в результате заключения доп. соглашения земельные участки отданы в аренду на неопределенный срок, размер корректировки составляет: $0,87 \times 0,70 - 1 = -39,1\%$.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1210-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

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

Поскольку ограничения (обременения), существенно влияющие на стоимость объектов, отсутствуют, данная корректировка не применяется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», том III, 2016 г.

Таблица 45. Типовые зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятия (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 46. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район города	III	III	III	IV
Коэффициент корректировки	0,77	0,77	0,77	0,72
Размер корректировки	-	0,0%	0,0%	6,9%

7. Корректировка на площадь

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», том III, 2016 г. по формуле:

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

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

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

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

Коэффициент корректировки рассчитывается по формуле:

$$Y = 1,9152 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,094}$$

Таблица 47. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	87,94	15,76	42,00	54,70
Коэффициент корректировки	0,82	0,96	0,87	0,85
Корректировка на площадь, %	-	-14,6%	-5,7%	-3,5%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

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

Объект оценки и все аналоги являются землями, предназначенные для общественно-деловой застройки. Корректировка не требуется.

9. Корректировка на коммуникации

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

В рамках данного расчета оцениваемые земельные участки оцениваются как условно свободные с коммуникациями по границе, так как коммуникации подключаются при возведении зданий. В виду этого корректировка не вводится.

10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

17.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 48. Расчет справедливой стоимости торговых помещений.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	33 000 000	370 000 000	114 877 000	42 000 000
-	Общая площадь, кв. м	993,80	7 628,00	3 282,20	1 300,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 206	48 506	35 000	32 308
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	33 206	48 506	35 000	32 308
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	31 214	45 596	32 900	30 370
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	31 214	45 596	32 900	30 370
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	31 214	45 596	32 900	30 370
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	31 214	45 596	32 900	30 370
6	Корректировка на местоположение и окружение	6,8%	-10,3%	0,0%	10,7%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	33 337	40 900	32 900	33 620
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	33 337	40 900	32 900	33 620

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
8	Корректировка на тип объекта	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 670	37 628	30 268	30 930
9	Корректировка на этаж	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 670	37 628	30 268	30 930
10	Корректировка на площадь	-19,1%	3,7%	-6,5%	-16,3%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	24 812	39 020	28 301	25 888
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	24 812	39 020	28 301	25 888
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	17,6%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	29 179	39 020	28 301	25 888
-	Коэффициент вариации, %				19%
-	Количество примененных корректировок, шт.	5	4	3	4
-	Удельный вес аналога, %	19,355%	24,194%	32,258%	24,194%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.				30 481
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м				5 702,00
-	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				173 802 662

Таблица 49. Расчет справедливой стоимости права аренды земельных участков.

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	4 500 000	7 500 000	13 500 000
-	Площадь участка, сот.	15,76	42,00	54,70
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	285 533	178 571	246 801
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-21,5%	-21,5%	-21,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	224 143	140 178	193 739
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	224 143	140 178	193 739
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	224 143	140 178	193 739
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	-39,1%	-39,1%	-39,1%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	136 503	85 368	117 987
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	136 503	85 368	117 987
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	6,9%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	136 503	85 368	126 128
7	Корректировка на площадь	-14,6%	-5,7%	-3,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	116 574	80 502	121 714
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	116 574	80 502	121 714
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	116 574	80 502	121 714
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	116 574	80 502	121 714
-	Коэффициент вариации, %		21%	
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	3
-	Удельный вес аналога, %	37,500%	37,500%	25,000%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.			104 332
-	Площадь земельных участков, соток			87,94
-	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			9 174 956

Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 23 ноября 2017 г.:

- **единого объекта недвижимости (помещений и права аренды земельного участка с к/н 12:05:0703002:78) - 173 802 662 руб. без учета НДС;**
- **права аренды земельных участков - 9 174 956 руб. без учета НДС.**

18. Затратный подход к оценке части автостоянки

18.1. Описание методики оценки

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Применение вышеуказанного метода оценки обосновано тем, что данные этапы определения стоимости приведены в ФСО №7 «Оценка недвижимости».

18.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Стоимость земельного участка была рассчитана в рамках сравнительного подхода в разделе 17 Настоящего Отчета.

18.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_K \times K_p \times K_{в.р.} \times I^{\text{базис - дата оценки}}, \text{ где}$$

$ЗС$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

$ЗС^{\text{базис}}$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра

(строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб.м, 1 кв.м и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

K_k – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 50. Информация об аналоге.

Наименование сборника УПВС	Номер таблицы и описание аналога
УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014 г.	№И5.09.000.0222, стр. 306. КС-8, Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании

K_p – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_{в.р.}$ – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

$I_{\text{базис - дата оценки}}$ – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеня «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 51. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПСС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
100	Июль 2017 г.	Раздел 2. Строительно-монтажные работы. Индекс для Марий Эл	01.01.2014	9,105	14.11.2017	9,356	1,0276

Таблица 52. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр (кол-во ед. изм.)	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.
1	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест). назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1. лит. 1.	кв.м	КС-8	5 440,0	1 266,00	1	0,761	100%	1,0276	5 385 690
-	ИТОГО	-	-	-	-	-	-	-	-	5 385 690

18.4. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Величина прибыли предпринимателя определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»¹³. Размер показателя – **6%**.

Таблица 53. Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,12	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,10	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,09	0,07
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,06	0,15	0,10

18.5. Определение износов и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1192-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Определение физического износа

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Физический износ определен согласно данным Укрупненной шкалы физического износа на уровне **25%**.

Таблица 54. Укрупненная шкала физического износа.

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

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере **0%**.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе

изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например, появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере **0%**.

Определение накопленного совокупного износа

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Поскольку функциональное и внешнее (экономическое) устаревания отсутствуют, то накопленный совокупный износ равен физическому износу.

18.6. Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 55. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб. без учета НДС	Прибыль пред-ля, %	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест). назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1. лит. 1.	5 385 690	6,00%	25%	4 281 624
-	ИТОГО	5 385 690	-	-	4 281 624

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (части автостоянки), рассчитанная затратным подходом, по состоянию на 23 ноября 2017 г. составляет 4 281 624 руб. без учета НДС.

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

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

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

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

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

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

Таблица 56. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

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

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

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

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

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

С точки зрения примененных подходов к оценке объекты оценки разделены на две группы:

1. Объекты, в оценке которых был применен только один подход (право аренды земельных участков и часть автостоянки).

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

2. Объекты, в оценке которых были применены 2 подхода (помещения).

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

Таблица 57. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости		
Тип рынка		Активный рынок		
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,0%	16,5%	20,0%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		173 802 662	140 637 146	Не применялся
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	152 946 343	117 432 017	-
	максимум	194 658 981	163 842 275	-

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

19.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

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

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

Диаграмма 2. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



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

19.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 58. Расчет итоговой рыночной стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	140 637 146	173 802 662	-
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	0
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	0
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	0
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	0
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	157 219 904		

Справедливая стоимость каждого объекта оценки определяется пропорционально балансовой стоимости каждого объекта оценки.

Стоимость оцениваемых помещений принимается за вычетом стоимости права аренды на земельный участок с к/н 12:05:0703002:78, расположенного под ними.

Таблица 59. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	12:05:0701008:1601	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	2 425,90	61 988 843,19	11 157 991,77	73 146 834,96
2	12:05:0701008:1606	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	2 237,70	64 765 028,79	11 657 705,18	76 422 733,97
3	12:05:0701008:2954	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	944,3	23 694 500,56	4 265 010,10	27 959 510,66
4	12:05:0701008:1599	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	94,1	2 355 681,82	424 022,73	2 779 704,55
5	12:05:0701008:1935	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	5 440,00	4 281 624,00	770 692,32	5 052 316,32
6	12:05:0703002:246	Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест)	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6	5 440,00	4 759 106,35	856 639,14	5 615 745,49
7	12:05:0703002:78	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта. в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	3 353,90	4 415 849,65	794 852,94	5 210 702,59
-		Итого	-	-	166 260 634,36	29 926 914,18	196 187 548,54

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6 по состоянию на 23 ноября 2017 г. составляет 166 260 634,36 (Сто шестьдесят шесть миллионов двести шестьдесят тысяч шестьсот тридцать четыре) рубля 36 копеек без учета НДС.

20. Приложения

22.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

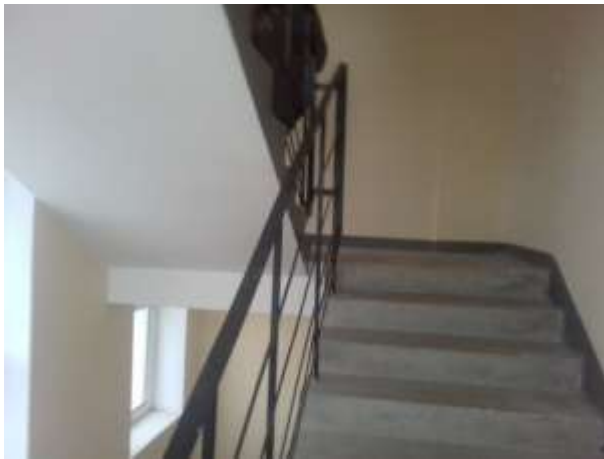
Земельный участок и часть автостоянки



Торговые помещения







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

Коммерческая недвижимость. участки под строительство
[Все объявления этого раздела](#)

capital-region.ru

Продажа - Построй историю города!
 Предложение для застройщиков.

Объявление №: **48567**
 Площадь (кв. м.): **1570**. Цена за кв. м.: **2 867 р.**
 Адрес: **Улица Клары Цеткин дом 32 "А"**
 Цена (руб.): **4 500 000**
 Район: **Ширинково**
 Назначение земель: -
 Наличие коммуникаций: **газопровод; водопровод; электроэнергия; канализация**

Построй историю города! Предложение для застройщиков. Продажа земельного участка мерою 15,7 соток. Панорамный вид с участка на реку Косыга.
 По правилам землепользования и застройки Городского округа "Город Истрин-Опа" участок относится к зоне Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГООКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. Где основные виды разрешенного использования - Многоквартирные многоэтажные жилые дома 10-16 этажей - Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-9 этажей.
 Адрес объекта: г. Истрин-Опа, улица Клары Цеткин дом 32 "А"
 Участок находится в собственности.
 Цена земельного участка:
 • 15,7 соток- 4 500 000 рублей. Торг.
 Ответы на все вопросы предоставляю по телефону: 8(8362)51-51-68-Раис

Просмотров объявления: 30

"Капитал-Оценка"
 Все виды оценки: ипотека, ущерб, для залога, в суд
 (8362) 45-30-37, 42-10-37

[Назад в раздел](#) →

Автор объявления


Раис Субаев
 Тел. 8(8362)51-51-68
 Мобильный: 8-961-337-07-20
[Посмотреть все объявления автора \(93\)](#)

[Отправить сообщение автору](#)

www.capital-region.ru/6-cla/zemelnye_uchastki_kommercheskoy_nezhivimosti/prodazha_uchastka_merou_42_sotki_na_ulitse_kirlichnoy_48568/

Коммерческая недвижимость. участки под строительство

[Все объявления этого раздела](#)



[Посмотреть все фотографии \(7 шт.\)](#)

Продажа - Продажа участка мерою 42 сотки на улице Кирличной.

Объявление № **48568**
Площади (кв. м.) **4200**, Цена за кв. м. **1 786 р.**
Адрес: **Улица Кирличная**
Цена (руб.) **7 500 000**
Район: **Дубки**
Назначение земель: -
Наличие коммуникаций: **газопровод; водопровод; электроэнергия; канализация**

Земельный участок под бизнес. Подчеркиваю, продается земельный участок.

Продажа участка мерою 42 сотки на улице Кирличной. Участок одной стороной примыкает к проходной вертлечного завода.

Под строительство производственно складского многофункционального центра, административных площадей, логистический центр.

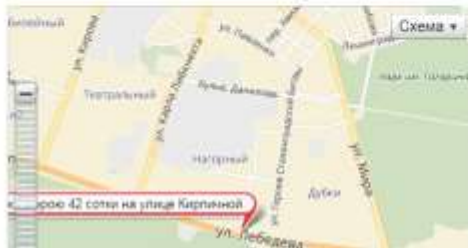
Придорожный сервис: автосервис.

Цена земельного участка
• 42 сотки-7 000 000 рублей

Ответы на все вопросы предоставим по телефону: 8(8362)51-51-68-Раис

[Посмотреть объявления: 26](#)

“Капитал-Оценка”
Все виды оценки: ипотека, ущерб, для залога, в суд
(8362) 45-30-37, 42-10-57



[Назад в раздел](#) →

Автор объявления

Раис Субаев
Тел. 8(8362)51-51-68
Мобильный: 8-961-337-07-20
[Посмотреть все объявления автора \(93\)](#)

[Отправить сообщение автору](#)

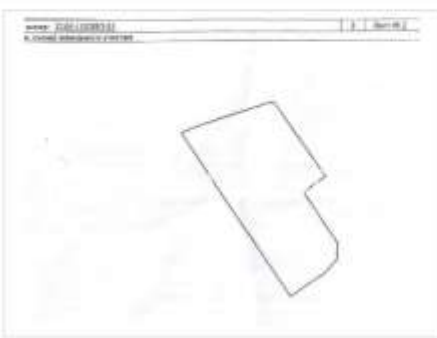
Ваше имя*



www.capital-region.ru/6-cla/zemelnnye_uchastki_kommercheskoy_nedvizhimosti/pod_razmesheniya_stroitelstva_avtomobilnyy_gazovyy_stantsiy_technichesk...

Коммерческая недвижимость. участки под строительство

[Все объявления этого раздела](#)



[Посмотреть все фотографии \(10 шт.\)](#)


Продажа - Под размещения строительства автомобильной газовой станции со станцией технического обслуживания автотранспорта.

Объявление №: 48563
 Площадь (кв. м.) 5400. Цена за кв. м. - 2 500 р.
 Адрес: Улица Никитино.
 Цена (руб.) 13 500 000
 Район: Дубки
 Назначение земель: -
 Наличие коммуникаций: газопровод; водопровод; электроэнергия; канализация

Земельный участок под бизнес. Подчерываю, продается земельный участок.
 Продажа земельного участка мерою 54 сотки под размещения строительства автомобильной газовой станции со станцией технического обслуживания автотранспорта. Улица Никитино. Первая линия. При выезде из города на Казанский тракт.
 Удобное месторасположение под размещения автосалона.
 Цена участка:
 + 54 сотки- 13 500 000 рублей.
 Ответы на все вопросы предоставляю по телефону: 8(8362)51-51-65-Раис

Присмотреть объявление: 18

"Капитал-Оценка"
 Все виды оценки: ипотека, ущерб, для залогов, в суд
 (8362) 43-30-37, 42-10-37



[Назад в раздел →](#)

Автор объявления

Раис Субаев
 Тел: 8(8362)51-51-68
 Мобильный: 8-961-337-07-20
[Посмотреть все объявления автора \(93\)](#)

Отправить сообщение автору

Ваше имя:

БИБОСС
4/5 Профиль Добавить объявление

Продажа магазина, 7628 м², ул Карла Маркса 99

Площадь: 7628 м²
 Цена продажи: 570 000 000 руб.
 Цена: 48 308 руб./м²

ул Карла Маркса, 99, Йошкар-Ола, Россия

Контактные данные

+79177100779

Показать, скрывать, что бы вы знали это объявление на БИБОСС

Описание объекта

Предлагаем Вам приобрести в собственность полностью заполненный арендаторами, современный действующий торговый центр в городе Йошкар-Ола. Общая площадь торгового центра – 7 628 кв. м. Помимо самого помещения объект включает в себя земельный участок 4682 кв.м. (долгосрочная аренда 49 лет, с возможностью выкупа в собственность). Ежемесячная чистая прибыль торгового центра - более 4 602,7 тыс. рублей (Арендодатель на патентной системе налогообложения) ТЦ «Форум» - был построен в самом центре г. Йошкар-Олы в 2011 г. индивидуальным предпринимателем, являющимся единственным собственником торгового центра. В строительстве применены качественные строительные материалы. Торговый комплекс оборудован современными инженерными системами и находится под управлением профессиональной управляющей компании. С первых месяцев существования ТЦ «Форум» обрёл крупных федеральных арендаторов представленных в Йошкар-Оле только в ТЦ «Форум» и постоянных посетителей, укрепился на рынке, и продолжает наращивать среднесезонную посещаемость. ГОДОВАЯ ПРИБЫЛЬ = 55 233 308 РУБЛЕЙ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА = 570 000 000 РУБЛЕЙ ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: Общая площадь 7628 кв.м - Заполненность арендаторами - 100% - Парковка 240 машиномест - Средняя посещаемость комплекса в день 4110 человек - Заключение долгосрочные договоры на 90% площадей торгового центра ПРЕИМУЩЕСТВА БИЗНЕСА:- Прозрачность финансовых потоков- Возможность удаленного управления и контроля- Наличие профессиональной управляющей компании- Собственник не несет никаких расходов и рисков по содержанию помещений. Арендаторы компенсируют коммунальные и эксплуатационные расходы управляющей компании МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ТЦ «ФОРУМ» Торговый центр расположен в центре города, на пересечении главных транспортных магистралей города - Ленинского проспекта и улицы К.Маркса, в непосредственной близости от спальных районов Сонбатхей и Нагорный, рядом с Центральным мостом, связывающим Центральную и Заречную часть города. В 10-ти минутной пешеходной доступности расположены Правительственные здания и ведомства, здание мэрии города, Технический Университет и Марийский Государственный Университет. В шаговой доступности (34 метра), на общей территории с ТЦ «Форум», находится гипермаркет "Перекресток". Фасад и вход в здание выходит на живописное место - городскую набережную, любимое место прогулок жителей г.Йошкар-Олы. Расположение ТЦ «Форум» в самом центре города, на пересечении главных городских магистралей, определяет его хорошую транспортную доступность и дает возможность привлекать в магазин население всего города.

Похожие объекты

Заказчик: ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
 Отчет: №7-273

[БИБОСС](#) | 4/5 | Профиль | [Добавить объявление](#)

ПРОДАЖА | Объявление 5.10.2015, 8:53, ID: 1614340

Продажа магазина, 993 м², улица Карла Либкнехта 104

Площадь: 993 м²
 Цена продажи: 33 000 000 руб.
 Цена: 33 233 руб./м²

улица Карла Либкнехта, 104, Йошкар-Ола, Россия

Контактные данные
 +7 (968) 78X-XX-XX
[Показать телефон](#)

Описание объекта
 Продан помещение свободного назначения площадью 993 кв. м. Высота потолков 8 м, Все центр. коммуникации, собств. газ. котельная, большой земельный участок (перспектива дальнейшей застройки). Удобные подъездные пути, собственная большая автостоянка, по соседству находится торговые центры, автосалоны, Торг. Торг. Торг. Собственник.

[Надежный](#) | [114 877 000 РУБ.](#) | **Коммерческая недвижимость на продажу**
 ул. Машиностроителей, д. 8/С, Йошкар-Ола, Марий Эл
 Йошкар-Ола

В избранное | [Получить похожие объявления](#)

Юрий
 Размещает объявления: 3 года 10 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 1
 Открыть другие объекты в аренду: 1
 Всего за 3 месяца: 1

в 917 707-00-88

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на DomoFond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

1 из 9

[Связаться с владельцем](#) | в 917 707-00-88

Помещение свободного назначения, 3282.2 м²

Продается отдельно стоящее здание площадью 3282,2 кв. м. (три этажа плюс подвал по 800 кв. м) с земельным участком площадью 1769 кв. м (земля в собственности). Высота потолков: 1-й этаж - 3,20 м; 2-й этаж - 3,85 м; 3-й этаж - 3,9 м; подвал - 2,8 м. Все коммуникации. Удобная парковка. Недалеко от центра города (напротив телецентра). Есть арендаторы. Здание подойдет под медицинское или образовательное учреждение, под торговый, развлекательный, офисный или спортивный центр, а также может использоваться под производственные площади.

Надежный | https://www.domofond.ru/commercialnyanedvizhnost-na-prodazhu-yoshkar_ola-294137756

42 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
ул. Первомайская, д.115а, Йошкар-Ола, Марий Эл
Йошкар-Ола

В избранное
Получить похожие объявления

InvestRussia
Размещает объявления: 7 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 53
Всего за 3 месяца: 38

8 915 071-51-33

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

1 из 5

Связаться с владельцем 8 915 071-51-33

Торговый центр "Шанхай" 1300 м² в Йошкар-Оле

Продается торговый центр "Шанхай" с земельным участком в собственности в г. Йошкар-Ола! Назначение здания - нежилое, этажность 1, общей площадью 1 300 кв.м.

Торговый центр 2001 года постройки, здание кирпичное, стены и перегородки монолитно-кирпичные. Крыша металлочерепица. Стены технического устройства здания (по документам технического учета) - водопровод, канализация, отопление, электричество.

Земельный участок под объектом в собственности, назначение - земля населенных пунктов, для размещения нежилого здания (торговый центр), площадью 1 473 кв.м. Удачное расположение объекта пользуется популярностью у брокеров по близости ввиду его выгодного расположения на пересечении улиц Ленинской проспект и Первомайская. Здание находится в центре города, на территории центрального рынка. Объект недвижимости, действующий, все площади сданы в аренду, заключены договора до конца 2018 года.

Большая часть арендаторов работает в торговом центре больше 10 лет, занят свой сегмент на рынке, что обеспечивает хорошую прибыль данному объекту. Крупные торговые объекты находятся на большом удалении от данного торгового центра, что существенно уменьшает конкуренцию.

Рядом находится остановка общественного транспорта, что обеспечивает постоянный приток клиентов. В пяти минутах езды от Торгового центра находится ЖК Д'Алканал, что создает удобства для посещения торговой точки загородных жителей и гостей города.
Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д.115а.
Если вы хотите выгодно вложить ваши средства в надежный бизнес с краткосрочной перспективой окупаемости и выхода в рентабельность, этот объект для вас.
Оперативные показы, просмотр объекта в любое время! Звоните!

Агентом гарантируем бонус!

Аренда торговых площадей в Доме Быта

Йошкар-Ола, Красноармейская, 45

На карте

1 200 Р за кв.м.

Тип сделки	Аренда
Район	Центральный
Этаж	2
Этажность	4
Парковка	Есть

Предлагается в аренду площадь на 2 этаже торгового центра "Дом Быта". Здание расположено в центральной части города с повышенной деловой активностью. Выход на улицы Красноармейская - Комсомольская. Характеризуется высокой проходимостью покупателей. Многочисленные торговые точки. Площадь отдела - 374,3 кв. м.

★ [Добавить в избранное](#) [отправить на e-mail](#) [Версия для печати](#)

ВАШ ПЕРСОНАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖЕР

Кислицына Елена Федоровна
Менеджер

sale@ods.ru

(8362) 306-777

ЗАДАТЬ ВОПРОС СПЕЦИАЛИСТУ

ГЛАВНАЯ О ЦЕНТРЕ УДОБСТВА НОВОСТИ СТАТЬИ УСЛУГИ КАФЕ НОВЫЕ ОТДЕЛЫ АРЕНДА КОНТАКТЫ

Специальное предложение по аренде: 4 этаж 66 кв./м. - 200 руб. м2.

Предложения на аренду специально для вас:

1 этаж от 1200 руб. за КВ.М.	2 этаж от 900 руб. за КВ.М.	3 этаж от 700 руб. за КВ.М.	4 этаж от 600 руб. за КВ.М.	5 этаж от 300 руб. за КВ.М.
ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

По вопросам аренды, вы можете заполнить оставив заявку и мы с вами свяжемся.

Контакты

Адрес: Йошкар-Ола улица Кремлевская, дом 19
Телефон(ы)
Тел. (8362) 42-87-50, 45-21-00 (по вопросам аренды)

торговая площадь

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский просп., 22 [Показать на карте](#)

52 000 руб. в месяц
9 600 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 937 939-08-09 [❤️ В избранное](#)

Помогите, оцените, что вышло это объявление на 10/10!

Об объекте

Площадь: 65 м²


О здании

Общая площадь: 65 м²

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Предлагается к аренде торговые площади в новом ТЦ по Ленинскому проспекту, 22а.

Предлагается площадь на 1 этаже ТЦ 65 кв.м
Стоимость аренды 800 р/кв.м



Торговое помещение, 949,8 м² **759 840 Р в месяц**





к/д ст. Йошкар-Ола, 1.40 км

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Первомайская улица, 113


[6 часов назад](#) [Просмотры: 10](#)

+7 902 737-77-07
+7 917 713-37-97

Елена Анатольевна
разовый собственник

ЕЩЕ 4 ФОТО



949,8 м² **2 комнаты** **2 этаж**
общая из 2 в здании

Описание от арендодателя

Сдам в аренду помещение в торговом комплексе площадью 949,8 кв.м., с возможностью частичной аренды от 15 кв.м, в прямую аренду, на любой срок, с предоплатой в 1 месяц, с возможностью арендных каникул. В ставку включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Минимальный срок аренды 11 мес. Помещение располагается в 2-этажном торгово-развлекательном центре.

Помещение располагается на 2 этаже здания, высота потолков 4,3 м, внутри дизайнерский ремонт. Комнат в аренду - 2, на полу плитка. Общая площадь здания 4316,6 м2, здание на первой линии, здание работает с 9 до 21 ч., открыто ежедневно. Здание построено в 1994 году, участок находится в собственности, здание полностью функционирует. Внутри нет кондиционирования, вентиляция - приточная, центральное отопление, есть водоснабжение, гидрантная система пожаротушения.

Доступ в здание свободный, здание охраняется. Вход в помещение - общий с улицы.
Парковка автомобилей - наземная, парковка предоставляется бесплатно (9825807#)

Действует упрощенная схема налогообложения, предоплата 100%, без комиссии, без обеспечительного платежа, прямая аренда

***22.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической***

**инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и
качественные характеристики объекта оценки**

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0701008:1601
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 425, 9 кв.м., этаж: 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-896/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, кад.№ 12:05:0701008:1601, Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 425, 9 кв.м., этаж: 1, 2
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-896/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0701008:1599
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94, 1 кв.м., этаж: технический, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, пом 6, 7, 9, 10 технического этажа
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-894/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, пом 6, 7, 9, 10 технического этажа, кад.№ 12:05:0701008:1599, Помещение, назначение: нежилое, площадь 94, 1 кв.м., этаж: технический
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-894/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.



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

 Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0701008:1606
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 237, 7 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-897/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, кад.№ 12:05:0701008:1606, Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 237, 7 кв.м., этаж: 1
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-897/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

 Кокурова И.Г.
(подпись, инициалы)


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

 Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0701008:2954
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944, 3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-899/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, кад.№ 12:05:0701008:2954, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944, 3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж	
дата государственной регистрации:	20.07.2016	
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-899/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016	

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

Государственный регистратор


 Конурова И.Г.
(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05-0701008:1935
Объект недвижимости:	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5 440 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-901/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, кад.№ 12:05:0701008:1935, Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5 440 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-901/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.

(подпись, печать)

ДОГОВОР № 5380/2011/4 40
аренды земельного участка
с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Йошкар-Ола

7 ноября 2011 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя мэра города Йошкар-Ола, председателя Комитета Платинкова Паска Вячеславовича, действующего на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2011г., с одной стороны, и

Савельев Борис Юрьевич, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 1»,

Общество с ограниченной ответственностью «Университет», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице директора Хисматуллиной Суфии Нурификовны, действующего на основании Устава,

Одиноко Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3»,

Одиноко Александр Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 4», (далее – Арендаторы) с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендаторы принимают за плату во владение и пользование земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору предоставляется земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002, общей площадью 4655,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: 12:05:0703002:78

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

Основание заключения договора аренды: постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 31 октября 2011 года № 2864, от 7 ноября 2011 года № 2938.

1.3. Земельный участок предоставляется для осуществления Арендаторами следующих видов деятельности (включая разрешенное использование): для размещения торгового комплекса с ресторанами и мини-пиццерией.

1.4. На земельном участке имеются: Торговый комплекс с ресторанами и мини-пиццерией

(объекты недвижимого имущества)

1.5. Земельный участок предоставляется Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на 5 лет, с 7 ноября 2011 года по 7 ноября 2016 года.

1.6. Передача земельного участка оформляется в виде акта приема-передачи земельного участка, подписанного сторонами, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. Правообладатели помещений или собственники долей в праве собственности на здание (строение, сооружение), вправе в любой момент вступить в настоящий Договор, заключив Соглашение о присоединении к данному Договору с Арендодателем.

1.8. Пользование земельным участком Арендаторам определяется с учетом долей в праве собственности на здание (строение, сооружение) или пропорционально занимаемым помещениям.

1.9. Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения, правообладатели помещений (зданий, строений, сооружений), расположенных на предоставляемом земельном участке, обладают в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ правом ограниченного пользования земельным участком.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендаторами в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

2.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально не позднее 25 (двадцать пятого) числа последнего месяца квартала, а за IV (четвертый) квартал не позднее 15 ноября текущего года.

2.3. Расчет арендной платы за пользование земельным участком на 2011 год:

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1301,1 кв.м. на 2011 год Арендатору 1 устанавливается в размере 30328 руб. 64 коп. (Тридцать тысяч триста двадцать восемь рублей 64 коп.)

За IV квартал 2011г. - 60990 руб. 56 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 335,5 кв.м. на 2011 год Арендатору 2 устанавливается в размере 7820 руб. 51 коп. (Семь тысяч восемьсот двадцать рублей 51 коп.)

За IV квартал 2011г. - 15726 руб. 96 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1509,2 кв.м. на 2011 год Арендатору 3 устанавливается в размере 35179 руб. 45 коп. (Тридцать пять тысяч сто семьдесят девять рублей 45 коп.)

За IV квартал 2011г. - 70745 руб. 49 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1509,2 кв.м. на 2011 год Арендатору 4 устанавливается в размере 35179 руб. 45 коп. (Тридцать пять тысяч сто семьдесят девять рублей 45 коп.)

За IV квартал 2011г. - 70745 руб. 49 коп.

2.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем и беспорядном порядке, при этом размер арендной платы считается измененным со дня введения новой ставки арендной платы (порядок определения размера арендной платы). В случае изменения ставки арендной платы (порядок определения размера арендной платы) Арендодатель извещает Арендаторов письмом, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, принимается и исполняется Арендатором в беспорядном порядке. Начисление арендной платы по измененным ставкам (порядок определения размера

арендной платы) производится с момента принятия соответствующего нормативно-правового акта об изменении ставки арендной платы (порядка определения размера арендной платы).

2.5. Арендаторы вправе осуществить авансовый платеж. Авансовый платеж не освобождает Арендаторов от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения арендной платы за земельный участок в период срока авансирования. Указанная разница по платежам вносится Арендаторами не позднее 30 календарных дней со дня изменения арендной платы. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора по инициативе Арендаторов, авансовый платеж Арендаторам не возвращается.

2.6. Арендная плата исчисляется Арендаторам с 30 июня 2011 года

2.7. Арендатор перечисляет арендную плату за землю платежным поручением с указанием номера договора и периода платежа по следующим реквизитам:

ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА: ИНН 1215003356, УФК по Республике Марий Эл (КУМН г.Иошкар-Ола), р/с 40101810100000010001, ГРКЦ НБ Респ. Марий Эл Банка России г.Иошкар-Ола, БИК 048860001, КПП 121501001, ОКАТО 88401000000.

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: БЕК 903 111 05 010 04 0101 120. Арендная плата за землю городов (за указанный период и номер договора).

В подтверждение внесения арендной платы Арендаторы в день оплаты представляют копии платежных поручений в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

2.8. Неиспользование участка Арендатором не является основанием неисполнения арендной платы и невыполнения обязанностей Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

- ежегодно пересматривать в одностороннем и беспорочном порядке размер арендной платы по настоящему Договору;
 - изменять арендную плату в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности Арендатора, оформляя дополнительные соглашения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора;
 - требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, при использовании способами, приводящими к его порче, в случаях загромождения, захламления земельного участка и прилегающей территории, при не внесении арендной платы более чем за два квартала и нарушении других условий настоящего Договора;
 - в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если образовавшаяся задолженность Арендатора по внесению арендной платы в сумме равна или превышает начисление арендной платы за один квартал;
 - в случае возобновления действия договора на тех же условиях на неопределенный срок в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц;
 - на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора;
 - проводить на территории земельного участка ремонт, реконструкцию и обслуживание объектов, не входящих в состав земельного участка;
 - проводить изыскательные работы на территории земельного участка по решению уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления;
 - вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;
 - на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендаторов, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;
- Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- передать Арендаторам земельный участок, указанный в п.1.2. настоящего Договора по акту приема-передачи;
- уведомить Арендаторов через средства массовой информации об изменения номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.2.7. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендаторы имеют право:

- производить улучшение земельного участка, осуществлять застройку земельного участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке и с письменного согласия Арендодателя (уполномоченного органа);
 - требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;
 - в случае возобновления действия договора на тех же условиях на неопределенный срок в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендодателя не менее чем за один месяц;
 - передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия Арендодателя;
 - передать арендуемый земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя.
- Арендаторы обладают иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Арендаторы обязаны:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора вносить арендную плату за пользование земельным участком;
- содержать в чистоте прилегающую территорию, регулярно производить уборку земель общего пользования, прилегающих к границам арендуемого земельного участка;

Приемление государственными органами земельных участков и территории, расположенной на территории Республики Марий Эл.

осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;
обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам местного самоуправления свободный доступ на земельный участок, не препятствовать лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания; в проведении этих работ;
выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
не нарушать права ограниченного пользования земельным участком другими землепользователями, оформленными в установленном порядке;
направить в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление и в случаях прекращения деятельности арендатора: передать прав арендатора на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу; изменить юридический адрес и иных реквизитов арендатора;
соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
после прекращения (расторжения) Договора в течение 10 (десяти) дней передать участок Арендодателю в состоянии не хуже первоначального, т.е. на момент заключения Договора, пригодным для его дальнейшего целевого использования;
по требованию Арендодателя устранить за свой счет произведенные без его письменного согласия улучшения и произведенные объекты недвижимости, либо с согласия Арендодателя передать их в его собственность безвозмездно;
обеспечить беспрепятственное пользование правообладателям соседних земельных участков пешеходными и автомобильными дорогами, проездами и т.п., которые существовали на земельном участке на момент его передачи;
после подписания настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращения настоящего Договора в трехмесячный срок произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и предоставить Арендодателю информацию о такой регистрации в течение 10 дней с момента ее проведения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут солидарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. При неуплате Арендаторами платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендаторов взыскивается неустойка в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.3. За несвоевременный возврат Арендаторами арендуемого земельного участка по окончании действия договора взыскивается неустойка в размере арендной платы за весь период задержки возврата земельного участка.

5.4. Уплата неустойки в соответствии с п.п. 5.2. и 5.3. настоящего Договора не освобождает Арендаторов от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

5.5. Арендаторы обязаны возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по цене на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.

5.6. При несоблюдении Арендаторами обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением абзаца 2, 3) настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендаторов неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ, если эти обязательства не будут выполнены в недельный срок после письменного предупреждения Арендаторов.

5.7. При несоблюдении Арендаторами обязательств, указанных в абзаце 8 пункта 4.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендаторов неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор является договором присоединения в соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса РФ.

6.2. Арендаторы подтверждают Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендаторов отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что они имеют право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и лица, подписавшие его, уполномочены на это.

6.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.

6.4. На момент заключения настоящего договора Арендаторы обладают полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информации об арендуемом земельном участке.

6.5. Стороны согласны на вступление в настоящий Договор других лиц (далее – новый Арендатор), на законных основаниях, пользующихся помещениями в здании, расположенном на земельном участке по адресу, указанному в п.1.2. настоящего Договора.

6.6. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и направляется Арендодателю для последующего учета.

6.7. Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.

6.8. При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

6.9. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращению настоящего Договора возлагаются на Арендатора.

7. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

7.2. Изменения и дополнения к условиям Договора аренды действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, и зарегистрированы в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл, кроме случаев, упомянутых в настоящем Договоре.

7.3. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским, земельным законодательством РФ и настоящим Договором. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендаторов от оплаты задолженности по платежам.

7.4. О форс-мажорных обстоятельствах (действия непреодолимой силы, которая не зависит от воли сторон) каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трех) месяцев или при не устранинии последствий этих обстоятельств в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.5. В случае перехода права собственности на здание, строение и сооружение и т.п., расположенные на земельном участке от кого-либо из Арендаторов к третьим лицам, данный арендатор имеет право на выход из настоящего Договора путем заключения с Арендодателем соответствующего соглашения.

7.6. Все споры, возникающие по настоящему договору, рассматриваются в Арбитражном суде РМЭ (в случае, если арендатором является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), либо в Йошкар-Олинском городском суде РМЭ или на судебном участке № 1 мирового судьи в городском округе «Город Йошкар-Ола» (в случае, если арендатором является физическое лицо).

7.7. Договор составлен в 9 (девяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Железнодорожный район, ул. Советская, д. 42
ИНН 1215003356, в/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Ола УФСФР РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

Первый заместитель мэра г. Йошкар-Олы,
председатель КУМИ г. Йошкар-Олы

П.В. Плотников



АРЕНДАТОР 1: Борис Владимирович
(полное наименование индивидуального предпринимателя, Ф.И.О. Арендатора)
паспорт 8803 571064 выдан 25.08.2003, зарегистрирован по месту жительства в м-н Йошкар-Ола
(юридический адрес, адрес регистрации)
ул. Чкалова, д. 11, кв. 36
(а/с, в/с, БИК, ИНН/налоговые данные, контактный телефон)

(подпись) Борис Владимирович

АРЕНДАТОР 2: ООО "Ушкима"
(полное наименование индивидуального предпринимателя, Ф.И.О. Арендатора)
424033, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Чкалова, д. 22А
(юридический адрес, адрес регистрации)
р/с 407028106371801062200005, ИИН 1215001001, в/с 048860630
(а/с, в/с, БИК, ИНН/налоговые данные, контактный телефон)
БИК 048860630 ИИН 1215001001
(а/с, в/с, БИК, ИНН/налоговые данные, контактный телефон)

(подпись) Жукова С.Н.

АРЕНДАТОР 3: Александр Николаевич
(полное наименование индивидуального предпринимателя, Ф.И.О. Арендатора)
паспорт 8803 505094 выдан Йошкар-Олинским городским управлением УВД
(юридический адрес, адрес регистрации)
г. Йошкар-Ола очен аезд. зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола,
(а/с, в/с, БИК, ИНН/налоговые данные, контактный телефон)
проезд Прохоровский, д. 3А
(а/с, в/с, БИК, ИНН/налоговые данные, контактный телефон)

(подпись) Александр Н.А.

АРЕНДАТОР 4: Александр Николаевич
(полное наименование индивидуального предпринимателя, Ф.И.О. Арендатора)
паспорт 8801 213910 выдан Йошкар-Олинским УВД г. Йошкар-Ола
(юридический адрес, адрес регистрации)
РМЭ 01.03.2002; зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола,
(а/с, в/с, БИК, ИНН/налоговые данные, контактный телефон)
ул. Советская, д. 173, кв. 1
(а/с, в/с, БИК, ИНН/налоговые данные, контактный телефон)

(подпись) Александр Н.А.

СОГЛАШЕНИЕ № 3302 ПР

о выходе из договора аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Йошкар-Ола

7 декабря 2012 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель» и лице первого заместителя мэра города Йошкар-Ола, председателя Комитета Плотникова Павла Вячеславовича, действующего на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2011г., с одной стороны, и

Одинцов Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3», с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. На основании постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 7 декабря 2012 года № 2983, Арендатор 3 выходит из состава участников договора аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н.

2. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н.

3. С момента вступления в силу настоящего Соглашения обязательства сторон по договору аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н прекращаются за исключением обязательства Арендатора 3 по уплате задолженности по арендной плате.

4. Начисление арендной платы Арендатору 3 по договору аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н произведено до 27.09.2012г.

Задолженность по арендной плате перечисляется:

ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА: ИНН 1215003356, УФК МФ РФ по РМЭ, (КУМИ г.Йошкар-Ола), БИК 048860001, КПП 121501001, ГРКЦ НБ Респ. Марий Эл Банка России г.Йошкар-Ола, р/с 40101810100000010001.

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: ББК 903 111 05 012 04 0101 120. Арендная плата за земли городов (за какой период и номер договора).

В случае погашения пеней в платежном документе указывать «уплата пеней».

В подтверждение погашения задолженности по арендной плате Арендатор 3 обязуется представить копию платежного поручения в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

5. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

Все расходы по оплате государственной регистрации настоящего Соглашения несет Арендатор 3.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

7. Настоящее Соглашение является актом приема-передачи земельного участка.

8. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.

ИНН 1215003356, к/с 03083A07982 в отделении по г.Йошкар-Ола УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

Первый заместитель мэра г.Йошкар-Ола
председатель КУМИ г.Йошкар-Ола

П.В. Плотников



АРЕНДАТОР 3:

(полное наименование, Ф.И.О. Арендатора)

Юридический адрес, место регистрации

(р/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные)

Одинцов Николай Михайлович ИНН 121500012455
паспорт 88 03 № 505694, выдан 04.04.2003г.
Центральным отделением милиции УВД г. Йошкар-Ола,
код подразделения: 122-661, зарегистрированный
по адресу: 424030, РМЭ, г.Йошкар-Ола,
проект Профсоюзный, дом 1, корпус А

Н.М. Одинцов

СОГЛАШЕНИЕ № 6301/2013/4
о присоединении к договору аренды земельного участка
с множественностью лиц на стороне арендатора от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н

г. Йошкар-Ола

30 октября 2013 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступивший от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя мэра города Йошкар-Ола, председателя Комитета **Плотникова Павла Вячеславовича**, действующего на основании **Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2011г.**, с одной стороны, и

Одинцов Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 2»,
Одинцов Александр Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3», (далее – Арендаторы) с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. На основании постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 30 октября 2013 года № 2674, Арендодатель передает, а Арендаторы принимают и используют на условиях аренды совместно с другими Арендаторами земельный участок, указанный в п.1.2. договора аренды от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н.
2. Арендаторы используют земельный участок на условиях определенных договором аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н, кроме п.2.3, п.2.6. указанного договора.
3. Расчет арендной платы за пользование земельным участком на 2013 год:
Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1676,95 кв.м. на 2013 год Арендатору 2 устанавливается в размере 44707 руб. 49 коп. (Сорок четыре тысячи семьсот семь рублей 49 коп.).
За IV квартал 2013г. - 64631 руб. 48 коп.
Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1676,95 кв.м. на 2013 год Арендатору 3 устанавливается в размере 44707 руб. 49 коп. (Сорок четыре тысячи семьсот семь рублей 49 коп.).
За IV квартал 2013г. - 64631 руб. 48 коп.
4. Арендная плата Арендаторам с учетом настоящего Соглашения исчисляется с 21 августа 2013 года.
5. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.
Все расходы по оплате государственной регистрации настоящего Соглашения несут Арендаторы.
6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и является актом приема - передачи земельного участка.
7. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Варшавская, д.27
ИНН 1215003356, л/с 03083А07982 в отделении по г.Йошкар-Ола УФСО по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

Первый заместитель мэра г.Йошкар-Ола,
председатель КУМИ г.Йошкар-Ола

П.В. Плотников

АРЕНДАТОР 2

Одинцов Николай Михайлович ИНН 121500812435
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Ола,
юридический адрес, место регистрации
по адресу: 424030, РМЭ, г.Йошкар-Ола,
ул.Березовый, дом 3, корпус А
л/с, л/с, ВПД, паспортные данные)

Н.М. Одинцов

АРЕНДАТОР 3:

Одинцов Александр Михайлович
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д. 11, кв. 24 ИНН 121500049675
(юридический адрес, место регистрации)
кабинет РРМ № 213, 310, телефон: 91.39.2000, Центральный отдел УВД
г. Йошкар-Ола
л/с, л/с, ВПД, паспортные данные)

А.М. Одинцов

вх. от 27.03.2017г. №2703-07

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ ^{1522g} к договору аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н

г. Йошкар-Ола

25 января 2017 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя мэра города Йошкар-Олы, председателя Комитета **Ивлевой Екатерины Владимировны**, действующего на основании Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденного решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 20 апреля 2006 года № 243-VI, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **Генерального директора Зайцева Дмитрия Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

На основании записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-901/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26528278), в соответствии со статьями 35, 39.20 Земельного кодекса РФ, статьей 552 Гражданского кодекса РФ:

1. Преамбулу договора аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н изложить в следующей редакции:

«Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя мэра города Йошкар-Олы, председателя Комитета **Ивлевой Екатерины Владимировны**, действующего на основании Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденного решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 20 апреля 2006 года № 243-VI, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **Генерального директора Зайцева Дмитрия Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:»

2. Арендная плата с учетом настоящего Соглашения исчисляется с 20 июля 2016 года включительно.

3. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

Все расходы по оплате государственной регистрации настоящего Соглашения несет Арендатор.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 20 июля 2016 года включительно.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н.

6. Арендодатель и Арендатор договорились, что договор аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н заключен на неопределенный срок.

7. Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.

ИНН 1215003356, л/с 03083A07982 в отделении по г.Йошкар-Оле УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

Заместитель мэра города Йошкар-Олы,
председатель КУМИ г.Йошкар-Олы

Е.В. Ивлева

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»

Юридический адрес (место нахождения): 115172, г. Москва, Ботелинские набережная, д. 33, стр. 1; ИНН/КПП – 7825443207/ 770501001; ОГРН 1037843036285; р/с 40701810400000000000 в Филиале ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г.Москва; к/с 30101810900000000495; БИК 044525495

Генеральный директор

Д.А. Зайцев



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

Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения

Дата регистрации 09.03.2017

Номер регистрации 12:05:0703002:246-12/006/2017-1

Государственный регистратор прав (подпись) Лоскутов И.А.
(Ф.И.О.)



вх.№ 2608-03 от 26.08.2016

ДОГОВОР № 6220/2013 Н
аренды земельного участка

г. Йошкар-Ола

6 сентября 2013 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. председателя Комитета Попковой Елены Леонардовны, действующего на основании Приказа № 171 л/с от 09.08.2013г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Август-Историк», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Одицова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору предоставляется земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: 12:05:0703002:246

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

Основание заключения договора аренды: постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17 июля 2013 года № 1722.

1.3. Земельный участок предоставляется для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (вид разрешенного использования): для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

1.4. На земельном участке имеются: Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).
 (объекты недвижимого имущества)

1.5. Земельный участок предоставляется Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на 13 месяцев, с 6 сентября 2013 года по 6 октября 2014 года.

1.6. Передача земельного участка оформляется в виде акта приема-передачи земельного участка, подписанного сторонами, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

2.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально не позднее 25 (двадцать пятого) числа последнего месяца квартала, а за IV (четвертый) квартал не позднее 15 ноября текущего года.

2.3. Расчет годовой арендной платы за пользование земельным участком на 2013 год:

Арендная плата определяется, в соответствии с постановлением Главы Администрации г. Йошкар-Ола от 21 января 2005 года № 64, в редакции действующей на день заключения настоящего Договора, независимым оценщиком.

Оценка стоимости права аренды (размер годовой арендной платы) произведена ООО «Экспертная компания», отчет № 169/08-2013 от 06.09.2013г.

Площадь земельного участка, кв.м.	Номер ТЭО зоны	Сумма арендной платы за год, в рублях.
5440,0	9	296 700,00

Сумма ежеквартальной арендной платы на 2013 год устанавливается в размере 74175 руб. 00 коп. (Семьдесят четыре тысячи сто семьдесят пять рублей 00 коп.).

За III квартал 2013г. - 20156 руб. 25 коп.

2.4. Размер арендной платы / порядок определения размера арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем и беспорядном порядке, в соответствии с нормативными актами городского округа «Город Йошкар-Ола», ежегодной оценкой стоимости права аренды (размер годовой арендной платы), определяемой независимым оценщиком.

Об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы Арендатор уведомляется Арендодателем. Изменение принимается и исполняется Арендатором в беспорядном порядке. Уведомление об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы принимается Арендатором и исполняется им в беспорядном порядке.

Надлежащим уведомлением Арендатора об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы является:

- опубликование в официальном печатном издании городского округа «Город Йошкар-Ола» информационного сообщения об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы;
- размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы;
- письмом.

Способ уведомления Арендатора определяется по усмотрению Арендодателя. В случае если уведомление осуществляется одновременно несколькими способами, датой, с которой Арендатор считается надлежащим образом уведомленным, является дата первого уведомления.

Начисление арендной платы по измененному размеру арендной платы / порядку определения размера арендной платы производится с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если иной срок не установлен в уведомлении.

Арендатор обязан произвести оплату по измененному порядку либо по измененному размеру арендной платы в сроки, предусмотренные п.2.2. настоящего Договора.

2.5. Арендатор вправе осуществить авансовый платеж. Авансовый платеж не освобождает Арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения арендной платы за земельный участок в период срока авансирования. Указанная разница по платежам вносится Арендатором не позднее 30 календарных дней со дня изменения арендной платы. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора по инициативе Арендатора, авансовый платеж Арендатору не возвращается.

2.6. Арендная плата исчисляется с 6 сентября 2013 года.

2.7. Арендатор перечисляет арендную плату за землю платежным поручением с указанием номера договора и периода платежа по следующим реквизитам:

ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА: ИНН 1215003356, УФК по Республике Марий Эл (КУМН г.Йошкар-Ола), р/с 40101810100000010001, ГРКЦ НБ Респ. Марий Эл Банка России г.Йошкар-Ола, БИК 048860001, КПП 121501001, ОКАТО 88401000000.

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: КБК 903 111 05 012 04 0101 120. Арендная плата за земли городов (за какой период и номер договора).

В подтверждение внесения арендной платы Арендатор в день оплаты представляет копии платежных поручений в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

2.8. Неиспользование участка Арендатором не является основанием невнесения арендной платы и невыполнения обязанностей Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

ежегодно пересматривать в одностороннем и беспорядном порядке размер арендной платы по настоящему Договору. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются допPLEMENTАЛЬНЫМ соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора;

требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, при использовании способами, приводящими к его порче, в случаях загрязнения, захламления, земельного участка и прилегающей территории, при невнесении арендной платы более чем за два квартала и в иных случаях предусмотренных законодательством РФ, настоящим Договором;

в соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ досрочно в одностороннем порядке в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если образовавшаяся задолженность Арендатора по внесению арендной платы в сумме равна или превышает начисленные арендной платы за один квартал; земельный участок используется Арендатором не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием; при использовании Арендатором участка способами приводящими к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик участка; в случае неисполнения Арендатором обязанности по проведению инвентаризации зеленых насаждений, находящихся на земельном участке в срок предусмотренный настоящим договором; по иным основаниям предусмотренным законодательством;

на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора;

проводить на территории земельного участка ремонт, реконструкцию и обслуживание объектов, не вошедших в состав земельного участка;

проводить изыскательные работы на территории земельного участка по решению уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления;

вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;

на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендуемых земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;

Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

передать Арендатору земельный участок, указанный в п.1.2. настоящего Договора по акту приема-передачи;

уведомить Арендатора через средства массовой информации об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.2.7. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

производить улучшение земельного участка, осуществлять застройку земельного участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (далее – объекты недвижимости) в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке и с письменного согласия Арендодателя;

изменять вид разрешенного использования земельного участка в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с письменного согласия Арендодателя;

требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

по истечении срока договора аренды земельного участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, при этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее 10 (десяти) дней до даты прекращения настоящего Договора;

передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия Арендодателя;

передать арендуемый земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя;

при прекращении действия договора аренды нежилого помещения Арендатор обязан в 5 (пяти) дневный срок известить об этом Арендодателя в письменной форме.

Арендатор обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Арендатор обязан:

- выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора;
- своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора вносить арендную плату за пользование земельным участком;
- содержать в чистоте прилегающую территорию, регулярно производить уборку земель общего пользования, прилегающих к границам арендуемого земельного участка;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;
- обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам местного самоуправления свободный доступ на земельный участок, не препятствовать лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;
- выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- не нарушать права ограниченного пользования земельным участком другими землепользователями, оформленными в установленном порядке;
- направить в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление в случаях: прекращения деятельности Арендатора; передачи прав Арендатора на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу, изменения юридического адреса, почтового адреса и иных реквизитов Арендатора;
- соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- после прекращения (расторжения) Договора в течение 10 (десяти) дней передать участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального, т.е. на момент заключения Договора, пригодном для его дальнейшего целевого использования;
- по требованию Арендодателя устранить за свой счет произведенные без его письменного согласия улучшения и возведенные объекты недвижимости, либо с согласия Арендодателя передать их в его собственность безвозмездно;
- обеспечить беспрепятственное пользование правообладателям соседних земельных участков пешеходными и автомобильными дорогами, проездами и т.п., которые существовали на земельном участке на момент его передачи;
- после подписания настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращения настоящего Договора в трехмесячный срок произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и представить Арендодателю информацию о такой регистрации в течение 10 дней с момента её проведения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.
- 5.2. При неуплате Арендатором платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендатора взыскивается неустойка в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.
- 5.3. За несвоевременный возврат Арендатором арендуемого земельного участка по окончании действия договора подлежит уплате неустойка в размере арендной платы за весь период задержки возврата земельного участка.
- 5.4. Уплата неустойки в соответствии с п.п. 5.2. и 5.3. настоящего Договора не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.
- 5.5. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.
- 5.6. При несоблюдении Арендатором обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением абзцев 2, 8, 13) настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ, если эти обязательства не будут выполнены в недельный срок после письменного предупреждения Арендатора.
- 5.7. При несоблюдении Арендатором обязательств, указанных в абзацах 8, 13 пункта 4.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и лица, подписавшие его, уполномочены на это.
- 6.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.
- 6.3. На момент заключения настоящего договора Арендатор обладает полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информации об арендуемом земельном участке.
- 6.4. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и направляется Арендодателю для последующего учета.
- 6.5. Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.
- 6.6. При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 6.7. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращению настоящего Договора возлагаются на Арендатора.

7. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

7.2. Изменения и дополнения к условиям Договора аренды действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл, кроме случаев, упомянутых в настоящем Договоре.

7.3. Настоящий договор прекращает действие: по окончании срока, указанного в пункте 1.5. настоящего Договора; при прекращении действия договора аренды. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским, земельным законодательством РФ и настоящим Договором. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по платежам.

7.4. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке Арендодателем допускается по основаниям указанным в настоящем Договоре. При этом Арендодатель обязан письменно предупредить о расторжении договора Арендатора не менее чем за один месяц. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письме.

В случае, если Арендатор не получает корреспонденцию по юридическому адресу, либо по месту жительства (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей), указанному в договоре, либо иным образом уклоняется от получения письма, Арендодатель публикует информационное сообщение о расторжении договора аренды в официальном печатном издании городского округа «Город Йошкар-Ола», либо размещает его на официальном сайте Арендодателя, в этом случае Арендатор считается надлежащим образом уведомленным о расторжении договора с момента публикации, либо размещения на сайте информационного сообщения о расторжении договора.

7.5. О форс-мажорных обстоятельствах (действия непреодолимой силы, которая не зависит от воли сторон) каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трех) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.6. Все споры, возникающие по настоящему договору, рассматриваются в Арбитражном суде РМЭ (в случае, если арендатором является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), либо в Йошкар-Олинском городском суде РМЭ или на судебном участке № 1 мирового судьи в городском округе «Город Йошкар-Ола» (в случае, если арендатором является физическое лицо).

7.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.

ИНН 1215003356, к/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФК по РМЭ Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Олы

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР: ООО «Абсолют Недвижимость»
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
424000 РМЭ Йошкар-Ола ул. Лермонтовская д. 115а
(юридический адрес, место регистрации)
ИНН 1215113260 КПП 121501001 №/с 40792810000290000447 в ЮОР
(р/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные)
М.П.М. - Банк «Йошкар-Ола» № 30101810600000000731
Директор Дашинский И.И.



Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

г. Йошкар-Ола

06 сентября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИнторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора **Одинцова Николая Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Одинцов Александр Михайлович, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24, именуемый в дальнейшем «**Новый арендатор 1**»,

Одинцов Николай Михайлович, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а», именуемый в дальнейшем «**Новый арендатор 2**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ, главы 24 Гражданского кодекса РФ Арендатор передает, а Новый арендатор 1 и Новый арендатор 2 принимают на себя все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, заключенному на основании Постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.07.2013 г. № 1722, между ООО «АвгустИнторг» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающим от имени муниципального образования городской округ «Город Йошкар-Ола».

2. Предметом вышеуказанного договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, является право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440 кв. м., кадастровый номер земельного участка 12:05:0703002:246, категория земель – земли населенных пунктов, предоставленного для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

Договор аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ 15.10.2013 г., запись регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.10.2013 г. № 12-12-01/056/2013-265.

3. Арендатор гарантирует, что права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н не переданы другим лицам, не заложены, под арестом и запрещением не состоят, не являются предметом иска третьих лиц.

4. Арендатор обязан:

- передать с момента заключения настоящего договора Новому арендатору 1, Новому арендатору 2 земельный участок, являющийся предметом договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н в надлежащем техническом и санитарном состоянии, подлинники документы на указанный земельный участок: договор аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.07.2013 г. № 1722, кадастровый паспорт земельного участка, платежные документы, подтверждающие перечисление арендной платы за земельный участок до даты заключения настоящего договора, иные документы.

5. Передача земельного участка осуществляется путем подписания настоящего договора, который имеет силу акта приема-передачи.

6. Новый арендатор 1, Новый арендатор 2 обязаны:

- принять с момента заключения настоящего договора от арендатора земельный участок;
- соблюдать в полном объеме все условия договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н;

- письменно уведомить муниципальное образование городской округ «Город Йошкар-Ола» о факте заключения настоящего договора и согласовать с ним переход прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н.

7. С момента заключения настоящего договора Новый арендатор 1, Новый арендатор 2 приобретают все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013г. № 6220/2013н, Арендатор все права и обязанности по указанному договору утрачивает полностью.

8. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств.

9. При нарушении условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем двустороннего подписания дополнительных соглашений.

11. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Новый арендатор 1 и Новый арендатор 2.

12. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, при невозможности достижения соглашения передаются на рассмотрение в суд.

13. Все, что не урегулировано настоящим договором, регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

15. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Первый заместитель Мэра г. Йошкар-Олы
Председатель КУМИ г. Йошкар-Ола


П.В. Плотников

Арендатор: ООО «АвгустИнторг», 424000, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 115а; ОГРН 1061215082609, ИНН 1215113260, КПП 121501001, р/с 40702810900290000447 в ИОФ ОАО «МДМ – Банк»; к/с 30101810500080000734; БИК 048860731.

Директор


Н.М. Одинцов

Новый арендатор 1: Одинцов Александр Михайлович, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24.


А.М. Одинцов

Новый арендатор 2: Одинцов Николай Михайлович, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а».


Н.М. Одинцов

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
по Республике Марий Эл

№ государственного кадастрового округа 12

№ государственного кадастрового участка 08 10 243

№ документа 12/001/00/2013-013

Государственный регистратор  (Ф.И.О.)



Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
№ 6220/2013 от « 6 » 09 2013г.

АКТ № 6220/2013
приема-передачи земельного участка в аренду

г. Йошкар-Ола

6 сентября 2013 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. председателя Комитета Попковой Елены Леонардовны, действующего на основании Приказа № 171 д/с от 09.08.2013г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИмторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Одицова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды земельного участка от « 6 » 09 2013г. № 6220/2013 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: 12:05:0703002:246Категория земель: земли населенных пунктовТерриториально – экономическая оценочная зона: № 9Целевое назначение земельного участка (вид разрешенного использования): для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

2. Арендатор, осмотрел земельный участок в натуре; ознакомился с характеристиками земельного участка, информацией об обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку, об использовании соседних участков и иной существенной информации о земельном участке; ознакомился с подземными и наземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и претензий к земельному участку не имеет.

3. Рекламации (претензии) отсутствуют.

4. Настоящий акт приема – передачи земельного участка составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.ИНН 1215003356, д/с 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Ола УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Олы

Е.Л. Попкова

АРЕНДАТОР:

ООО «АвгустИмторг»(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)424000 РМЭ, Йошкар-Ола, ул. Ленинский пр. д. 115а(юридический адрес, место регистрации)ИНН 121513260 КПП 121501001 /с 40702010900290000447 в 609(г/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные)МДМ-банк, Йошкар-Ола к/с 30101810500000000731ДиректорОдицов Н.М.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" мая 2014 г. № 12/5001/2014-85910	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1606
Номер кадастрового квартала:	12:05:0701008
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	12:05:0701008:155
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	2237.7
4	Местоположение: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, пом поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этажа	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	88:401:002:000104940:0100:20104
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл	

Начальник отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	--	--



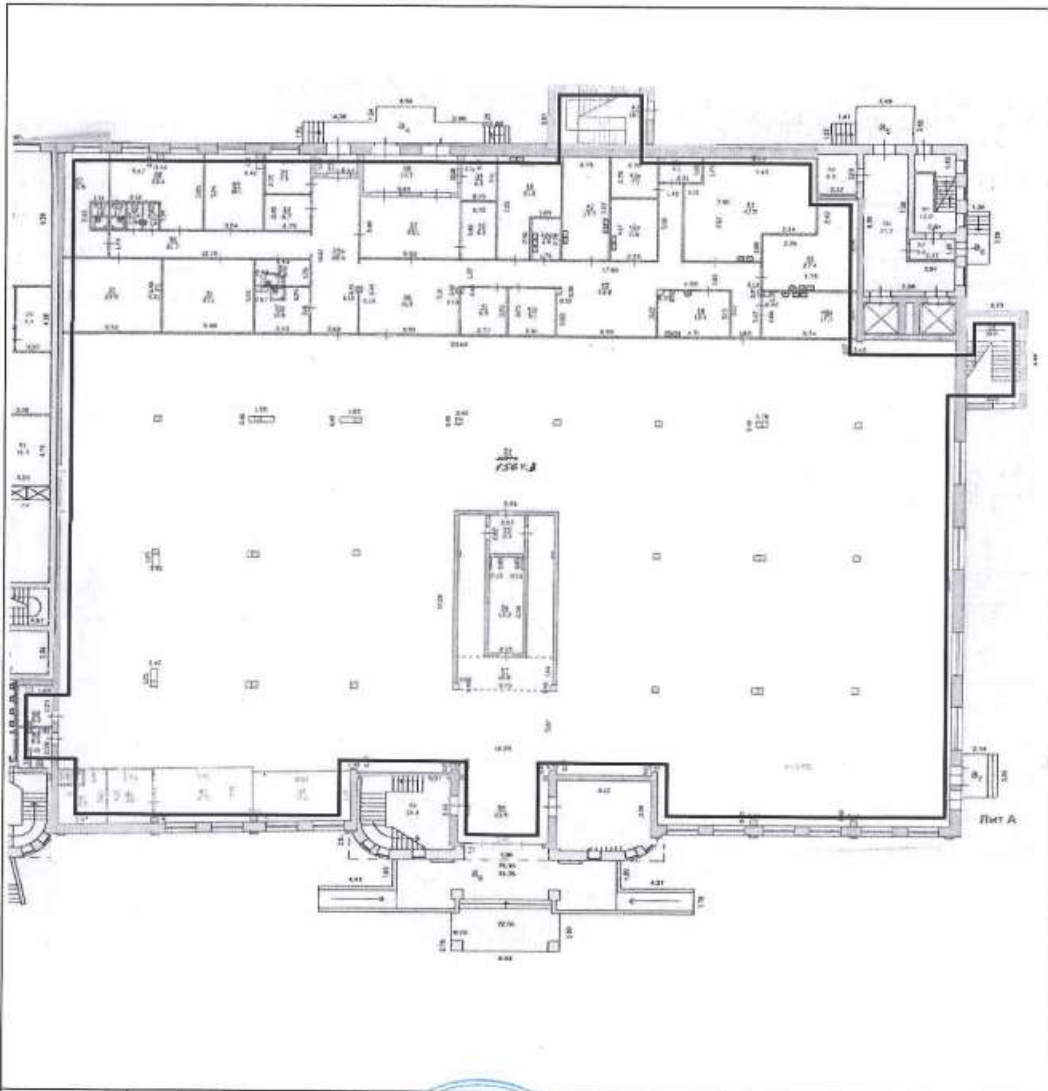
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" мая 2014 г. № 12/5001/2014-85910
Кадастровый номер: 12:05:0701008:1606

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)		И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
	М.П.	(подпись)

№

**Федеральное государственное унитарное предприятие,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
 Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ **помещение**
(вид объекта учета)

Помещения
 поз.27,27а,276,27в,27г,28-31,31а,316,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,436,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88
 1 этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	" Город Йошкар-Ола "
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз.27,27а,276,27в,27г,28-31,31а,316,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,436,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этажа .	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
 в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ года
 Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



23 июля 2014 _____ года

(подпись)

Е.В. Шемакина
(Фамилия И.О.)

адения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

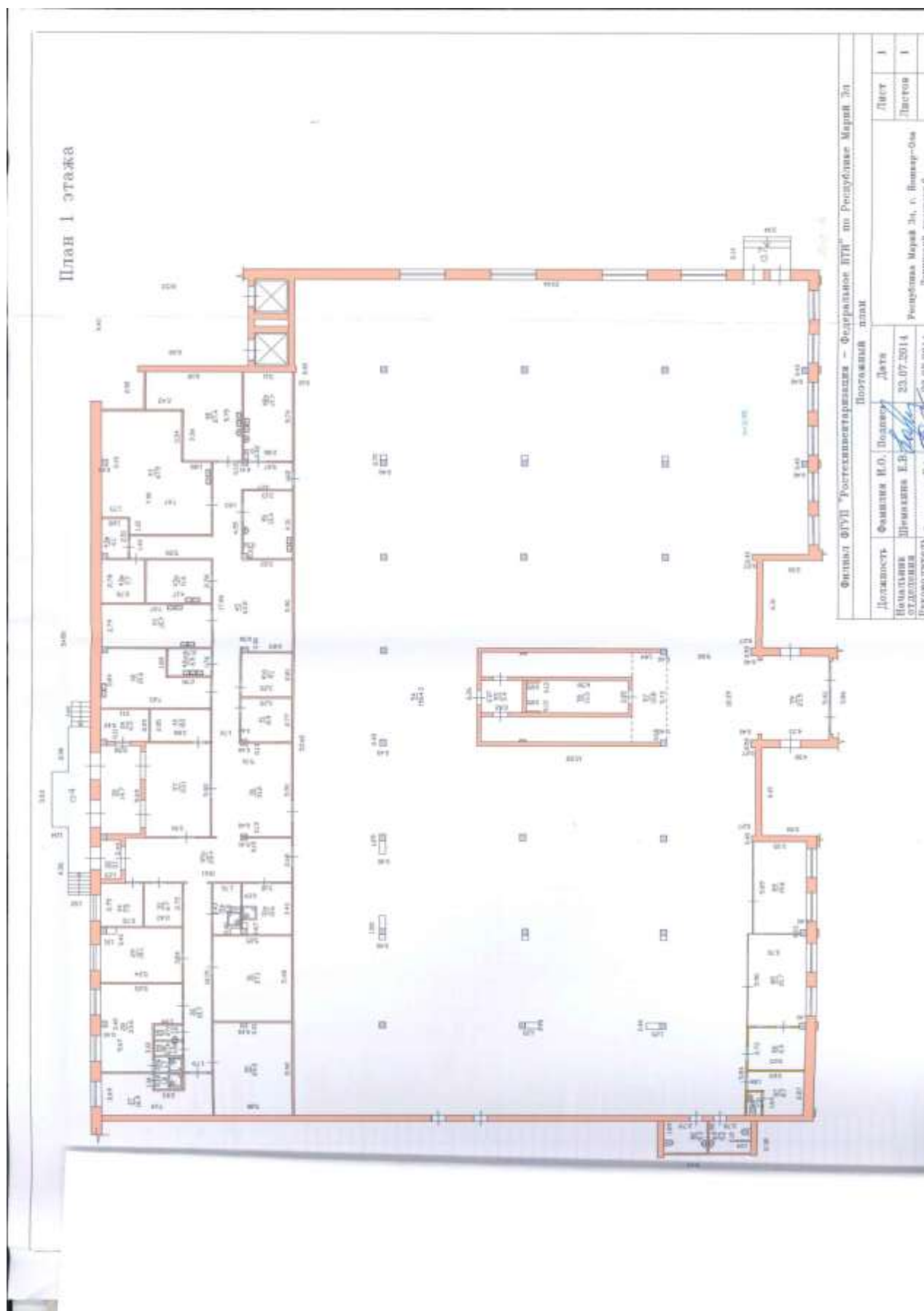
чение (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие ия, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

чение площади после перепланировки. Заключение №101 по выполненным ремонтно-строительным работам от 2013г. Акт обследования объекта капитального строительства № 101 от 23.08.2013г.

хническое описание помещения

чение	Нежилое
омещения	поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 I этажа .
в	А
я площадь	1 2237.7 кв. м

новительная стоимость в базовых ценах	1969г	175019 руб.
вительная инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166268 руб.
с пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	9726220 руб.



5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые неотопляемые планировочные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
A/1	Пом. поз. 27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-40,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а	*11	Гардероб персонала	27	3.95	16.9		16.9				16.9	
			Гардероб	28		23.6		23.6				23.6	
			Фасовочная	29		18.1		18.1				18.1	
			Склад	30		29.5		29.5				29.5	
			Склад	31		27.1		27.1				27.1	
			Коридор	32		21.7		21.7				21.7	
			Комната охраны	33		6.7		6.7				6.7	
			Кабинет	34		7.5		7.5				7.5	
			Тамбур	35		3.1		3.1				3.1	
			Коридор	36		31.2		31.2				31.2	
			Загрузочная	37		23.1		23.1				23.1	
			Тамбур	38		14.7		14.7				14.7	
			Помещение дымоудаления	39		6.5		6.5				6.5	
			Кабинет операторов	40		8.0		8.0				8.0	
			Склад	41		8.9		8.9				8.9	
			Цех	42		21.6		21.6				21.6	
			Цех	43		19.7	19.7					19.7	
			Цех	44		47.5	47.5					47.5	
			Коридор	45		63.8		63.8				63.8	
			Моечная посуды	46		13.4		13.4				13.4	
			Цех	48		27.4	27.4					27.4	
			Торговый зал	54		1564.3	1564.3					1564.3	
			Подсобное	55		5.4		5.4				5.4	
			Помещение охраны	56		13.3		13.3				13.3	
			Эскалатор	57		12.8		12.8				12.8	
			Тамбур	59		23.5		23.5				23.5	
			Туалет	82		5.3		5.3				5.3	
			Туалет	83		5.2		5.2				5.2	
			Торговый павильон	84	3.32	19.6	19.6					19.6	
			Торговый павильон	85		21.7	21.7					21.7	
			кабинет	86		9.9	9.9					9.9	
			Помещение персонала	87		8.7		8.7				8.7	
			Туалет	88		1.4		1.4				1.4	
			Душ	27а	3.95	1.8		1.8				1.8	
			Душ	27б		1.7		1.7				1.7	
			Туалет	27в		1.6		1.6				1.6	
			Туалет	27г		1.6		1.6				1.6	
			КУИ	31а		10.6		10.6				10.6	
			КУИ	31б		5.8		5.8				5.8	
			Коридор	35а		28.4		28.4				28.4	
			Склад	41а		9.1		9.1				9.1	
			цех	42а		4.9		4.9				4.9	
			Цех	43а		11.6	11.6					11.6	
			кабинет	43б		7.7	7.7					7.7	
			Кладовая	43в		4.1	4.1					4.1	
			Цех	48а		17.7		17.7				17.7	
			Итого по первому этажу			2237.7	1733.5	504.2				2237.7	
			Итого по литере 'А'			2237.7	1733.5	504.2				2237.7	
			Итого по помещению			2237.7	1733.5	504.2				2237.7	
			Итого			2237.7	1733.5	504.2				2237.7	

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Водопровод	От центральной сети
2	Отопление	Отопление центральное водяное (паровое)
3	Горячее водоснабжение	Централизованное
4	Канализация	Центральная
5	Электроснабжение	Центральное
6	Ванны и Душ	Душ
7	В целом по дому	Вентиляция

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснова Р.Л.		Соловьев Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

4/9222
5/22 522
Якушев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0701008:1935

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9415:20001:1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест)

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пр-кт
	Наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	I	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Площадь, 5440, кв. м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание:
—

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)

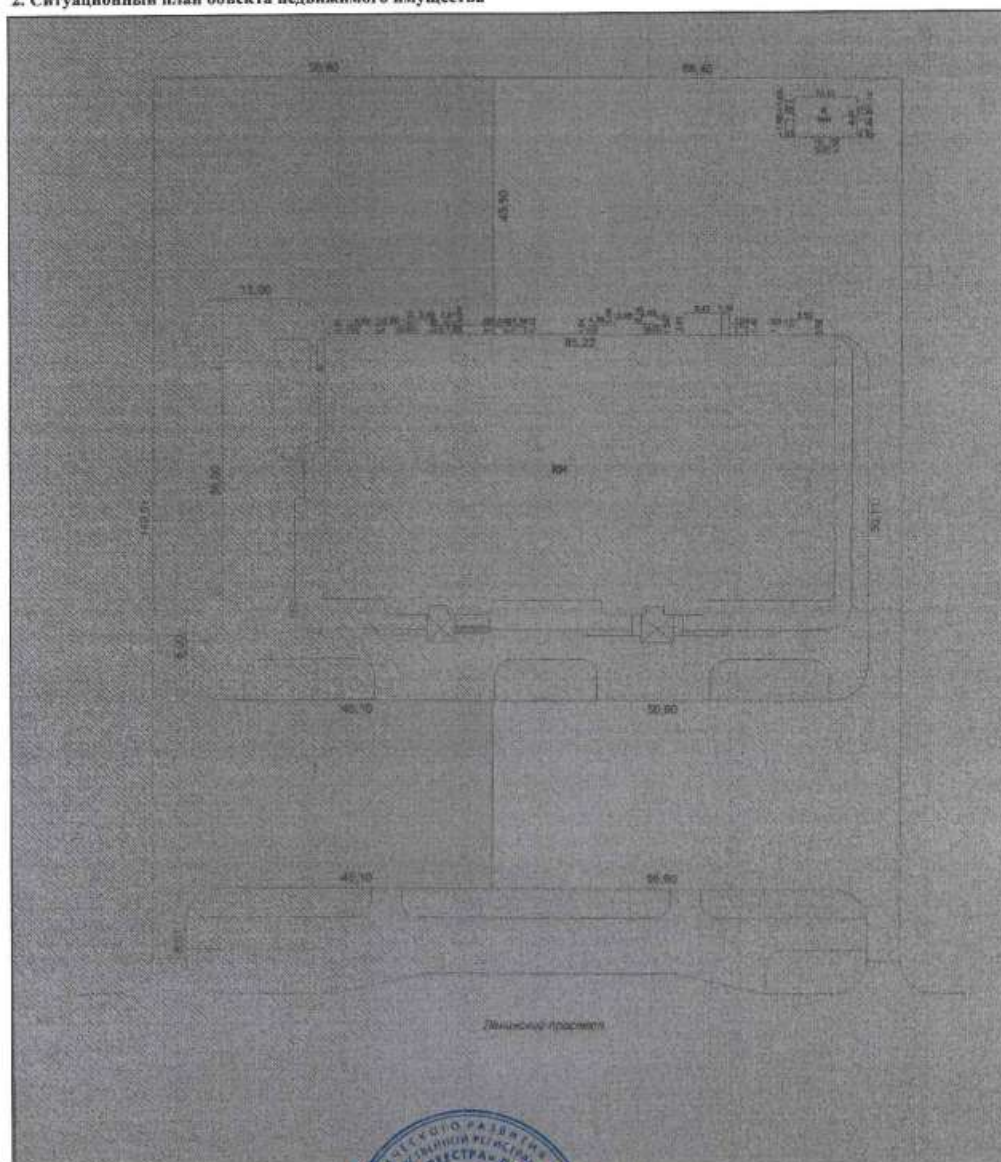


(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Сооружения**

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2Кадастровый номер 12.05.0701008.1935Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9415.20001.1**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**

Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)

(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

СТО РТИ 01.04-2008

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ»
 Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл
 Йошкар – Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ сооружение
 (вид объекта учета)

Часть автостоянки на 225 машиномест
 (наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	«Город Йошкар – Ола»
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар – Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
		Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	I	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
 в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 23 » июля 2014 года

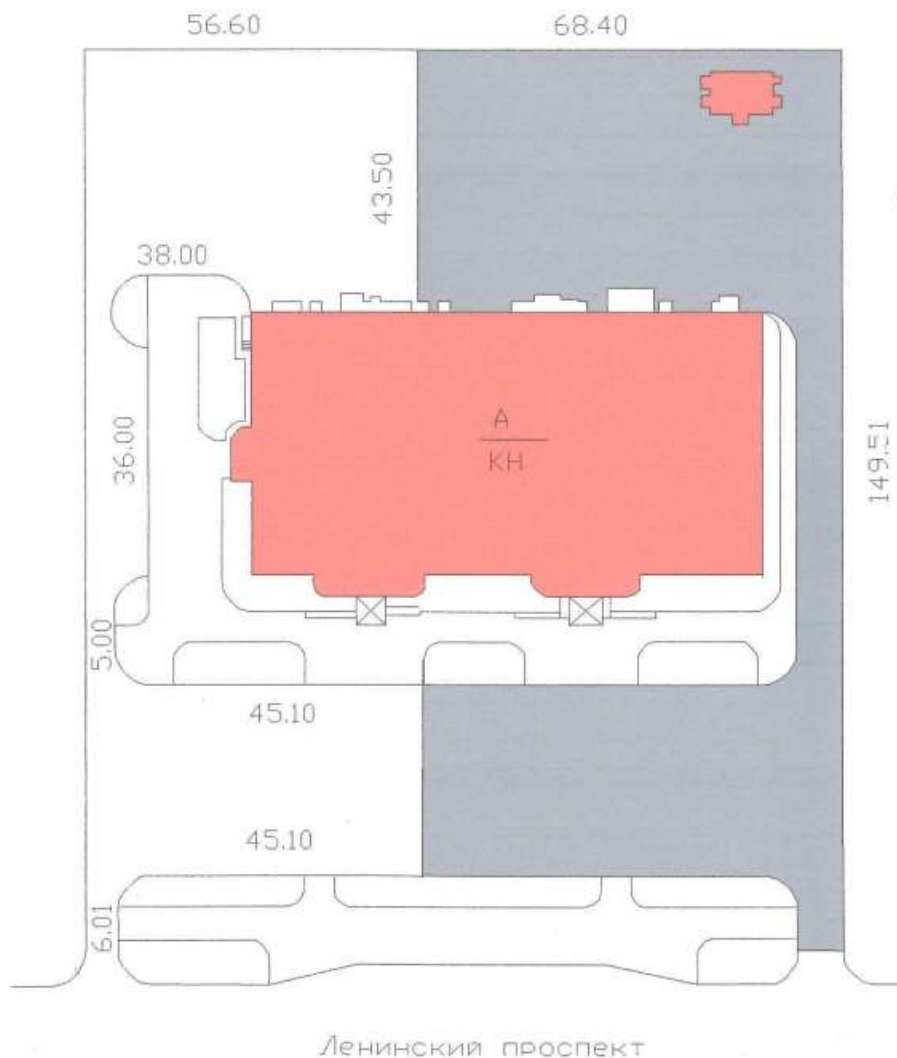
Начальник отделения



Shekhina E.V.
 (подпись)

(Шемахина Е.В.)
 Фамилия И.О.

4. Инвентарный план.



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

Инвентарный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола ул. Ленинский проспект, д. 6	Лист	1
Начальник отделения	Шемахина Е.В.	<i>Шемахина Е.В.</i>	23.07.2014		Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>Соловьев Г.А.</i>	23.07.2014		Масштаб	1:500
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>Краснова Р.Д.</i>	23.07.2014			

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка _____ кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
			5440,0			

III. Благоустройство здания _____ кв. м

Водопривод	Канализация	Отопление					Ванны				Газоснабж.		Электроснабж.		Лифты — шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ		Централизованное горячее водоснабжение	с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками		центрально-важное	железным газом			пассажирские

IV. Общие сведения

Назначение кр. гараж

Использование _____

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
I	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест)	$S = 5440,0$		

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.
	Н				Н				Н			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

 Объем (м. куб.)
6

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента на				Стоимость измерителя с поправ.	Кол-во площадь, м ² объем, м ³	Восстанов. стоимость, в рублях	% износа	Действит. стоимость, в рублях	
						удельн. вес	кв.м. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Номера п/п	Наименование ограждения и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерена по таблице	Поправка на климат. район	Восстанов. стоимость, в рублях	% износа	Действит. стоимость
			длина, м	ширина, м	высота, м								
1	Часть забора по адресу №1 225 м.п. (вместо ограждения на территории)				54400,26	156	м ²	7,60	1,0	41344	5	39	

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах 1969 года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
					41344	39277	41344	39277
					т. 58,5 = 2207705			

23 07 2014 г. Выполнил: *Смирнов* *Красовый Р.*
 23 07 2014 г. Проверил: *Смирнов* *Свиридов 2.4*
 23 07 2014 г. Директор: *Смирнов* *Мешков Н.Е.*

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	* * * 200 г.	* * * 200 г.	* * * 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

5/74702
4/2640
24/10/12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 24 октября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0701008:1599
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20107

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 12:05:0701008:155
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: технический этаж № Технический этаж
1.3. Общая площадь помещения: 94,1 кв.м
1.4

Адрес (местоположение):

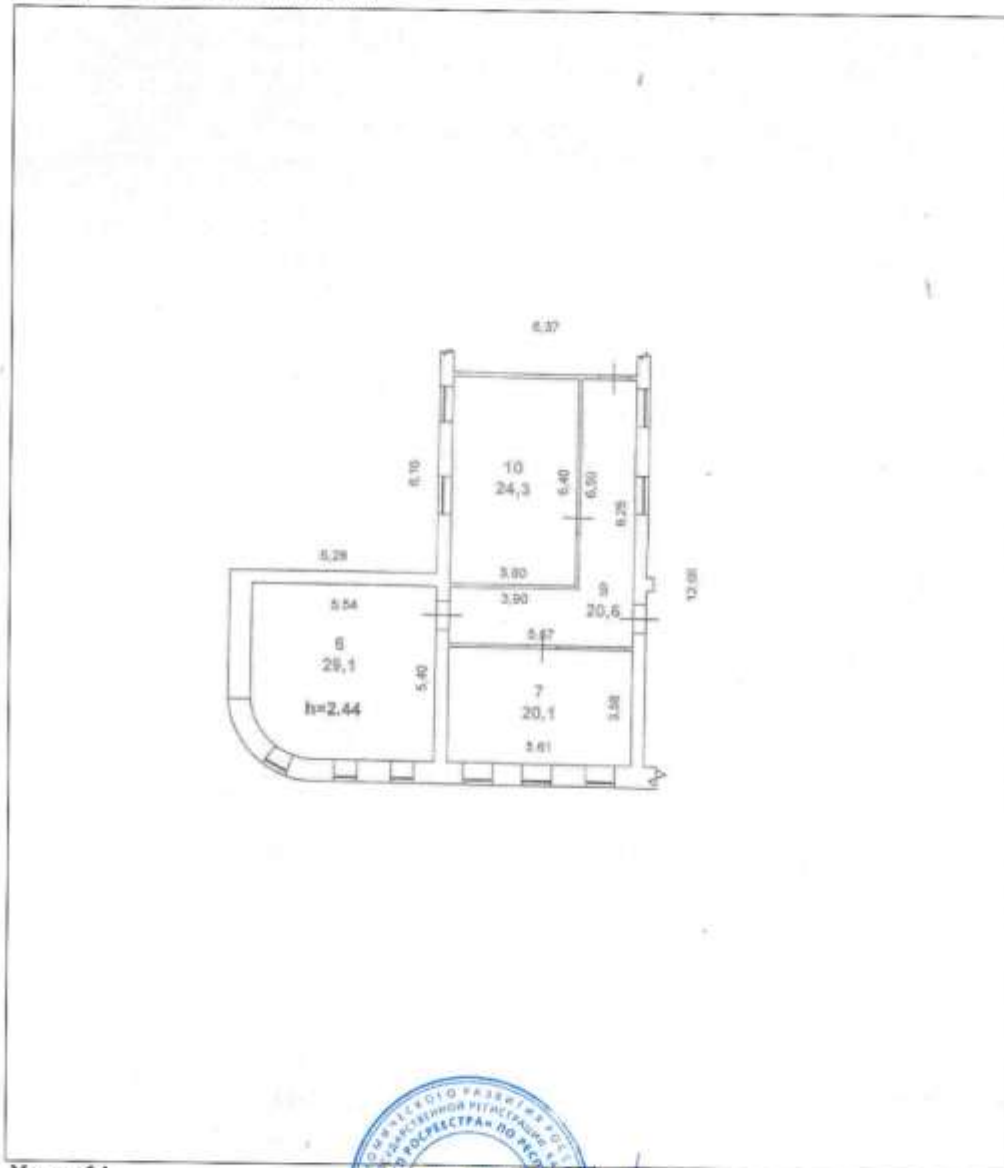
Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пр-кт
	Наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	поз.6,7,9,10 технического этажа	
Иное описание местоположения	—	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
—
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.10. Примечание:
—

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

Начальник отдела (полное наименование должности) И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**Лист № 2 , всего листов 2Кадастровый номер 12-05-0701008:1399Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401.002.000104940-0100:20107**2. План расположения помещения на этаже**

Масштаб 1:

Начальник отдела

(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

№

**Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____
помещение
(вид объекта учета)

Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Йошкар-Ола"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа мини-пивова	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ.

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ года
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



23 июля 2014 _____ года

(подпись) Шемакина Е.В. (Фамилия И.О.)

здения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

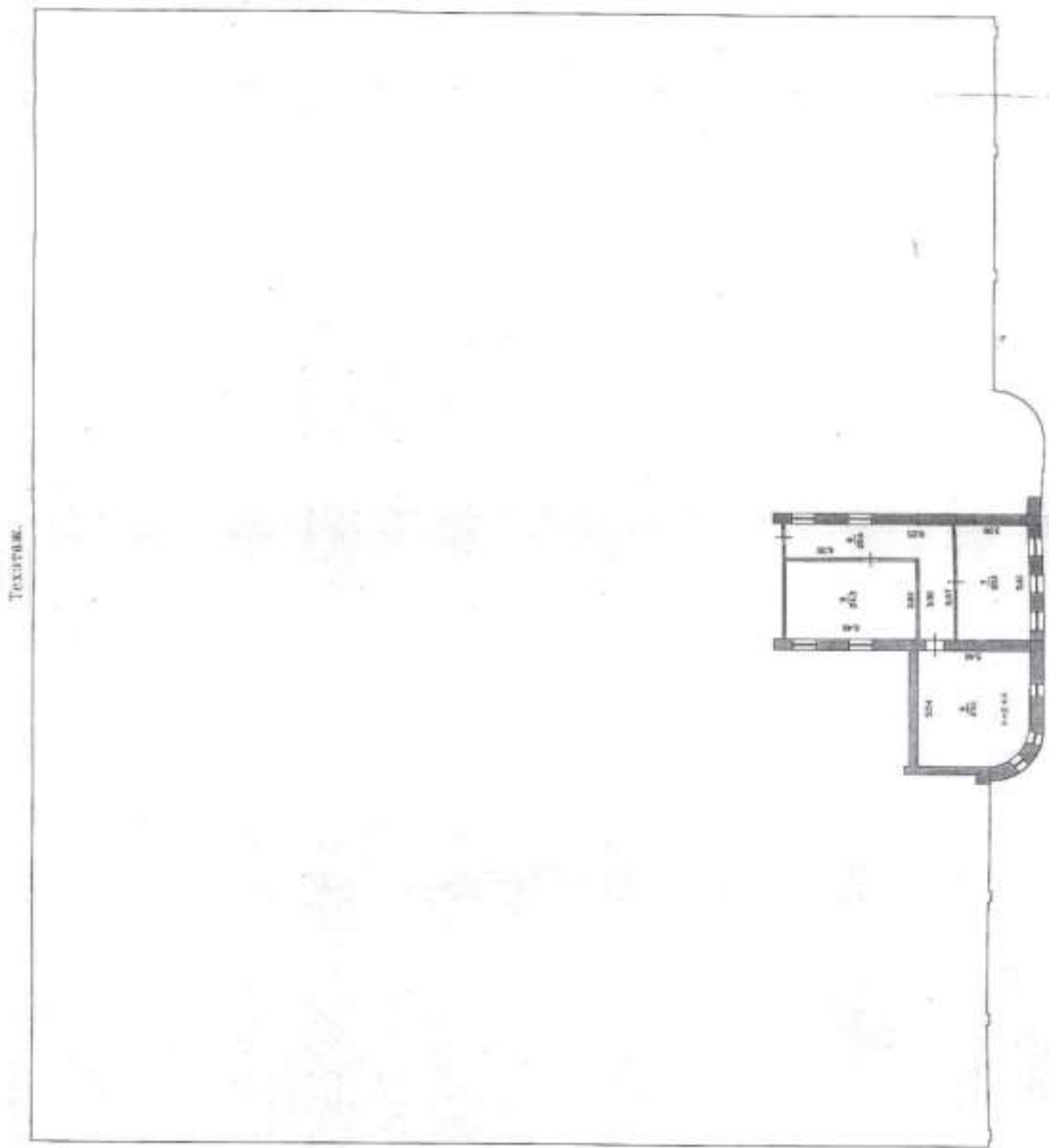
нание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие
ния, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

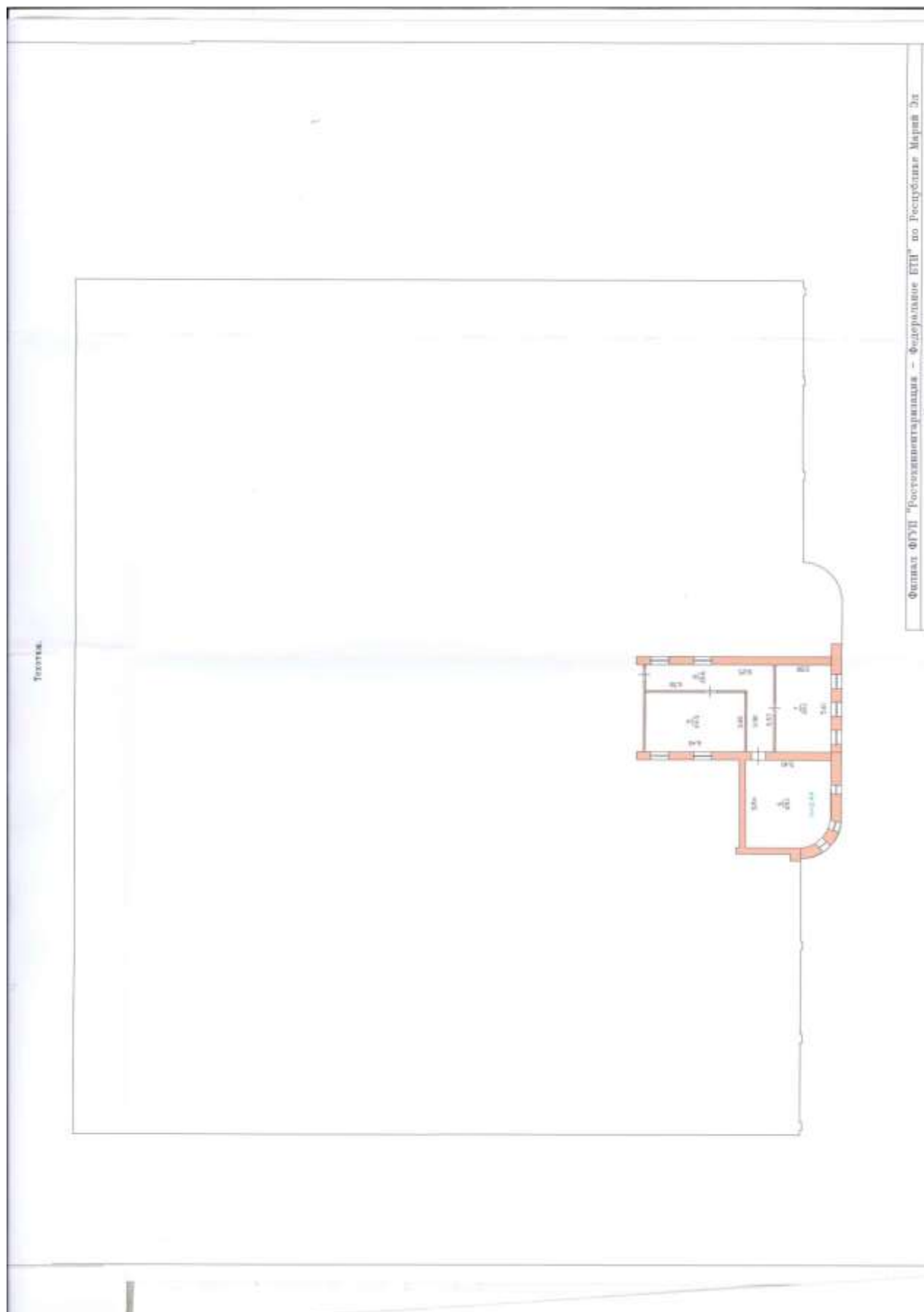
техническое описание помещения

чение	<u>Нежилов</u>
з помещения	<u>Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа</u>
в	<u>А</u>
я площадь	<u>Технический</u>
	<u>94,1 кв. м</u>

новительная стоимость в базовых ценах	1999г	<u>5814 руб.</u>
гвительная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	<u>5523 руб.</u>
кс пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58,5	<u>323113 руб.</u>

Фонд ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл						
Поставный план						
Должность	Фамилия И.О. Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 8	Лист	1	
Начальник оценочной группы	Шемкина Е.В.	23.07.2014		Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 8	Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	23.07.2014			Масштаб	1:200
Исполнитель	Краснова Г.Д.	23.07.2014				





5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые незапланированные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А/Технический	Помещения поз. 6,7,8,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней	*8	Кабинет	6	2.44	29.1	29.1					29.1	
			Кабинет	7		20.1	20.1					20.1	
			Коридор	8		20.6		20.6				20.6	
			Кабинет	9		24.3	24.3					24.3	
Итого по этажу 'Технический'						94.1	73.5	20.6				94.1	
Итого по литере 'А'						94.1	73.5	20.6				94.1	
Итого по помещению						94.1	73.5	20.6				94.1	
Итого						94.1	73.5	20.6				94.1	

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Отопление	Отопление
2	Электроснабжение	Электроснабжение

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснова Р.Л.		Соловьев Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 1 , всего листов 7

Дата 20 февраля 2013 г.

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 12:05:0701008:155
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2, Этаж № 1
- 1.3. Общая площадь помещения: 2425.9 кв.м
- 1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пр-кт
	Наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	поз.47, 50, 52, 53 1 эт., поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 эт.	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: поз.47,50,52,53 1 эт., поз.14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 эт., поз.47,50,52,53 1 эт., поз.14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 эт.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание: —

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

(наименование органа или организации)

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



М.П.
(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

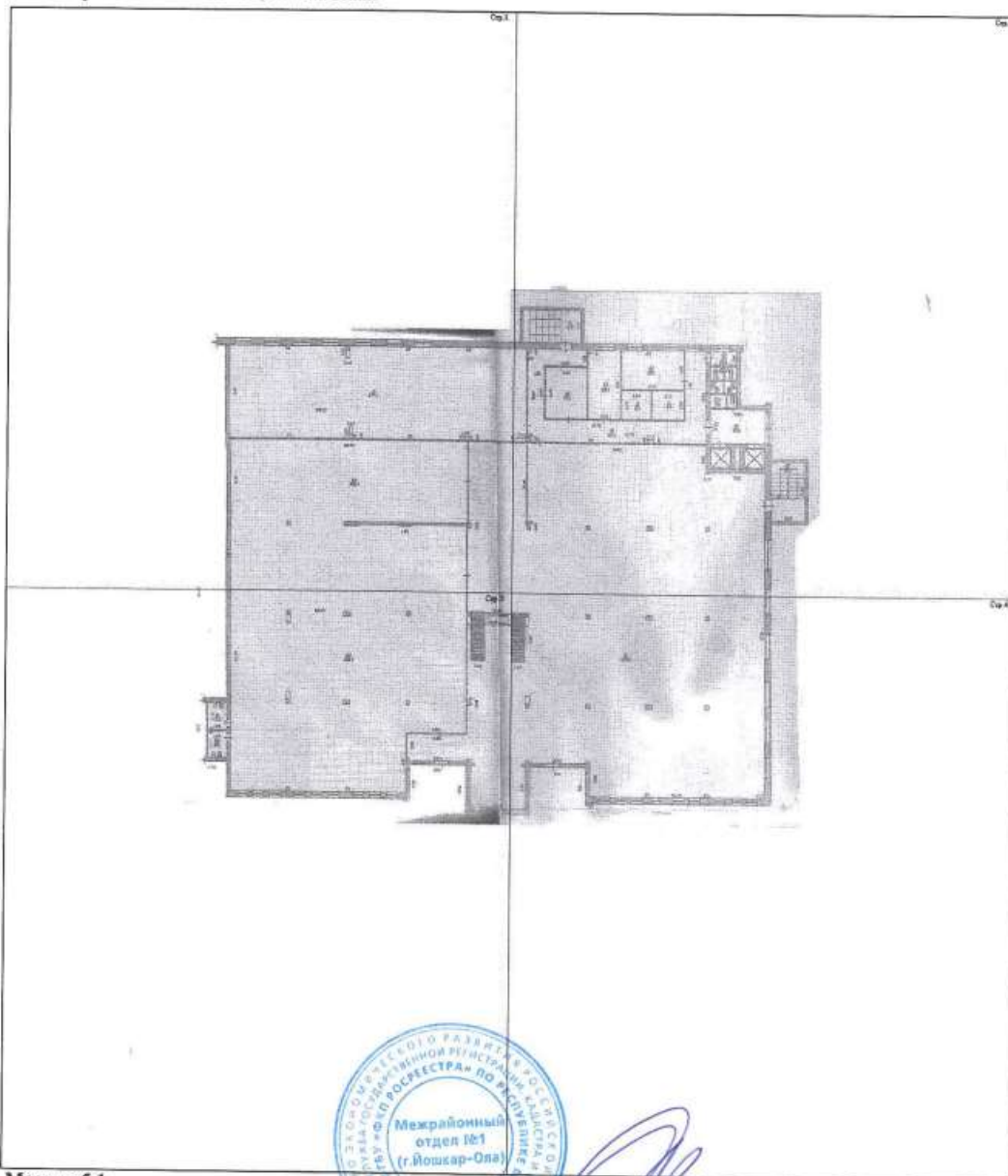
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)

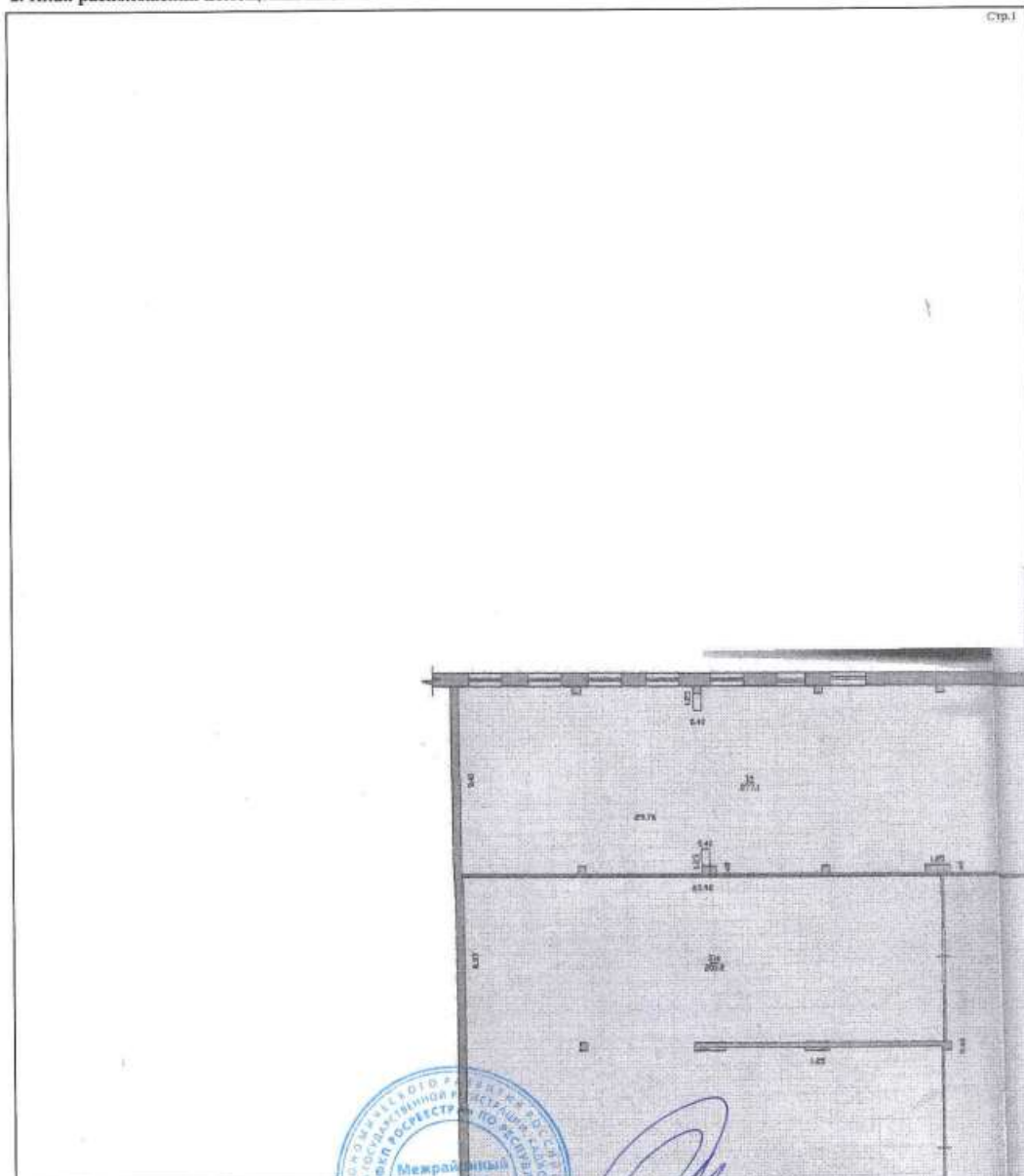
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 3 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

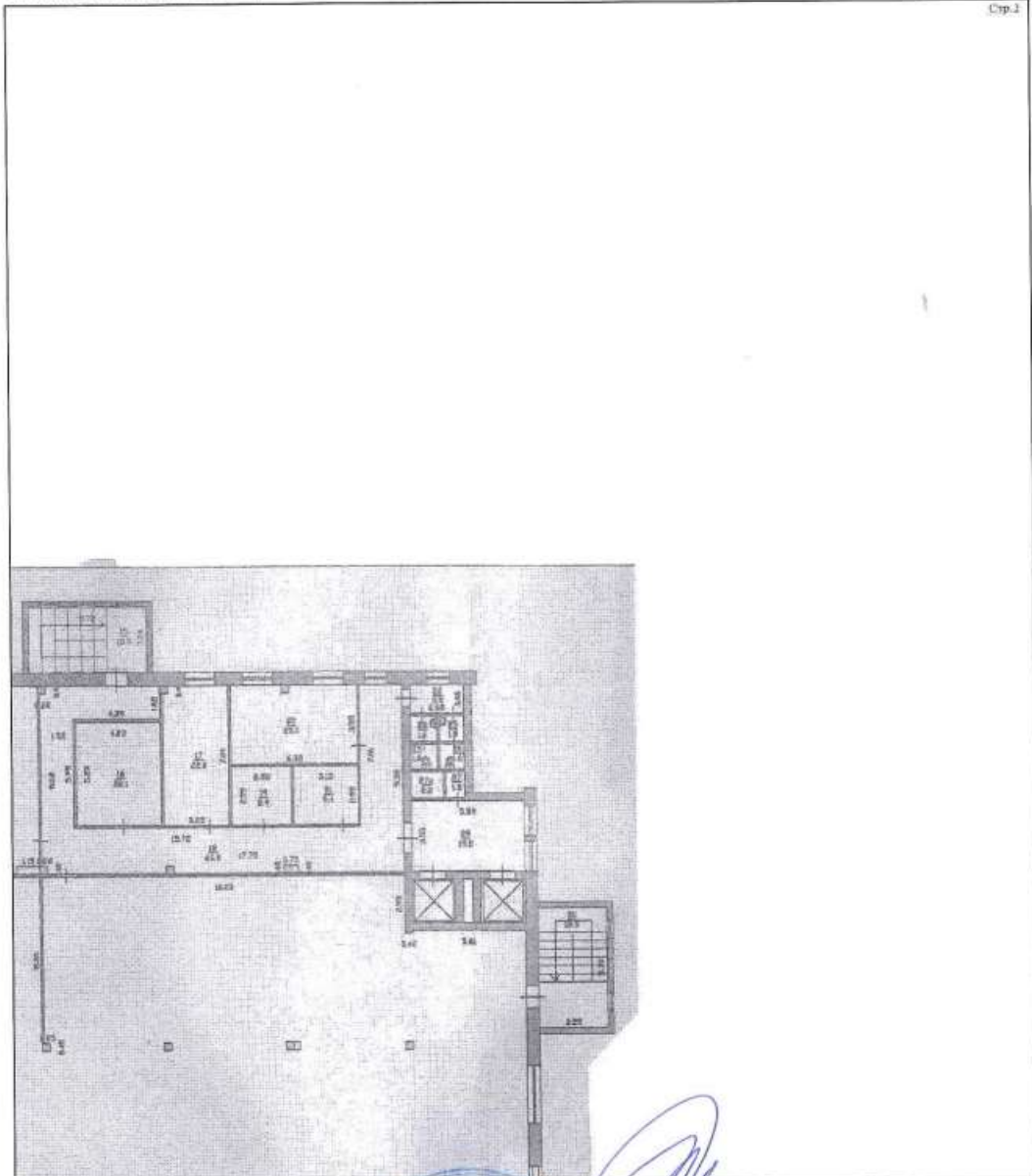
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 4 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)

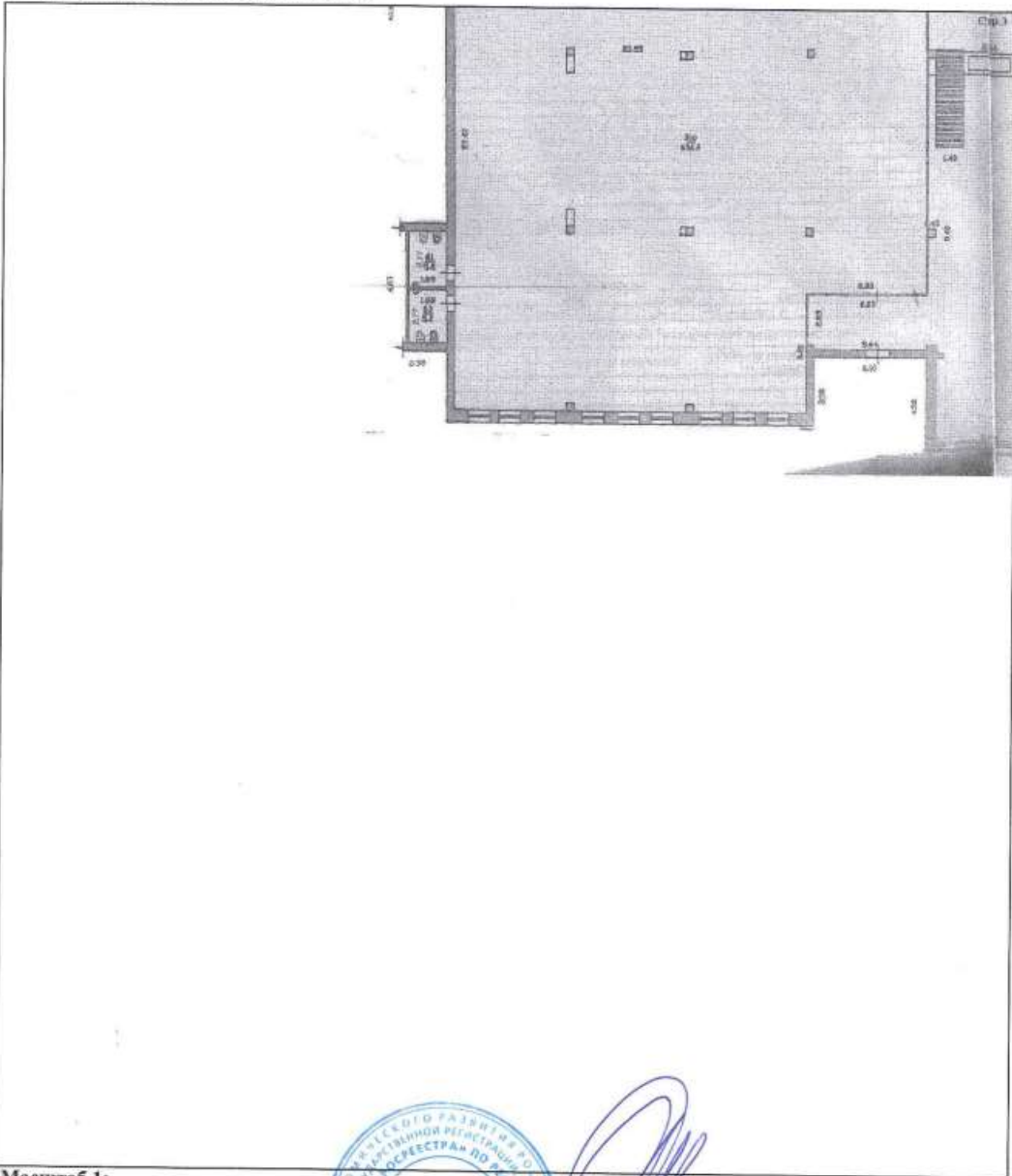
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 5 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

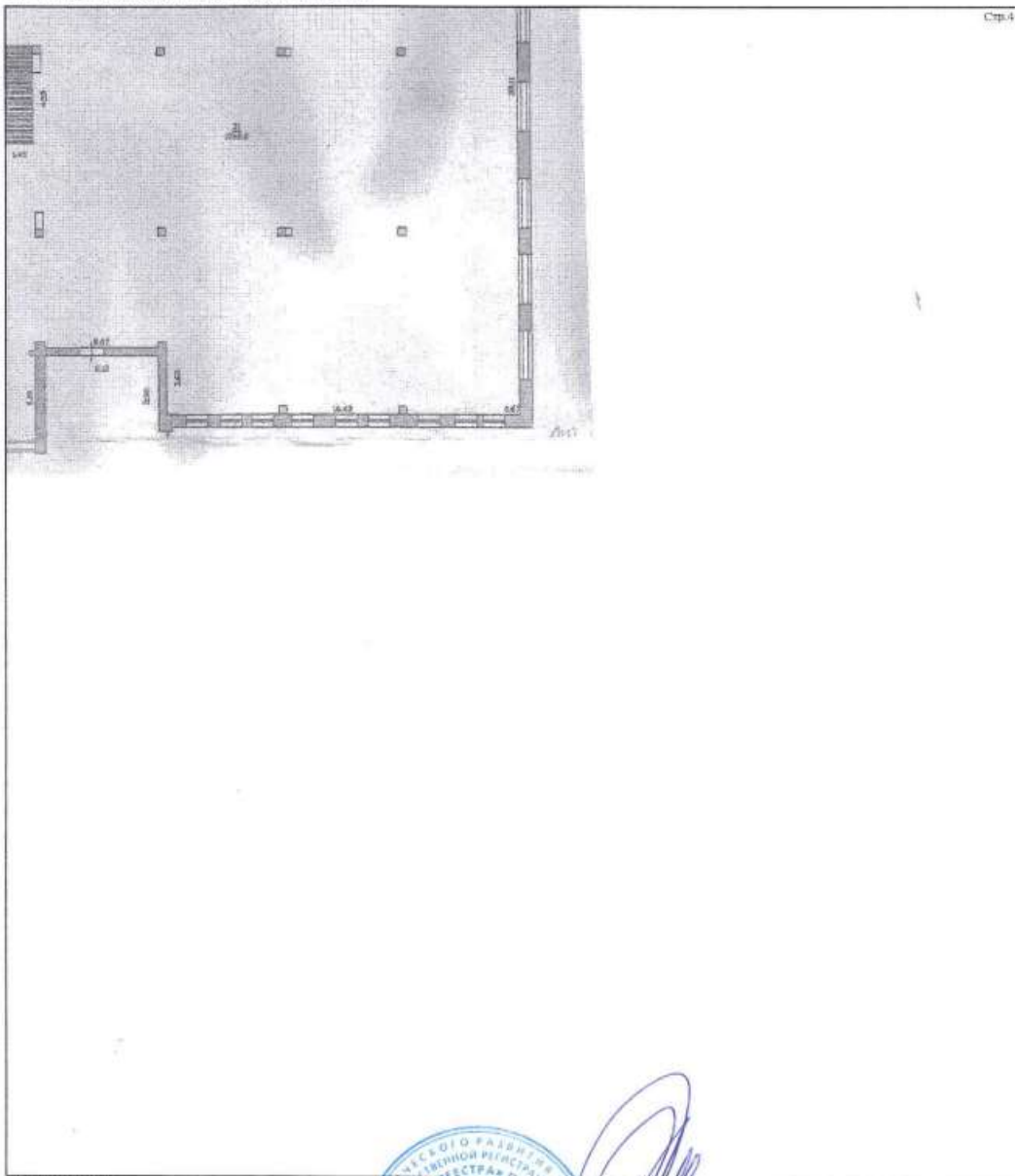
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 6 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

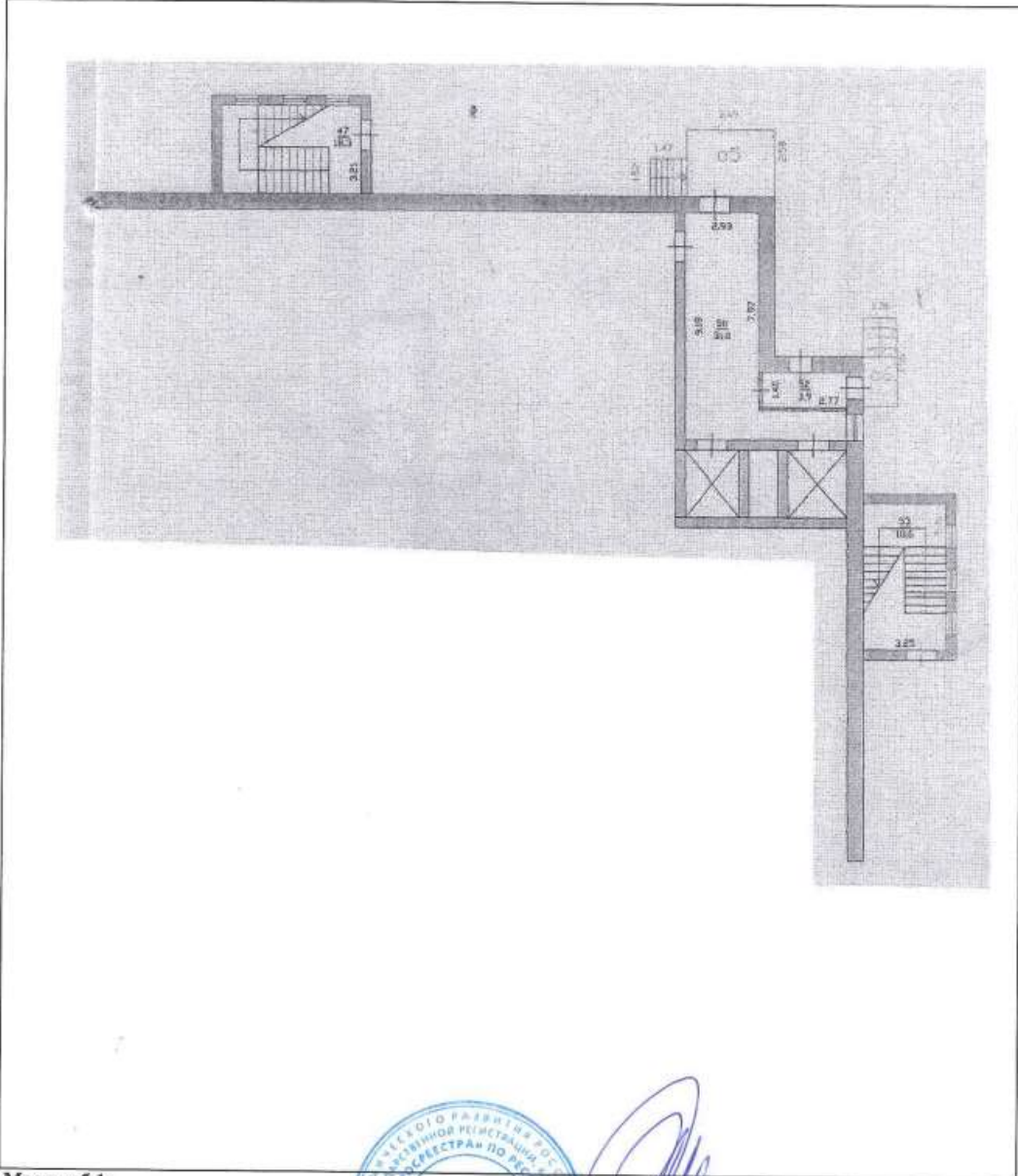
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 7 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)

**Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ **помещение**

(вид объекта учета)

**Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа , поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа торгового комплекса с
рест. ораном и мини-пивоварней.**

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	" Город Йошкар-Ола "
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз.47,50,52,53 1 этажа , поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа .	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений

в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	



Паспорт составлен по состоянию на _____
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.

24 июля 2014

года

(подпись)

Е.В. Шемахина

(Фамилия И.О.)

Сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

Замечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):
 Увеличение площади за счет перепланировки. Заключение № 179 по выполненным ремонтно-строительным работам. Акт обследования объекта капитального строительства. № 179 от 21.11.2012г. Для регистрации договора аренды.

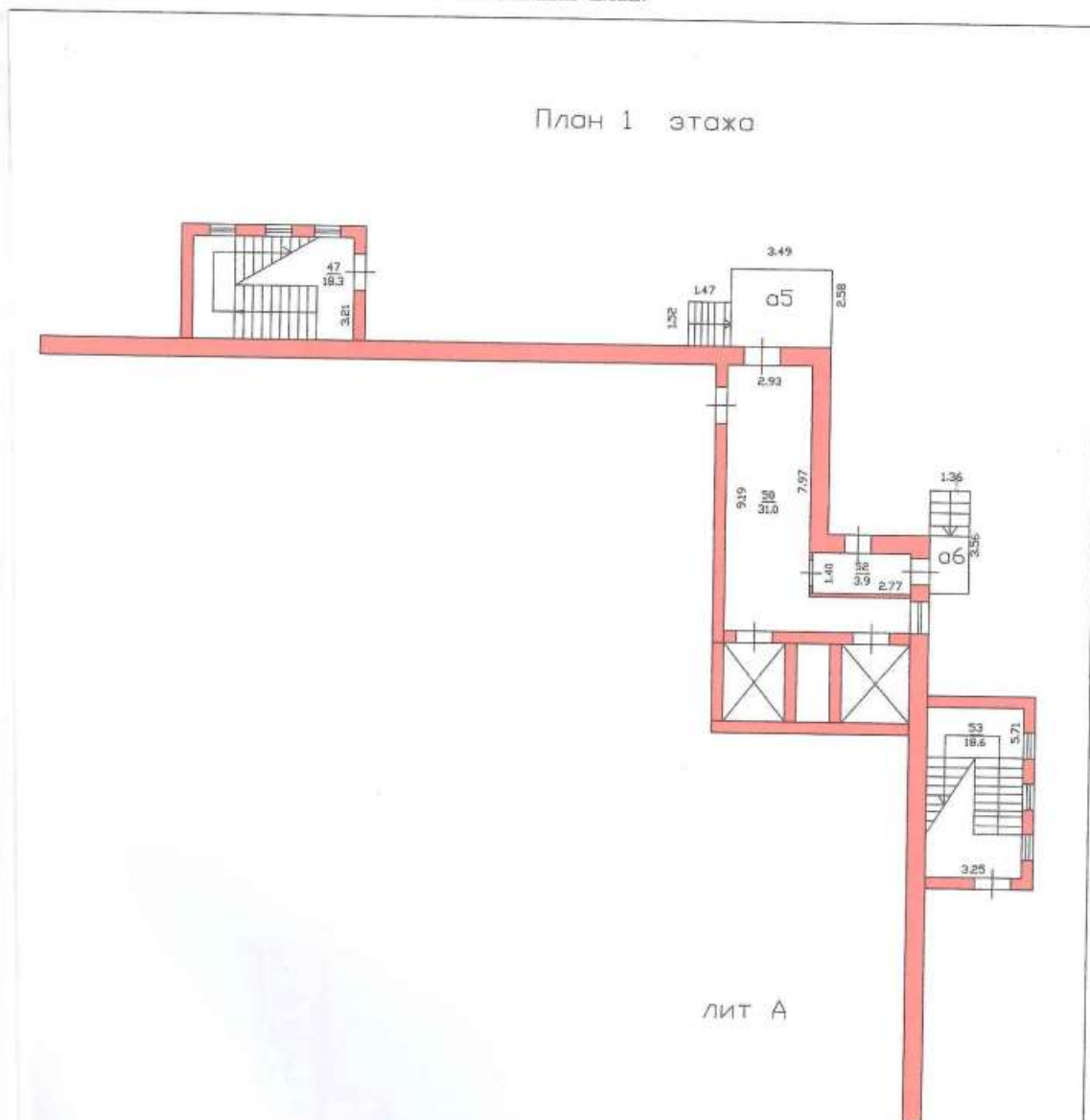
Техническое описание помещения

Назначение	Нежилое
Адрес помещения	поз.47,50,52,53 1 этажа поз. 14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 этажа
Классификация	А
Этаж	1,2
Общая площадь	2425,9 кв. м

Исходная стоимость в базовых ценах	1969г	175480 руб.
Актуальная инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166706 руб.
Индекс пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	01.05.1958	9752835 руб.

4. поэтажный план.

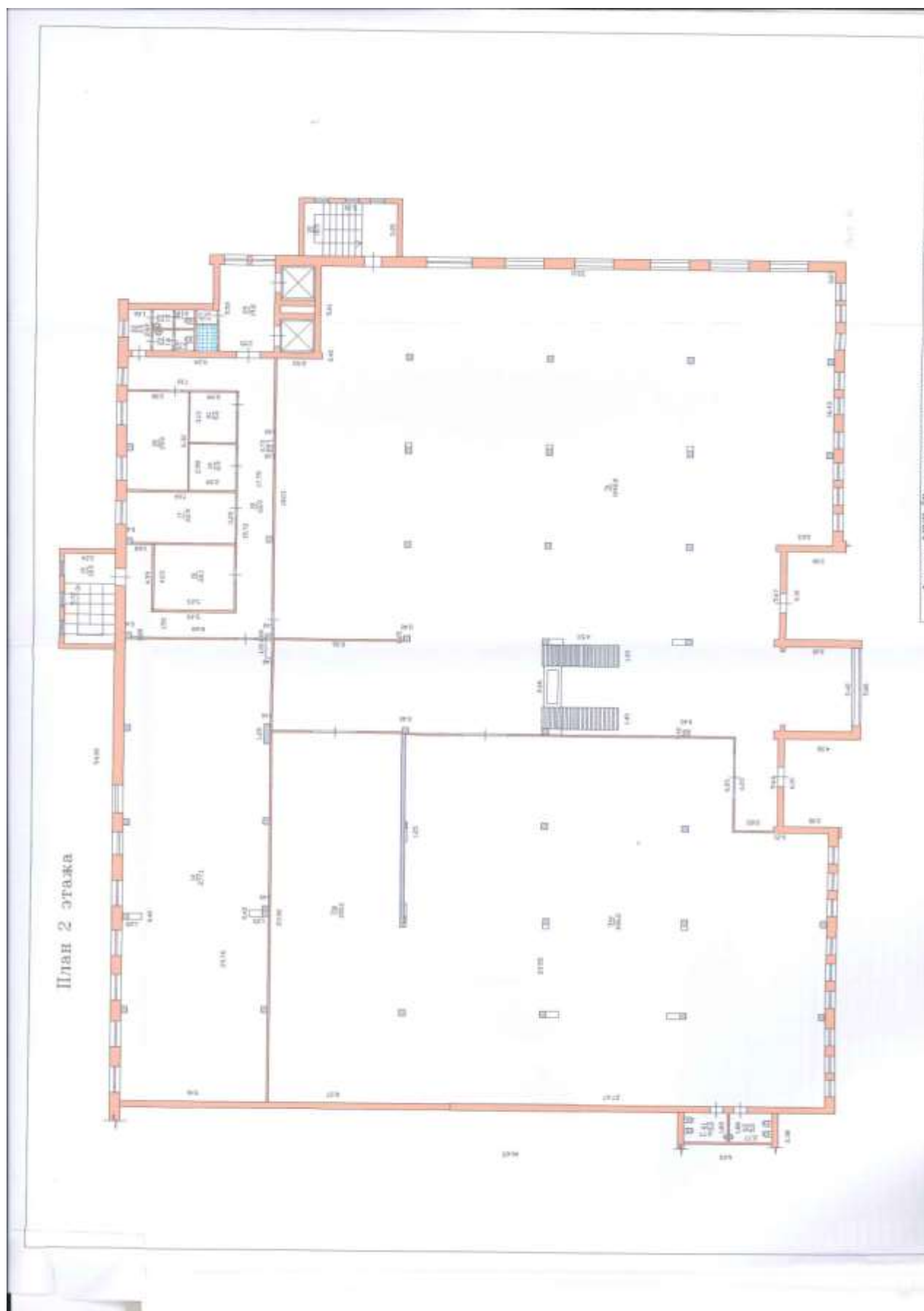
План 1 этажа



лит А

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл
Ивентарный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 6	Лист	1
Начальник Деления	Шемахина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Листов	1
Ководитель уппы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
Исполнитель	Краснова Р.Л.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014			



5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м						
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые неотапливаемые планировочные элементы			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A/1	Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа поз. 14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 этажа	*12	Лест. клетка	47	3.32	18.3		18.3			18.3	
			Коридор	50		31.0		31.0			31.0	
			Коридор	52		3.9		3.9			3.9	
			Лест. клетка	53		18.6		18.6			18.6	
Итого по первому этажу						71.8		71.8			71.8	
A/2		*12	Склад	14		277.1	277.1				277.1	
			Лест. клетка	15		18.5		18.5			18.5	
			Склад	16		22.1	22.1				22.1	
			Раздевалка	17		22.8		22.8			22.8	
			Коридор	18		60.9		60.9			60.9	
			Склад	19		8.9	8.9				8.9	
			Кабинет	20		25.0	25.0				25.0	
			Кабинет	21		9.4	9.4				9.4	
			Коридор	22		3.9		3.9			3.9	
			Умывальник	23		1.6		1.6			1.6	
			Туалет	24		1.6		1.6			1.6	
			Умывальник	25		1.5		1.5			1.5	
			Туалет	26		1.6		1.6			1.6	
			подсобное	27		1.3		1.3			1.3	
			Коридор	29		19.8		19.8			19.8	
			Лест. клетка	30		18.5		18.5			18.5	
			Торговый зал	31		1042.8	1042.8				1042.8	
			Туалет	61		5.2		5.2			5.2	
			Туалет	63		5.2		5.2			5.2	
			Торговый зал	31а		606.2	606.2				606.2	
			Торговый зал	31б		200.2	200.2				200.2	
Итого по второму этажу						2354.1	2191.7	162.4			2354.1	
Итого по литере 'А'						2425.9	2191.7	234.2			2425.9	
Итого по помещению						2425.9	2191.7	234.2			2425.9	
Итого						2425.9	2191.7	234.2			2425.9	

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Водопровод	От центральной сети
2	Отопление	Отопление автономное водяное (паровое)
3	Горячее водоснабжение	Централизованное
4	Канализация	Центральная
5	Электроснабжение	Центральное
6	В целом по дому	Лифт
7	В целом по дому	Вентиляция
8	В целом по дому	Электроосвещение

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
24 июля 2014	Краснова Р.Л.		Соловьёв Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

 помещеник
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

№27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954
Номер кадастрового квартала:	12:05:0701008
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 12:05:0701008:155
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № подвал, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № технический
3	Общая площадь помещения: 944,3
4	Местоположение: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, Помещения поз.6-15 подвала, помещения поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, помещения поз.28,32,33 2 этажа, помещения поз. 8,11-16 технического этажа
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): —
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	--	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

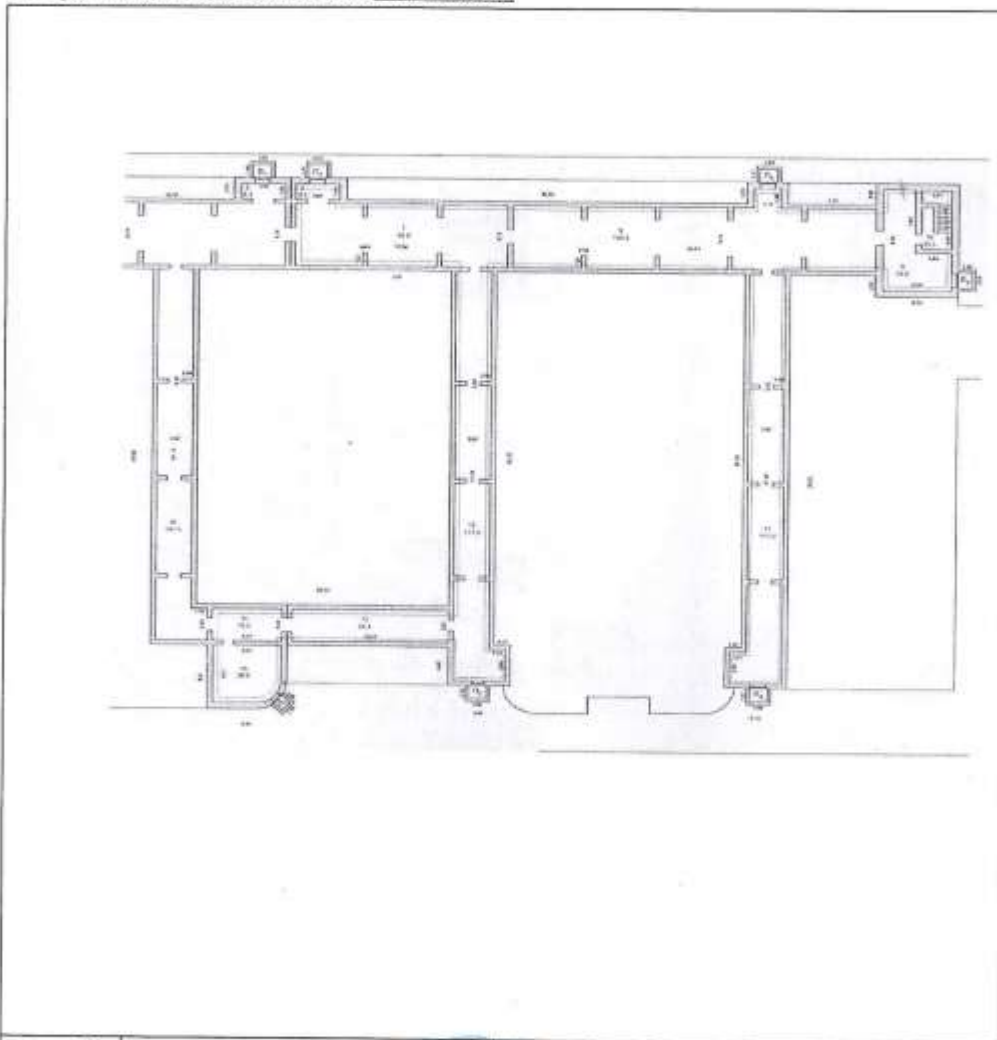
КП.2

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954

 План расположения помещения на этаже Этаж № подвал:


Масштаб 1:

Начальник отдела		И. В. Нуржауова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

помещения

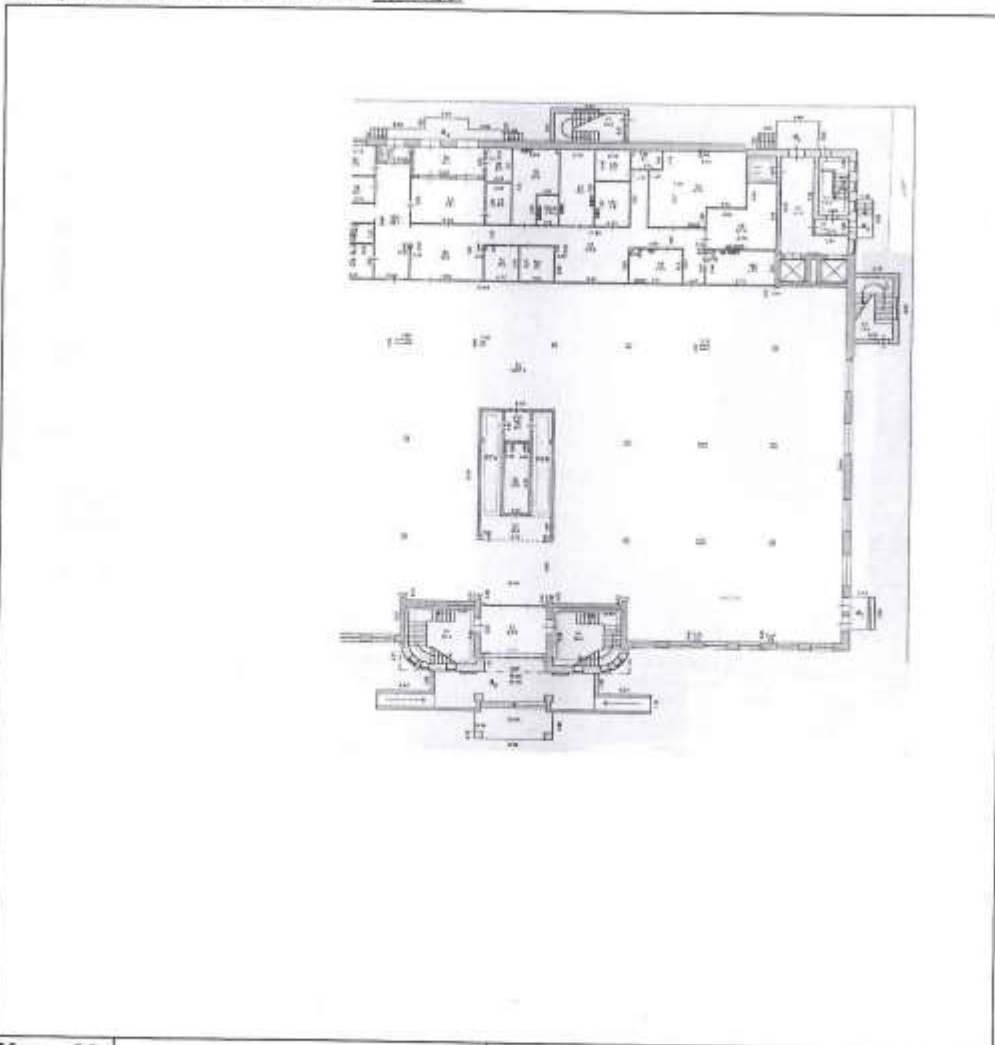
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531

Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)		И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	--	--



КП.2

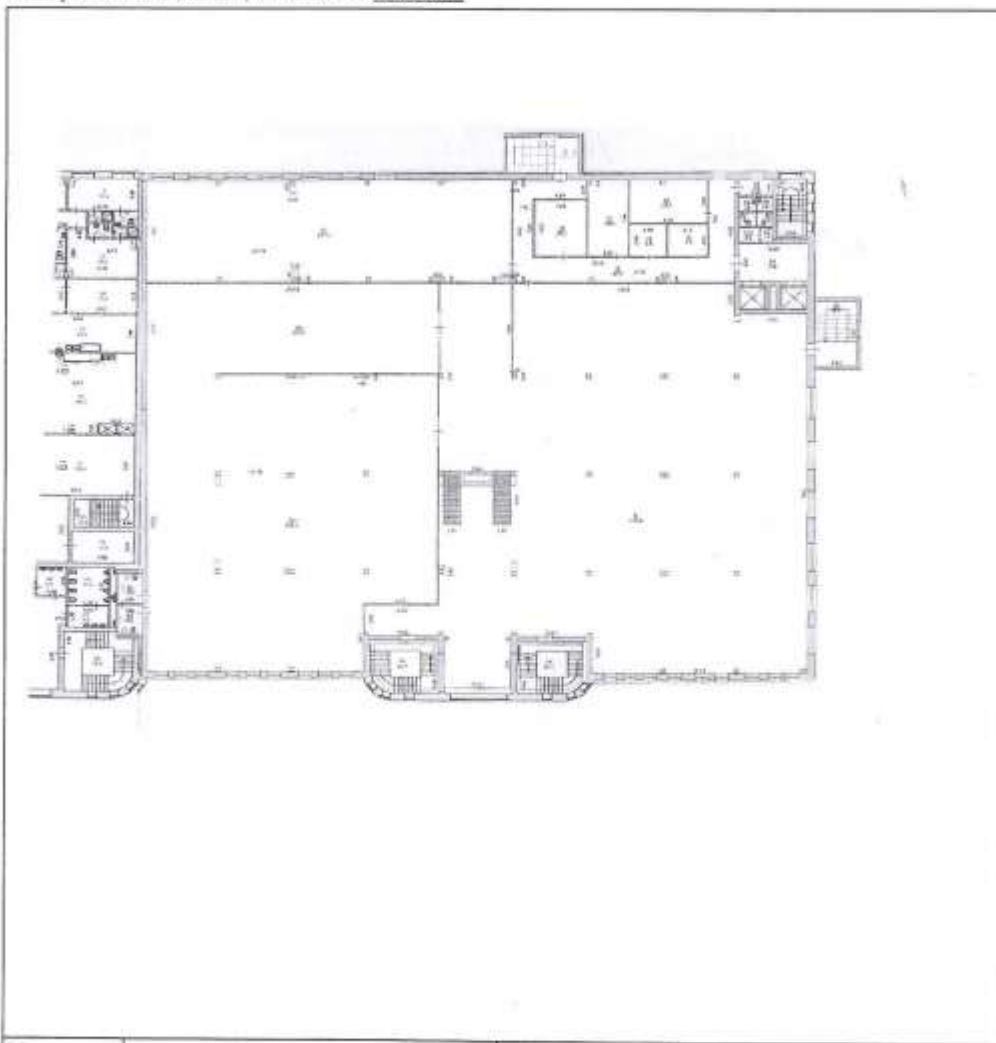
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531

Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

Начальник отдела <small>(полное наименование должности)</small>		И. В. Нуржаева <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

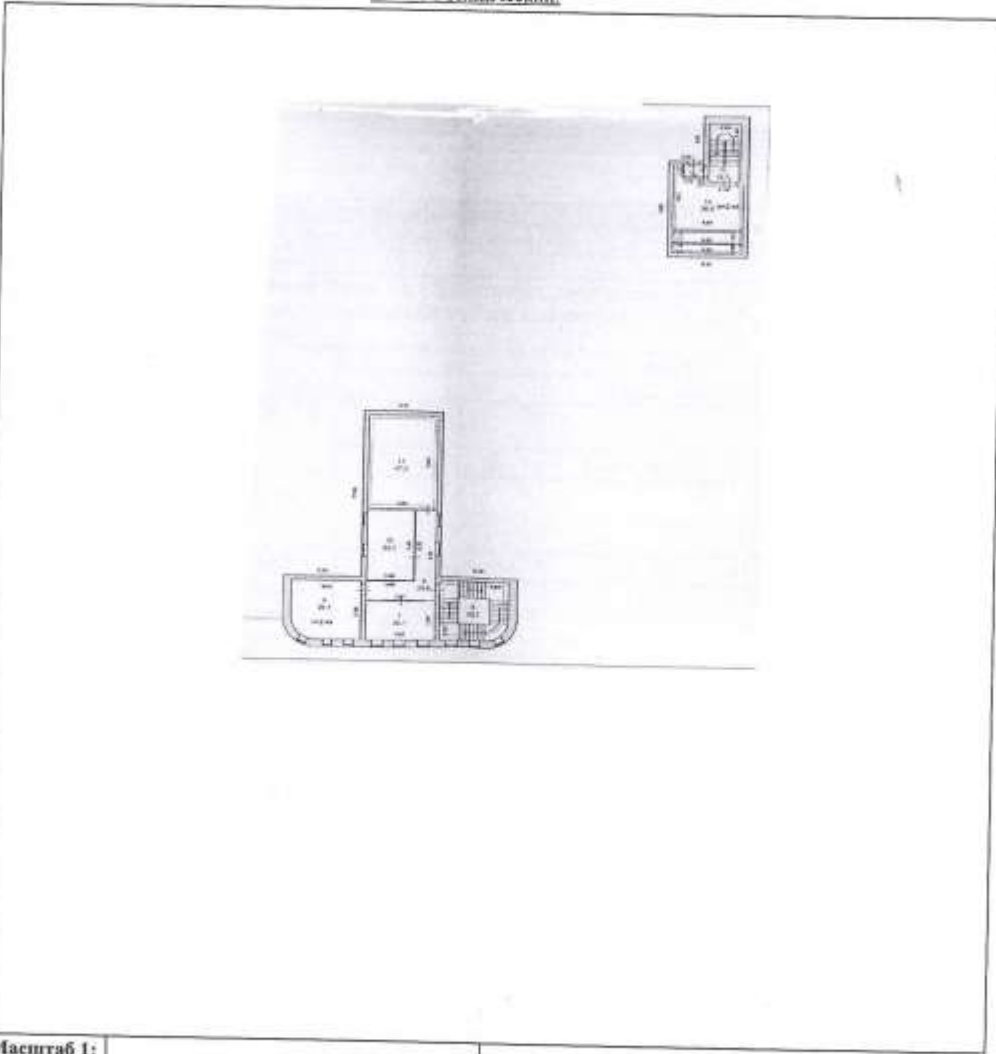
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531

Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954

План расположения помещения на этаже Этаж № технический:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)		И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
---	--	--



№

Федеральное государственное унитарное предприятие,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
 Федеральное бюро технической инвентаризации»

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ помещение
(вид объекта учета)

Помещения поз. 6-15 подвала, поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16
 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Йошкар-Ола"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	б	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз. 6-15 подвала, поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16 технического этажа.	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
 в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ года

Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



23 июля 2014 _____ года

 (подпись) Е.В. Шемахина
 (Фамилия И.О.)

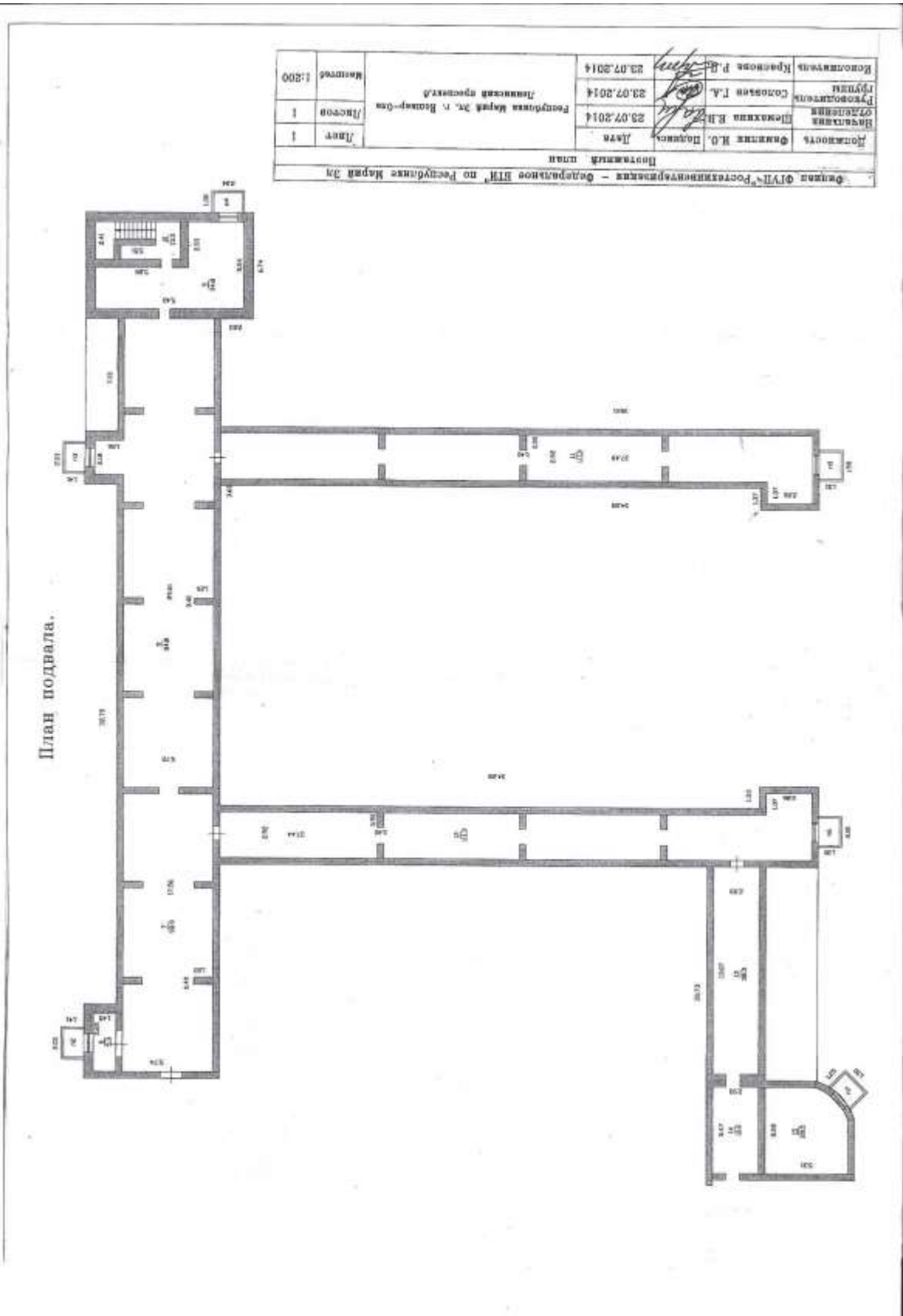
дения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

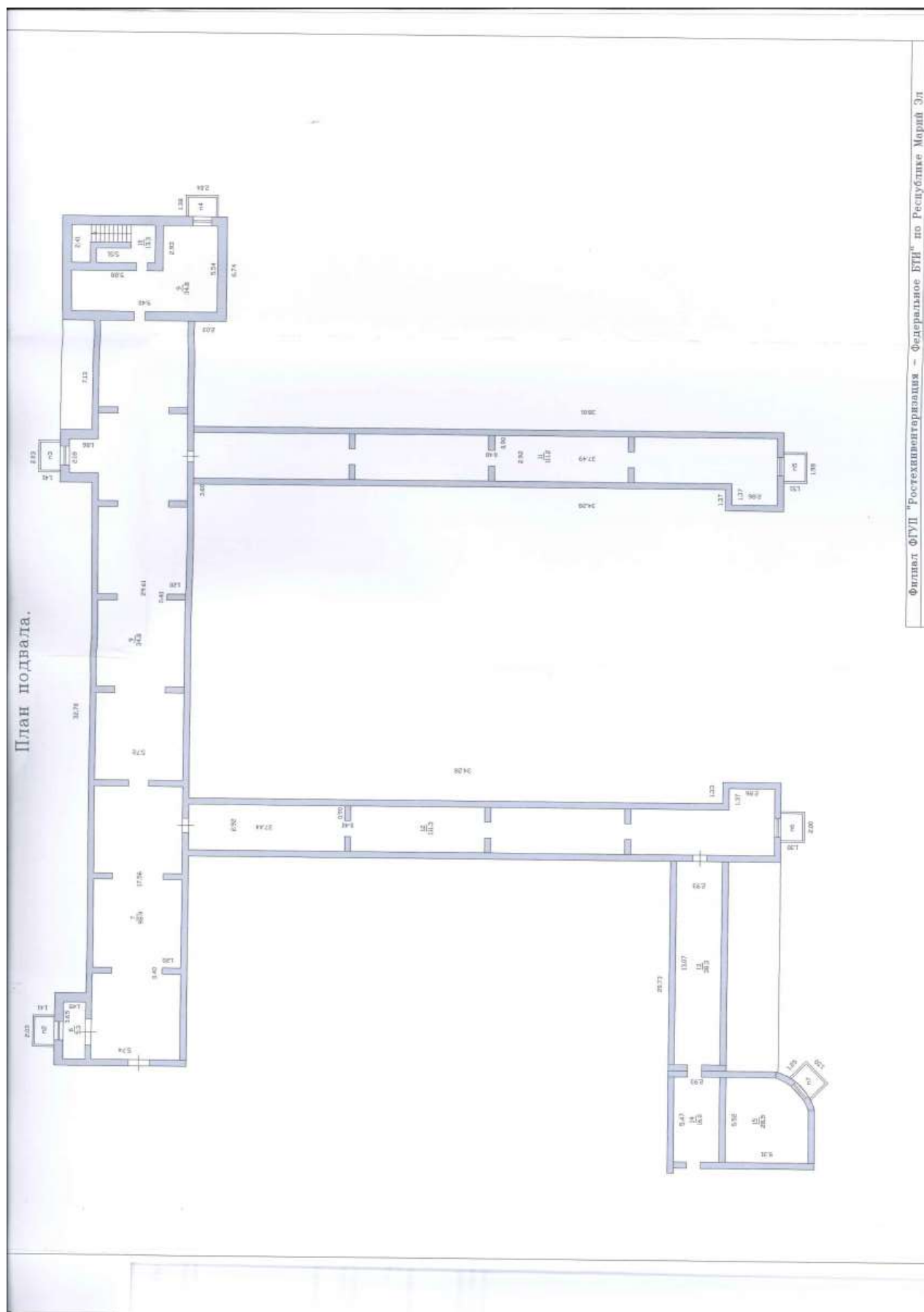
вание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие ия, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС);

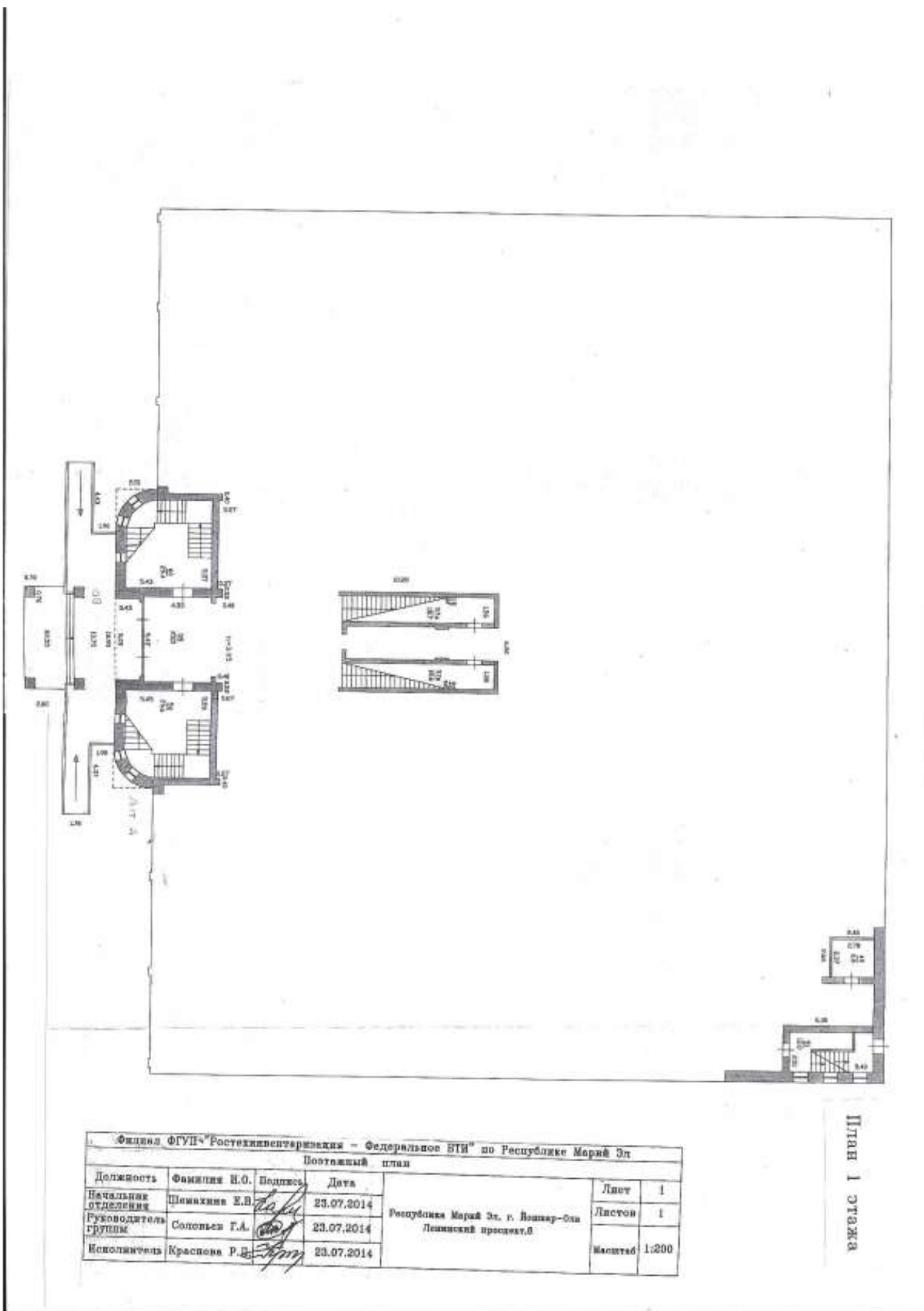
техническое описание помещения

чение	Нежилое
о помещения	Помещения поз.6-15 подвала , поз. 49,51,57а,57б,58,60 1 этажа , поз.28,32,33 2 этажа , поз. 8,11-16 техэтажа.
а	А
я площадь	1,2,Подвал,Технический 944.3 кв. м

инвентарная стоимость в базовых ценах	1989г	58971 руб.
инвентарная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	55927 руб.
ко пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	3271730 руб.

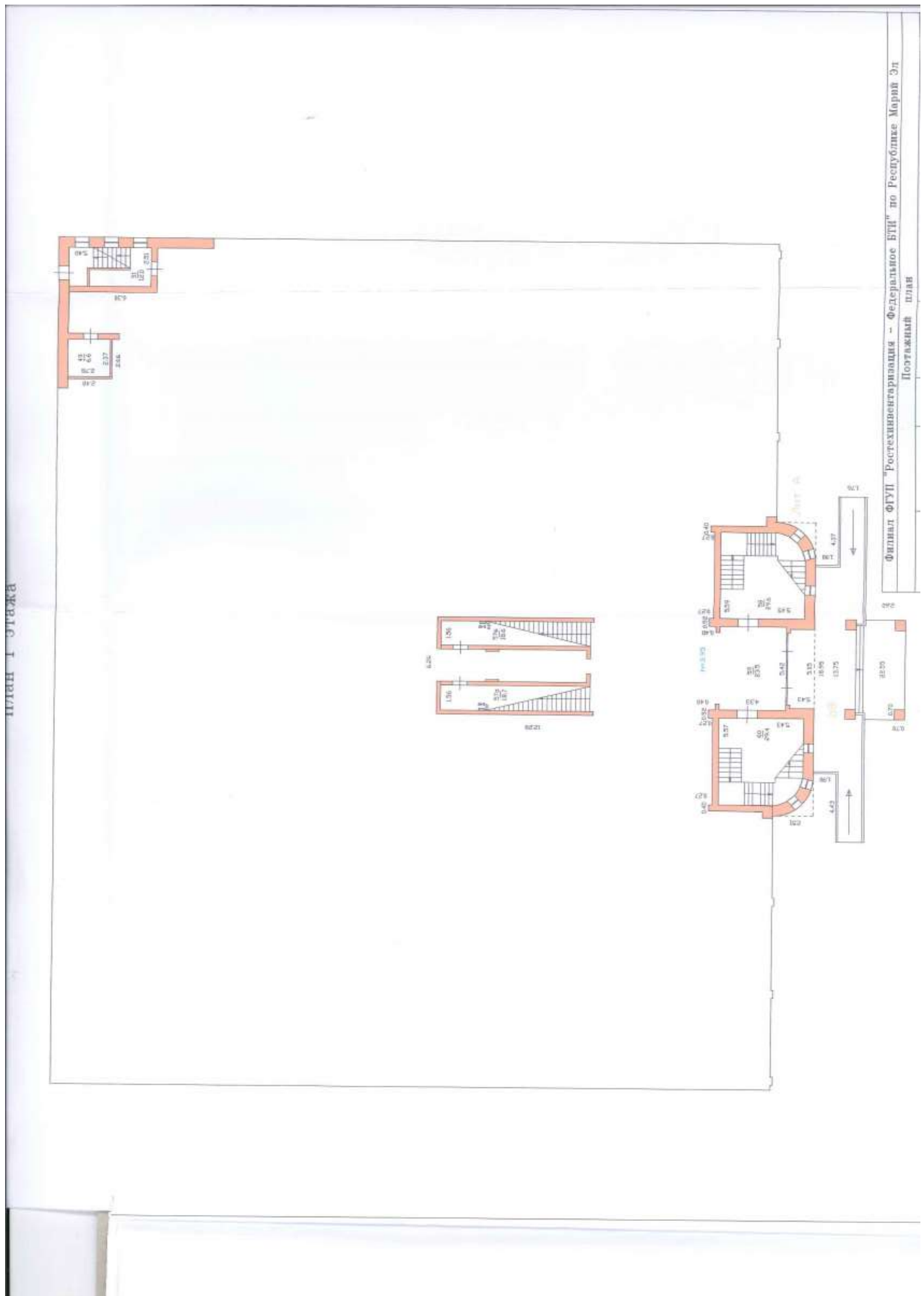


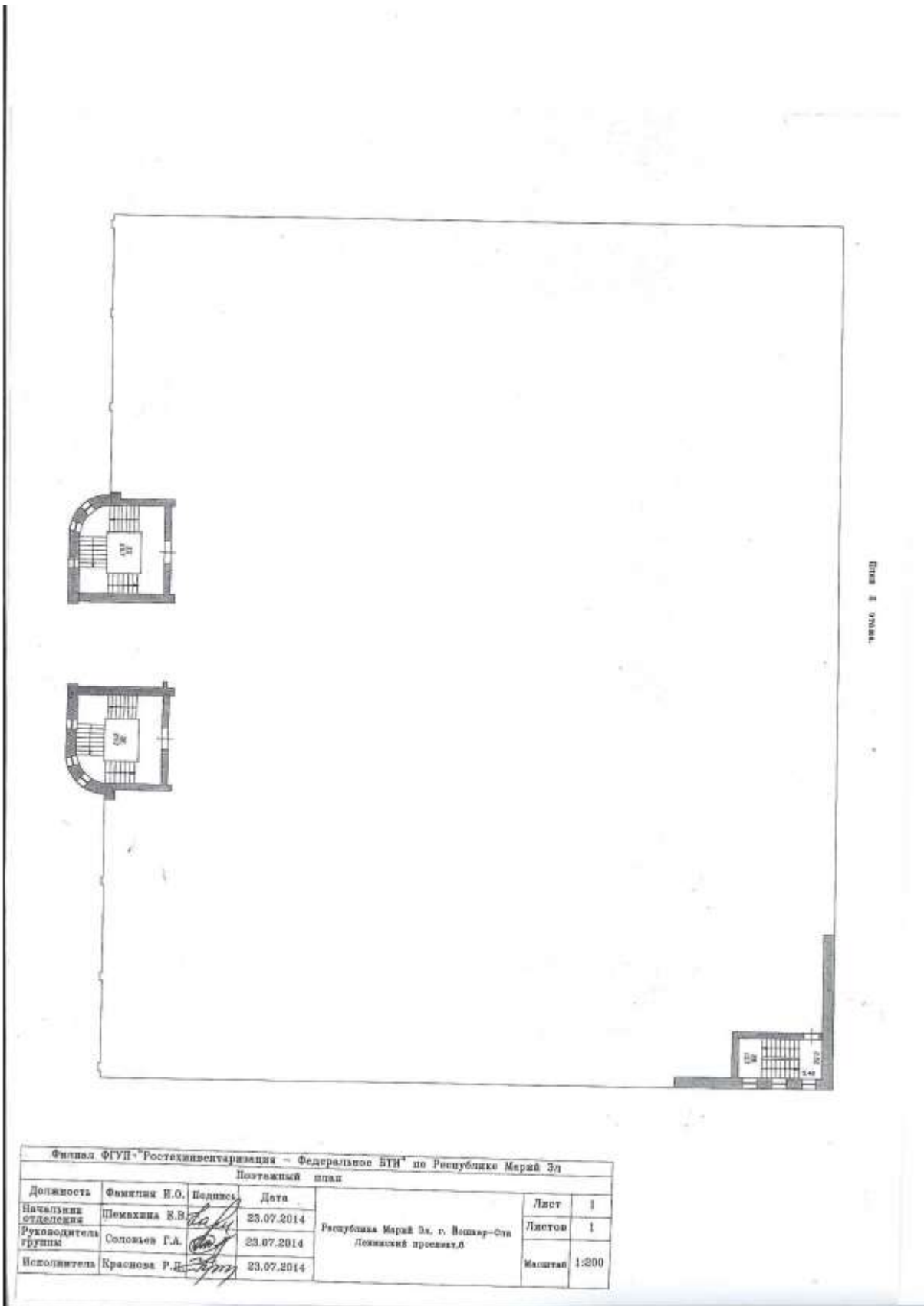




Офисная ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл				Поэтажный план		
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата			
Начальник отделения	Шмакина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 8	Лист	1
Руководитель группы	Солопов Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Листов	1
Исполнитель	Краснова Р.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200

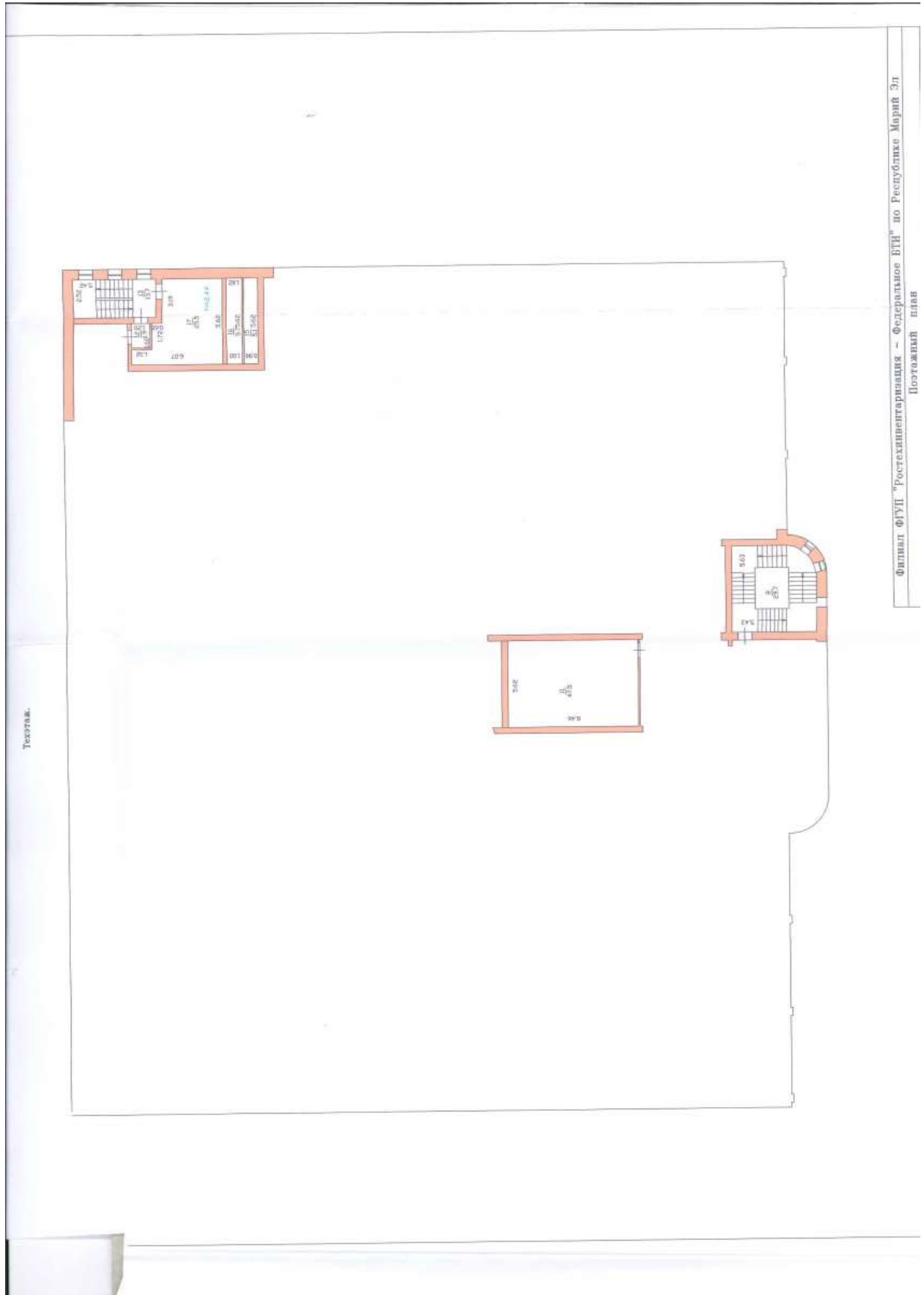
Лист I из II

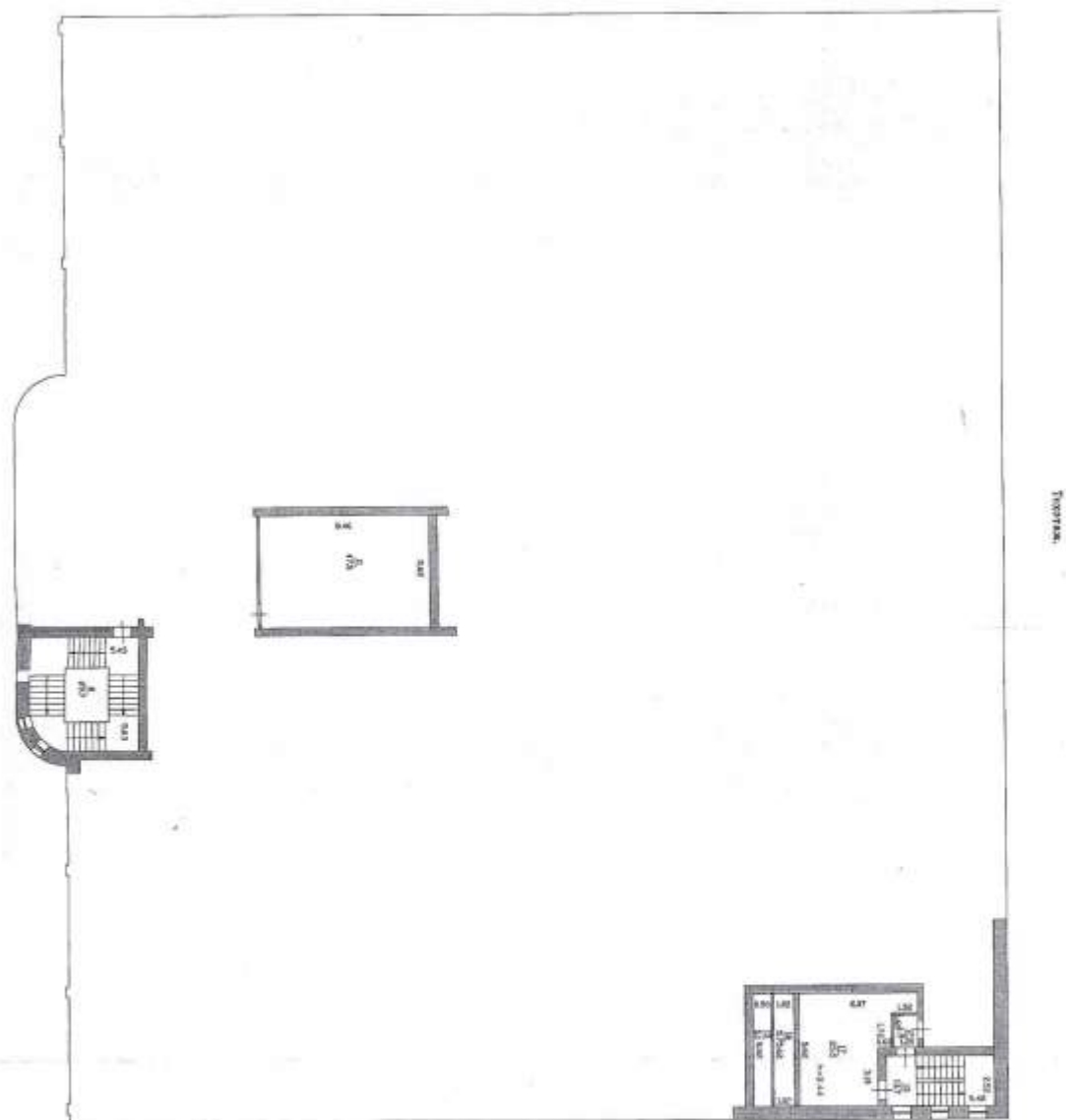




План 1 этаж

Финанс ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл						
Постыжский этап						
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 6	Лист	1
Начальник отделения	Пемехина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014			





Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии - Федеральное ВТИ по Республике Марий Эл					
Плотно					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата		Лист
Начальник отделения	Шемахина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014	Республика Марий Эл, г. Комар-Ола Ломоносовский проспект, 6	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб
Исполнитель	Краснов Р.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		1:200

5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м						
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые нестационарные планировочные элементы			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А/Подвал		*13	Подвальное	6	2.32	5.3		5.3			5.3	
			Подвальное	7		98.9		98.9			98.9	
			Подвальное	8		169.6		169.6			169.6	
			Подвальное	9		34.8		34.8			34.8	
Итого по этажу 'Подвал'						308.6		308.6			308.6	
А/Технический		*13	Лест. клетка	8	2.44	29.7		29.7			29.7	
Итого по этажу 'Технический'						29.7		29.7			29.7	
А/1		*13	Лест. клетка	49	3.95	6.6		6.6			6.6	
			Лест. клетка	51		12.0		12.0			12.0	
			Лест. клетка	58		29.6		29.6			29.6	
			Лест. клетка	60		29.4		29.4			29.4	
Итого по первому этажу						77.6		77.6			77.6	
А/2		*13	Лест. клетка	28	3.32	13.7		13.7			13.7	
			Лест. клетка	32		29.7		29.7			29.7	
			Лест. клетка	33		29.7		29.7			29.7	
Итого по второму этажу						73.1		73.1			73.1	
А/Подвал		*13	Подвальное	10	2.32	13.3		13.3			13.3	
			Подвальное	11		111.2		111.2			111.2	
			Подвальное	12		111.3		111.3			111.3	
			Подвальное	13		38.3		38.3			38.3	
			Подвальное	14		16.0		16.0			16.0	
			Подвальное	15		28.5		28.5			28.5	
Итого по этажу 'Подвал'						318.6		318.6			318.6	
А/Технический		*13	Венткамера	11	2.44	47.5		47.5			47.5	
			Тамбур	12		1.9		1.9			1.9	
			Лест. клетка	13	3.32	13.7		13.7			13.7	
			Венткамера	15	2.44	5.1		5.1			5.1	
			Венткамера	16		5.7		5.7			5.7	
			Венткамера	17		25.5		25.5			25.5	
Итого по этажу 'Технический'						99.4		99.4			99.4	
А/1		*13	Лест. клетка	57а	3.95	18.7		18.7			18.7	
			Лест. клетка	57б		18.6		18.6			18.6	
Итого по первому этажу						37.3		37.3			37.3	
Итого по литере 'А'						944.3		944.3			944.3	
Итого по помещению						944.3		944.3			944.3	
Итого						944.3		944.3			944.3	

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Электроснабжение	Электроснабжение

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснова Р.Л.		Соловьева Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

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

		Форма № Р 5 7 0 0 1																					
Федеральная налоговая служба																							
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">23</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи <u>09</u> <u>декабря</u> <u>2002</u> (дата) (месяц прописью) (год)																							
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве																							
		 Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																					
		МП серия 77 №015862742																					



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.

ПОЛИС № 022-073-001321/17

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Лоталова Е.Ю.)

М.п.
 «13» октября 2017г.

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



(Стрижак Е.Ю.)

М.п.
 «13» октября 2017г.



СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
 в Едином государственном реестре
 саморегулируемых организаций оценщиков
 105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3, стр.1, офис 12
 тел.: 8 (495) 788-14-00
 e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
 из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заказчика или иного заинтересованного лица)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 2013 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(для запросов заинтересованных лиц) сведения, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»

Данные сведения
 предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
 СРО «СИБИРЬ»

Владимирова
(подпись)





Абсолют Страхование		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)	
113280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26		+7 (495) 967-10-36 info@absolut.ru www.absolut.ru	
ИНН 7728178 ОГРН 770201001			
ПОЛИС № 022-073-001200/17 страхования ответственности оценщика			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рубченко Александр Николаевич		
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.		
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.		
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Представитель страховой компании на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г. (Потапова Е.Ю.) М.П. «14» августа 2017г.	Страхователь: Рубченко Александр Николаевич (Рубченко А.Н.) «11» августа 2017г.		

