



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 № 7-301

**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:

22 мая 2018 г.

Дата составления отчета:

23 мая 2018 г.

Москва-2018



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 № 4 от 14.05.2018г. 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 недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6. по состоянию на 22 мая 2018 г. составила (без учета НДС):

148 333 674 (Сто сорок восемь миллионов триста тридцать три тысячи шестьсот семьдесят четыре) рубля

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена на стр.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.)

Оценщик

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

23 мая 2018 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	54 432 174,00	9 797 791,32	64 229 965,32
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	56 869 932,00	10 236 587,76	67 106 519,76
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	20 806 053,00	3 745 089,54	24 551 142,54
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	2 068 515,00	372 332,70	2 440 847,70
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	4 739 000,00	853 020,00	5 592 020,00
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	4 885 174,78	879 331,46	5 764 506,24



№ 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
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	4 532 825,22	815 908,54	5 348 733,76
-		Итого	-	-	148 333 674,00	26 700 061,32	175 033 735,32

Оценщик

Рубченко А.Н.

Содержание

1	Дата составления и порядковый номер отчета	7
2	Задание на оценку	7
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
3.1	Сведения о заказчике оценки	9
3.2	Сведения об оценщике	9
3.3	Сведения об ООО «Центр экспертизы собственности» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
3.4	Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	10
4	Основные факты и выводы	11
5	Допущения, принятые при проведении оценки	12
6	Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	15
7	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	16
8	Применяемые стандарты оценки	17
9	Общие понятия и определения	18
10	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	20
11	Перечень использованных данных с указанием источников их получения	21
11.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
11.2	Осмотр объекта оценки	21
11.3	Прочие источники информации	21
12	Описание объекта оценки	22
12.1	Имущественные права	22
12.2	Обременения, связанные с объектом оценки	22
12.3	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
12.4	Износ, устаревания объекта оценки	29
12.5	Информация о текущем использовании объекта оценки	30
12.6	Балансовая стоимость объекта оценки	30
12.7	Описание местоположения	31
13	Анализ наиболее эффективного использования	34
14	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	35
14.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	35
14.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	40
14.3	Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	40
14.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41
14.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	45
14.6	Ликвидность объектов оценки	48
15	Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	49
15.1	Обзор подходов к оценке	49
15.1.1	Общие принципы применения сравнительного подхода	49
15.1.2	Общие принципы применения затратного подхода	49
15.1.3	Общие принципы применения доходного подхода	50
15.2	Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	51
16	Доходный подход	52
16.1	Описание методики оценки	52
16.2	Определение арендных платежей	52
16.3	Определение чистого операционного дохода	63

16.4	Определение ставки дисконтирования	66
16.5	Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	67
17	<i>Сравнительный подход</i>	71
17.1	Описание методики оценки	71
17.2	Выбор единиц сравнения	71
17.3	Выбор объектов-аналогов	71
17.4	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения (торговые центры)	77
17.5	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков	82
17.6	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу	85
18	<i>Затратный подход</i>	88
18.1	Описание методики оценки	88
18.2	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	88
18.3	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	88
18.4	Определение прибыли предпринимателя	90
18.5	Определение износов и устареваний	90
18.6	Определение стоимости объектов капитального строительства	92
19	<i>Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	93
19.1	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	93
19.2	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	95
19.3	Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	96
20	<i>Приложения</i>	100
20.1	Приложение №1. Фотографии объекта оценки	100
20.2	Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	103
20.3	Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	109
20.4	Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	179

1 Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	23 мая 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-301

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 результата 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:	22 мая 2018 г.
8). Допущения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none">• Допущения, на которых должна основываться оценка, указаны в разделе 5 Настоящего Отчета
9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	<ul style="list-style-type: none">• Отсутствует

Таблица 2. Объект оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м
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
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
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
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
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
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
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

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Сокращенное наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
ОГРН	1037843036285
Дата присвоения ОГРН	30.11.2000 г.
Местонахождение	109004, г. Москва, Известковый переулок, д.1, стр. этаж 3
ИНН	7825443207
КПП	770901001

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.
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости - №009568-1 от 12.04.2018 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 № 022-073-000253/17 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 «Центр экспертизы собственности» – 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	№ 022-073-000445/17
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 № 4 от 14.05.2018г. 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:

Объект оценки представляет собой товары в обороте.

Описание оцениваемого имущества представлено в разделе 12 «Описание объекта оценки» 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	134 937 000 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (помещения и право аренды земельного участка как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	142 482 000 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (право аренды земельных участков), руб. без учета НДС	9 418 000 руб.
Затратный подход (часть автостоянки), руб. без учета НДС	4 739 000 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	148 333 674 руб.
---------------------------------------------	-------------------------

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 Заданием 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; 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 соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Рубченко А.Н.

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

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №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 29.07.1998 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.

Применяемые стандарты оценки:

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

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.

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 1998 г. №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:

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

1. Выписки из ЕГРП;
2. Технические паспорта;
3. Кадастровые паспорта;
4. Договора аренды земельных участков;

11.2 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился.

Дата осмотра объекта оценки – 23 ноября 2017 г. Оценщик предполагает, что существенных изменений с даты осмотра по дату оценки не произошло.

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 3. 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	109004, г. Москва, Известковский переулок, д.1, стр. этаж 3
ИНН	7825443207
КПП	770901001

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 4. 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 5. 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 6. 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

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Номера помещений
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1	12:05:0701008:1935	

Таблица 7. 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 8. 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 9. 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 застройки 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.

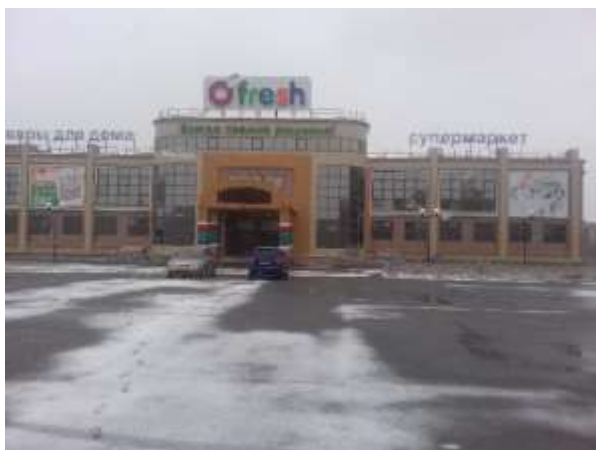
Территория и парковка

Таблица 10. 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 11. 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 12. 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 13. 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.

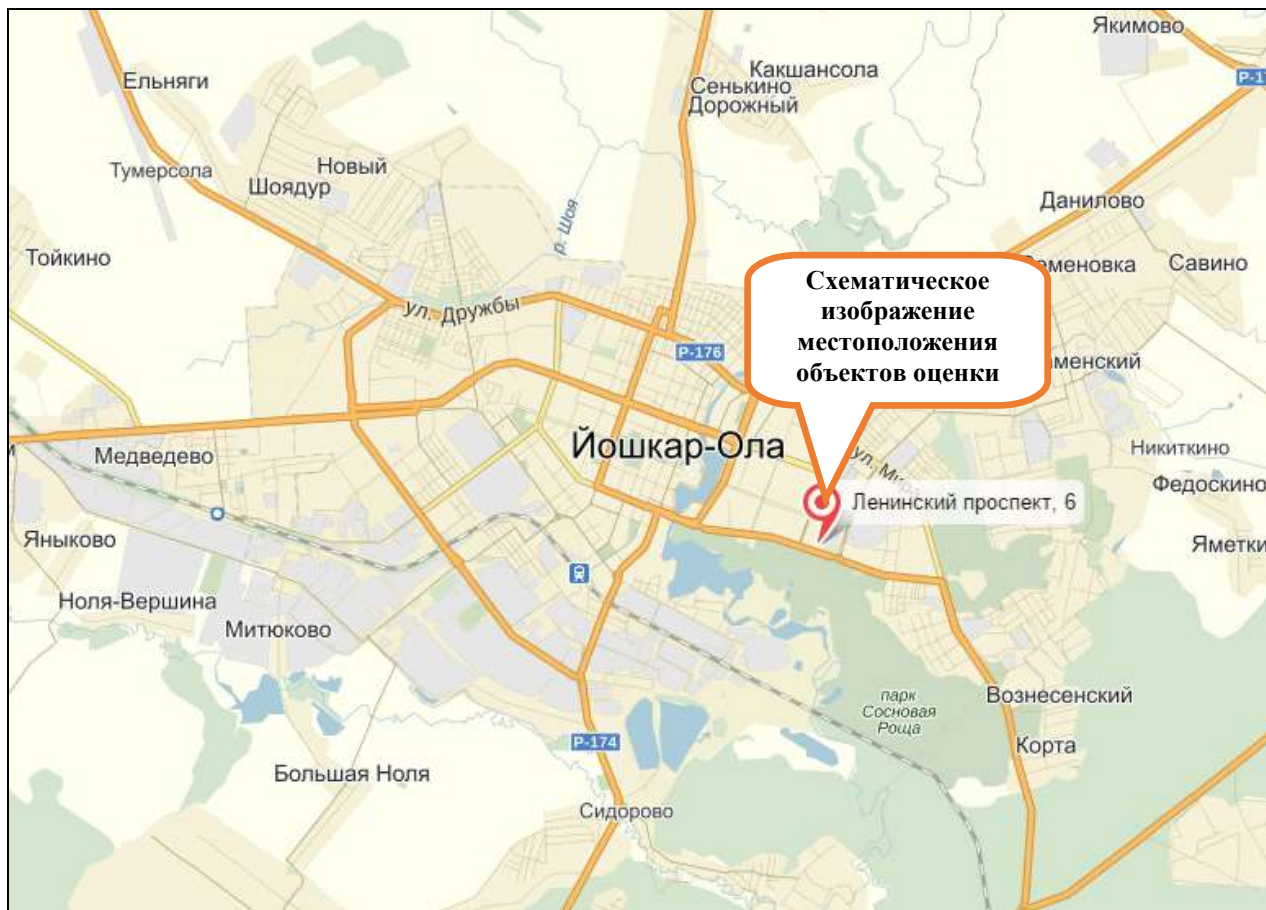
Характеристики местоположения

Таблица 14. 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

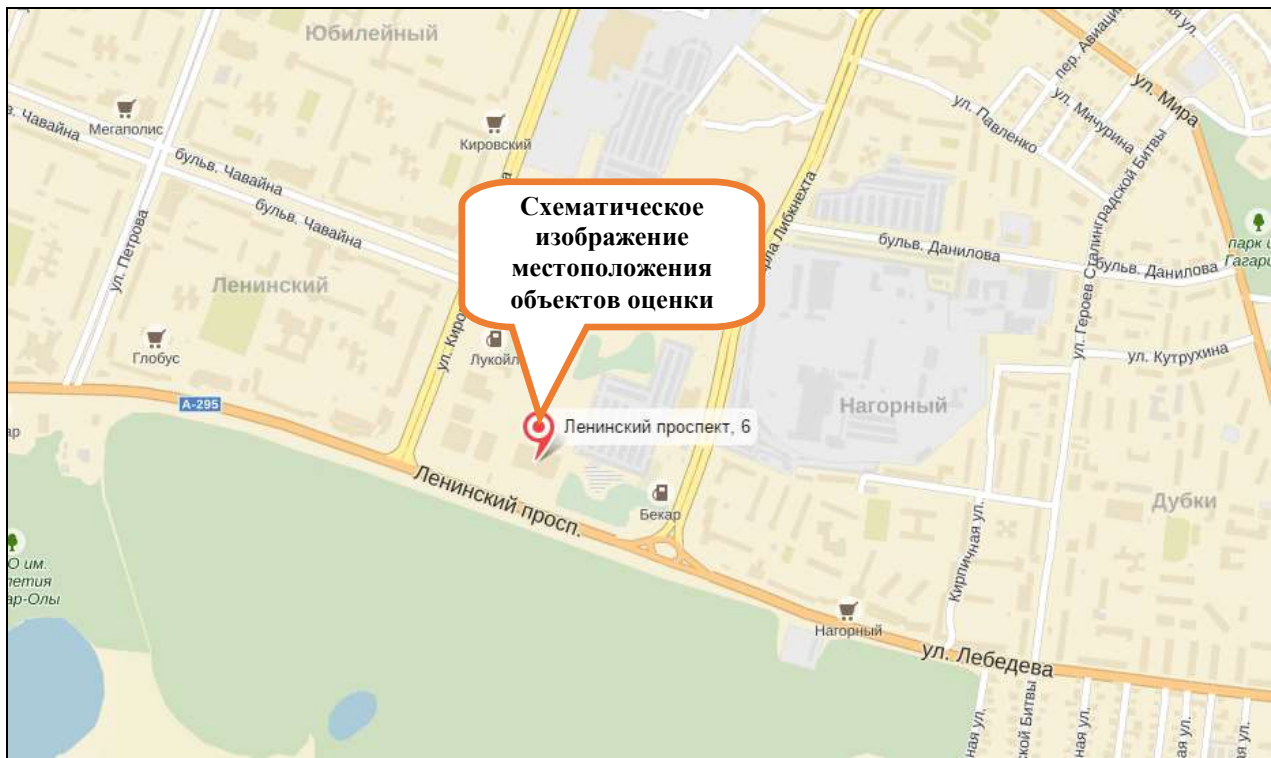
Расположение объекта оценки на карте

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 Анализ 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, 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 использование в качестве торговых помещений.

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

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

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 – итоги 2017г.» <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708/180213.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708>).

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

**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:

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

Отчет: 7-301

- 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.cpcpa.ru/Methodics>);
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017 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
Йошкар-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://rynok-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.

Таблица 19. Процент недозагрузки при сдаче в аренду.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,1%	5%	15%

Источник: справочнику *Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, 2017 г*

На конец анализируемого периода роста уровня спроса на торгово-офисные помещения в Йошкар-Оле со стороны арендаторов не наблюдалось. Деловая активность в городе находится на прежнем уровне.

Основной спрос на качественную офисную недвижимость города формируют компании малого и среднего бизнеса, а также банковские структуры.

Для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов среднее значение недозагрузки составляет около 11,1%.

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.

Таблица 20. Ставки капитализации ¹

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

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).

¹ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Таблица 21. 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	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,94	0,91
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,94	0,89
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,96	0,91
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

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

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

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/knownedgес/Itoги%20Н1_2017.pdf,
http://www.arendator.ru/articles/159503-torgovaya_nedvizhimost_v_regionah_i_kv_2018/

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 – «АВИТО.RU».

Оценщиком было найдено всего 7 объявлений о желании покупки коммерческой недвижимости и 5 объявлений 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, съем 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 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 22. Структура предложения рынка продажи на конец 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 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 23. Структура предложения в аренду на конец 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%
Килемары	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

Несмотря на нулевой ввод новых торговых площадей в региональных городах в I квартале 2018 года, на конец года заявлено к открытию 17 торговых центров, с общей арендопригодной площадью 471 тыс. кв. м.

В 2018 году 48% или 225 тыс. кв.м от основного объем ввода новых торговых помещений будет приходиться на города-миллионники: Новосибирск, Екатеринбург, Челябинск, Самара, Ростов-на-Дону, Красноярск и Пермь.

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 24. 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

15.1 Обзор 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.

15.1.1 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.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

15.1.2 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.

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемого объекта, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

15.1.3 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 может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

16 Доходный подход

16.1 Описание методики оценки

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.

16.2 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:

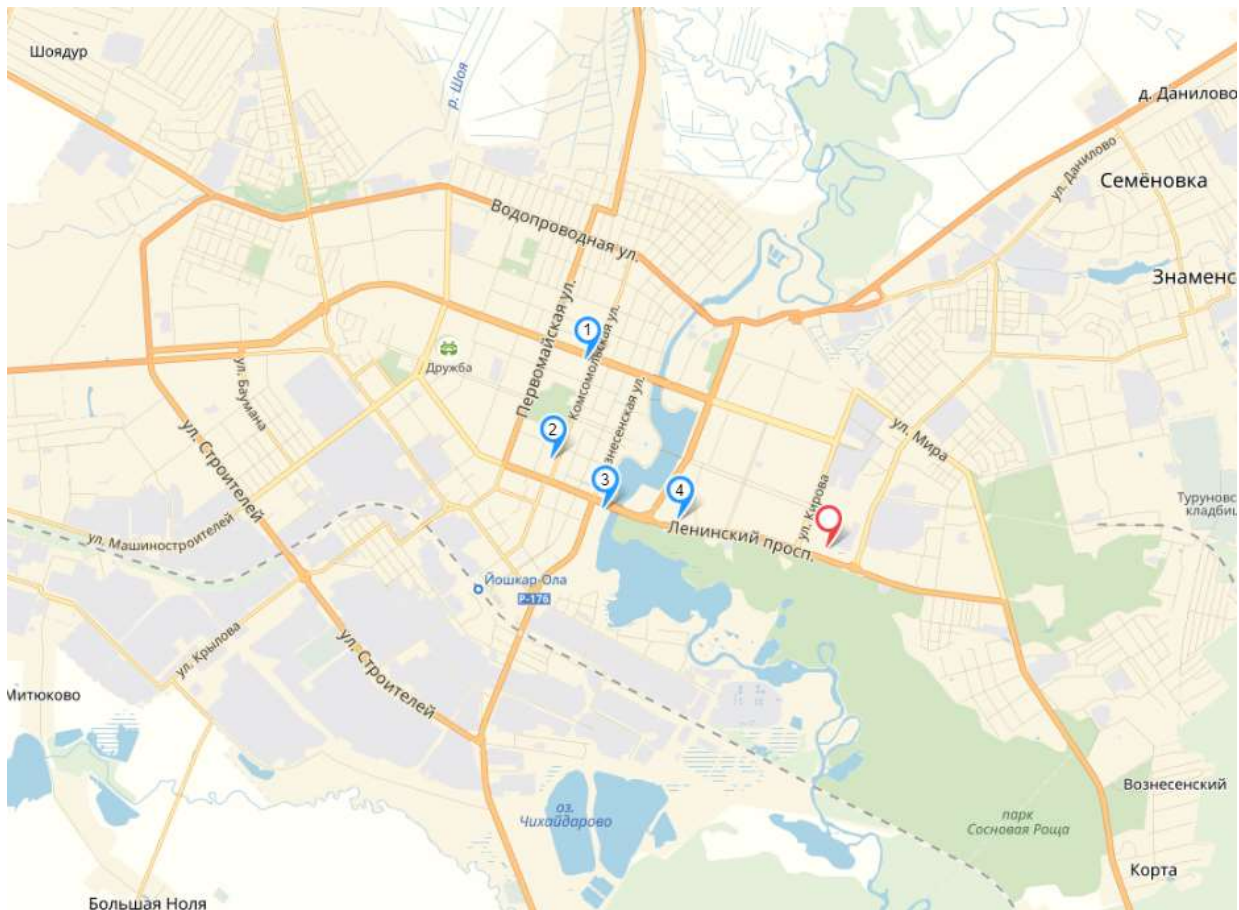
- Назначение – помещения в торговых центрах / нежилых зданиях;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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

Таблица 25. 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	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018
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, Комсомольская ул., 132	Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, 99	Йошкар-Ола, Ленинский просп., 22Н
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 3-ом этаже	Встроенное помещение на 1-ом этаже
Отдельный вход	Нет	Нет	есть	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	5 702,0	от 10 до 72	114,0	100,0	65,0
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	-	9 600	11 328	9 600	11 328
Порядок уплаты НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	с НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Интернет-сайт	-	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/164251157/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/172645619/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/168800985/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/172645681/

Рисунок 1. Карта расположения аналогов и объекта оценки.

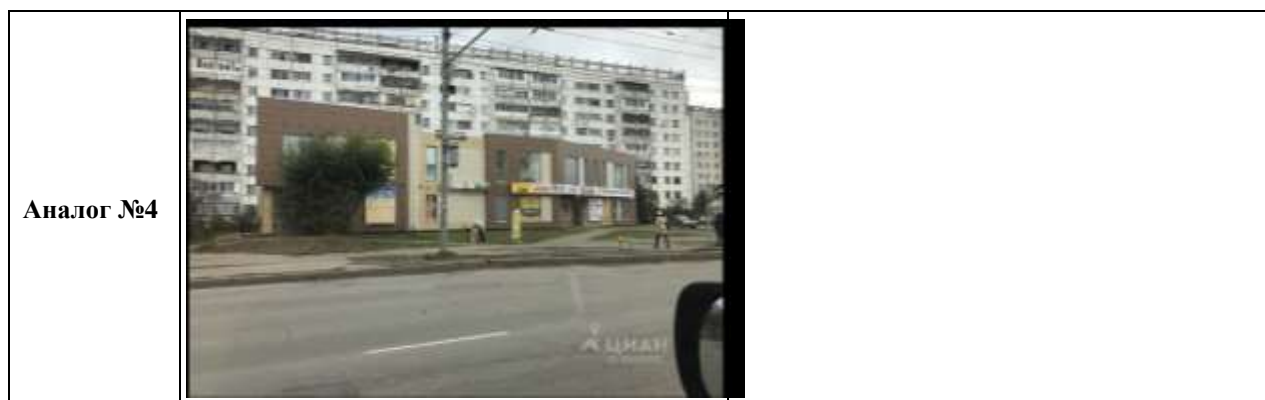


Синим цветом отмечены объекты-аналоги, красным цветом – объект оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 26. Фотографии объекта оценки и аналогов.

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



Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц 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»². В рамках Отчета принимаем максимальное значение корректировки на уторговывание для аренды объектов торговой недвижимости составляет **-7%**.

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Таблица 27. 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	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,94	0,91
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,94	0,89
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,96	0,91
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

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

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

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.

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», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г. и Интернет-ресурсу «Statrielt»³ 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.

Таблица 28. 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 29. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район города	III	II	II	III	III
Коэффициент корректировки	0,80	0,87	0,87	0,80	0,80
Промежуточный размер корректировки №1	-	-8,0%	-8,0%	0,0%	0,0%
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	-	-8,0%	-8,0%	0,0%	0,0%

³ <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>

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 справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г.

Таблица 30. Значение корректировок на этаж.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Размер корректировки на второй этаж составляет: $1/0,82-1=22,0\%$

Размер корректировки на третий этаж составляет: $1/0,86-1=16,3\%$

$\frac{1}{0,92} - 1 = 8,7\%$.

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.

Объект оценки по завершению строительства можно арендовать по частям. Аналог № 2 имеет отдельный вход.

Корректировка рассчитывается согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г.

Таблица 31. Значение корректировок на отдельный вход

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Размер корректировки на третий этаж составляет: $0,85/1-1=15,0\%$

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 32. 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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 33. Расчет ставки аренды.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	9 600	11 328	9 600	11 328
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	0,0%	-18,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 600	11 328	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	9 600	11 328	9 600	9 600
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 928	10 535	8 928	8 928
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 928	10 535	8 928	8 928
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 928	10 535	8 928	8 928
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 928	10 535	8 928	8 928
7	Корректировка на местоположение и окружение	-8,0%	-8,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 214	9 692	8 928	8 928
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 214	9 692	8 928	8 928
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 214	9 692	8 928	8 928
10	Корректировка на этаж расположения	22,0%	0,0%	16,3%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	10 021	9 692	10 383	8 928
11	Корректировка на отдельный вход	0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	10 021	8 238	10 383	8 928
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	10 021	8 238	10 383	8 928
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	10 021	8 238	10 383	8 928
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	10 021	8 238	10 383	8 928
-	Коэффициент вариации, %				11%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	2	2
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	30,000%	30,000%
-	Итого рыночная арендная ставка галереи на первом этаже, руб. / кв. м в год				9 445
-	Итого рыночная арендная ставка галереи на втором этаже, руб. / кв. м в год				7 745
-	Итого рыночная арендная ставка якорного арендатора на первом этаже, руб. / кв. м в год				3 400
-	Итого рыночная арендная ставка якорного арендатора на втором этаже, руб. / кв. м в год				2 788
-	Итого рыночная арендная ставка вспомогательных помещений, руб. / кв. м в год				1 547

16.3 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»⁴.

Таблица 34. 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»⁵, площадь якорных арендаторов в ТЦ должна составлять 40-60%. Для настоящего расчета принимается среднее значение - **50%**.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовый 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 11,1% согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, 2017 г.

Согласно данным информационно-аналитического портала «Арендатор.ру»⁶ 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.Ru»⁷.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1184-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

⁵ http://www.arendator.ru/articles/63537-yakornye_arendatory__centry_prityazheniya-1/

⁶ http://www.arendator.ru/articles/148444-nechestnye_developery/

⁷ <http://www.malls.ru/rus/news/zapolnyaemost-novykh-tts-v-moskve-ne-prevyshaet-50.shtml>

Диаграмма 1. Динамика загрузки ТЦ.



Таблица 35. Прогнозный уровень заполняемости.

Период	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Потери от недозагрузки, %	-65%	-50% (+15%)	-35% (+15%)	-20% (+15%)	-15% (+5%)	-11,1%

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 принятая 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 17,8% от уровня потенциального валового дохода согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, 2017 г.

Определение чистого операционного дохода

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

16.4 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 36. Расчет ставки дисконтирования для периода после завершения строительства.

Показатель	Значение
Ставка капитализации, % годовых	11,0% ⁸
Прогнозные темпы роста денежных потоков от объекта недвижимости, % в год	2,0%
Ставка дисконтирования, % годовых	13,0%

⁸ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

16.5 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 справедливой стоимости осуществляется по следующей формуле:

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

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).

g – темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде принимаются равными долгосрочным темпам роста арендных ставок по регионам с сопоставимым экономическим развитием согласно справочнику оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 год, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода.

Расчет фактора текущей стоимости для прогнозного периода. осуществляется по

$$F = \frac{1}{(1+R)^{(n-0,5)}}$$

формуле:

F – фактор текущей стоимости,

R – ставка дисконта

n – число периодов.

Дисконтирование стоимости постпрогнозного периода должно производиться по фактору текущей стоимости последнего прогнозного года, по формуле:

$$F = \frac{1}{(1 + R)^{n + 0,5}}$$

Таким образом, справедливая стоимость объекта недвижимости представляет собой сумму денежных потоков по всем прогнозным периодам, а также величину текущей стоимости денежных потоков в постпрогнозный период.

Таблица 37. 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						
Арендопригодная площадь 1-го этажа, кв.м	1 902,0						-
Арендопригодная площадь 2-го этажа, кв.м	2 062,0						
Арендопригодная 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	9 445	9 634	9 827	10 024	10 224	10 428	-
Рыночная арендная ставка галереи 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	7 745	7 900	8 058	8 219	8 383	8 551	
Рыночная арендная ставка якорных арендаторов 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	3 400	3 468	3 537	3 608	3 680	3 754	
Рыночная арендная ставка якорных арендаторов 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 788	2 844	2 901	2 959	3 018	3 078	-
Рыночная арендная ставка технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС	1 547	1 578	1 610	1 642	1 675	1 709	
<i>Темпы роста арендных ставок, %</i>	-	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	-
Потенциальный валовый доход от галереи 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	8 982 195	9 161 934	9 345 477	9 532 824	9 723 024	9 917 028	-
Потенциальный валовый доход от галереи 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	7 985 095	8 144 900	8 307 798	8 473 789	8 642 873	8 816 081	
Потенциальный валовый доход от якорных арендаторов 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	1 765 280	1 800 586	1 836 410	1 873 274	1 910 656	1 949 077	
Потенциальный валовый доход от якорных арендаторов 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 874 428	2 932 164	2 990 931	3 050 729	3 111 558	3 173 418	
Потенциальный валовый доход от технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС	1 606 405	1 638 595	1 671 824	1 705 053	1 739 320	1 774 626	
Итого потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС	23 213 403	23 678 179	24 152 440	24 635 669	25 127 431	25 630 230	
Потери от недозагрузки, %	-65,0%	-50,0%	-35,0%	-20,0%	-15,0%	-11,1%	-
Потери от неплатежей за аренду, %	0%						-
Действительный валовый доход, руб. без учета НДС, руб.	8 124 691	11 839 090	15 699 086	19 708 535	21 358 316	22 785 274	-
Операционные расходы, руб. без учета НДС	-4 131 986	-4 214 716	-4 299 134	-4 385 149	-4 447 555	-4 562 181	-

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Постпрогнозный период (стоимость реверсии)	
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС	3 992 705	7 624 374	11 399 952	15 323 386	16 910 761	18 223 093	168 977 771	
Период дисконтирования	0,3042	1,1084	2,1084	3,1084	4,1084	5,1084	5,6084	
Ставка дисконтирования, %	13,00%							
Фактор дисконтирования	0,9635	0,8733	0,7728	0,6839	0,6052	0,5356	0,5039	
Текущая стоимость денежного потока, руб.	3 846 971	6 658 366	8 809 883	10 479 664	10 234 393	9 760 289	85 147 899	
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС								134 937 465
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)								134 937 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 22 мая 2018 г. составляет 134 937 000 руб. без учета НДС.

17 Сравнительный подход

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 (торговых помещений), 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.

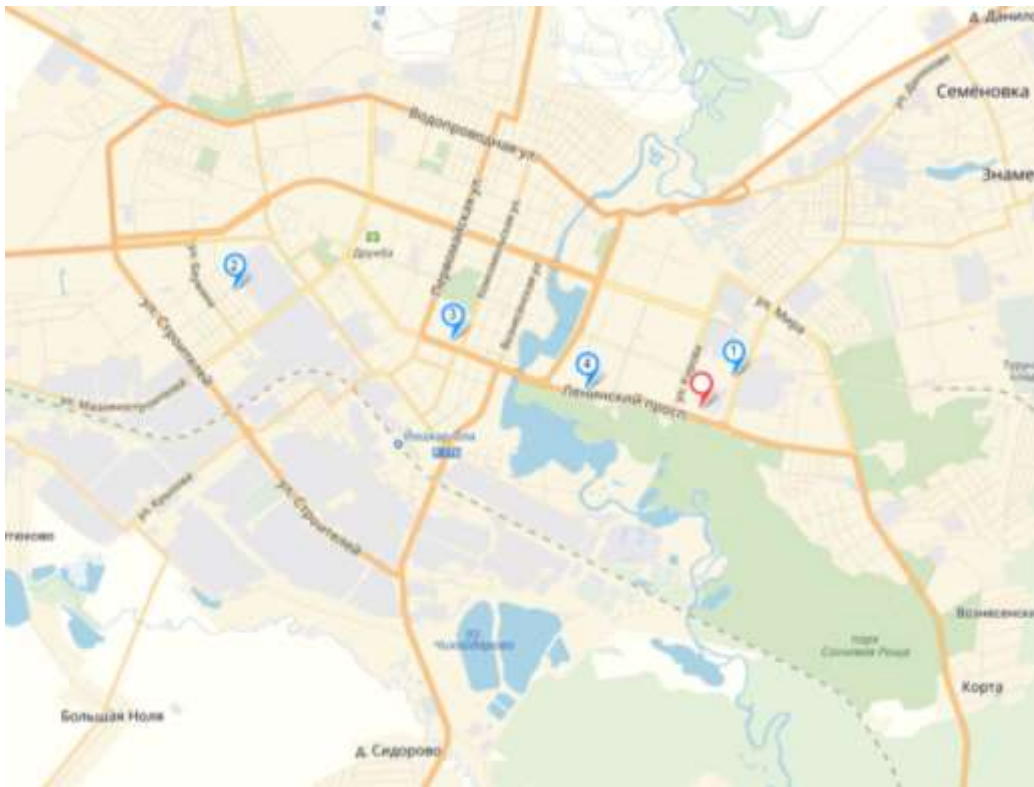
Таблица 38. Описание объекта оценки и аналогов (торговые центры).

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	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018
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. Зеленая	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 24 В.	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект 20В
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговые помещения	Торговый центр	Торговый центр	Свободное назначение	Свободное назначение
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	6 282,0	3 285,0	1 012,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	33 000 000	150 000 000	100 000 000	30 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	33 206	23 878	30 441	29 644
Учет НДС в цене предложения	-	с НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Источник информации	-	авито	Domofond	Domofond	авито
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_993_m_394357351	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-166790306	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-197754495	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1012_m_642498997
Контактный телефон	-	+7 968 785-51-19	+7 917 710 07-79	+7 917 707-08-88	+7 915 071-51-33

Таблица 39. 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	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018
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. Крылова, 53Б	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола. Улица Кирпичная	Марий Эл респ, г Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 104
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	87,939	49,00	42,00	15,00
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	наличие строений под снос
Цена предложения, руб.	–	7 000 000	7 500 000	3 000 000
Источник информации	–	Авито	АКН "Капитал"	Авито
Интернет-сайт	–	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_1148952333	http://www.capital-region.ru/i-ola/zemelnye_uchastki_kommercheskoy_nedvizhimosti/prodazha_uchastka_meroyu_42_sotki_na_ulitse_kirpic_hnoy_48568/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1195086474

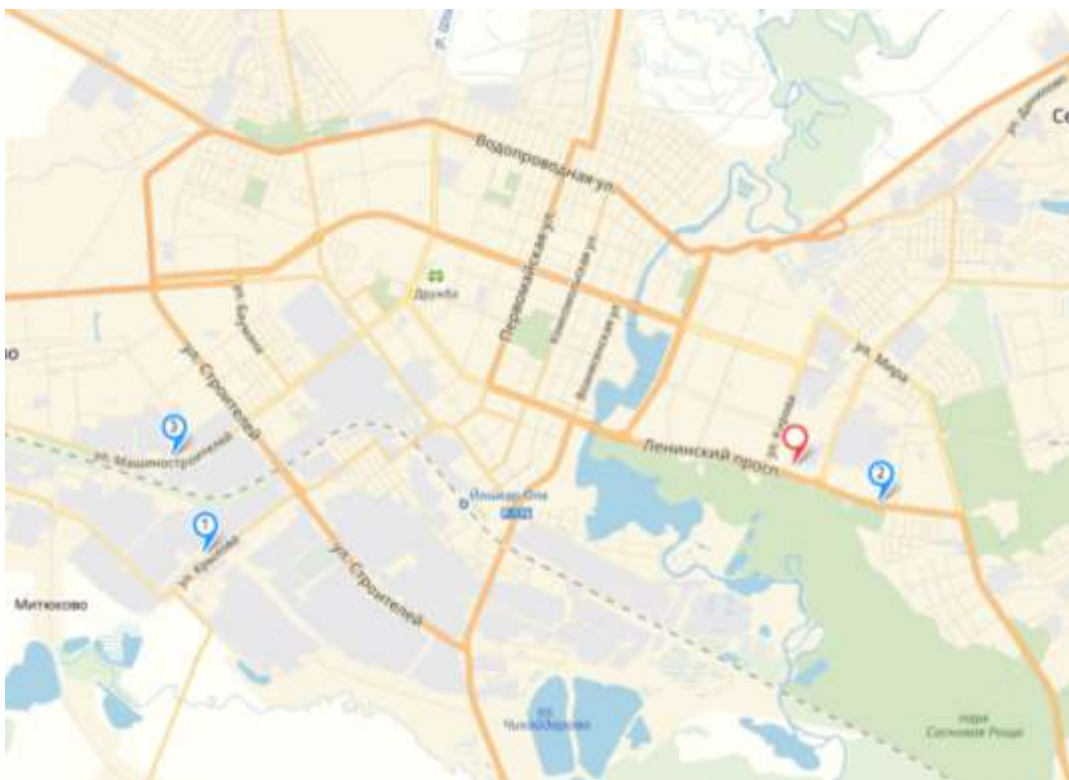
Рисунок 2. Карта расположения аналогов и объекта оценки (торговые центры).



Синим цветом отмечены объекты-аналоги, красным цветом – объект оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru>



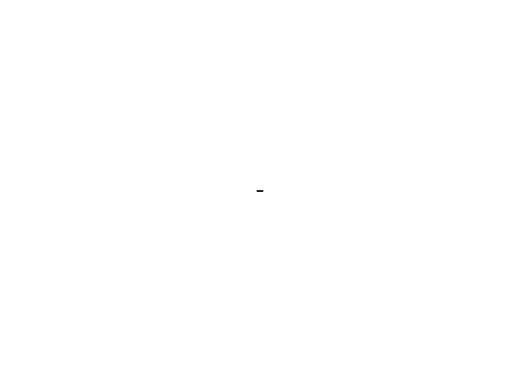

Рисунок 3. Карта расположения аналогов и объекта оценки (земельные участки).



Синим цветом отмечены объекты-аналоги, красным цветом – объект оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 40. 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>		



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»⁹. В рамках Отчета принимается максимальное значение корректировки на уторговывание сделок купли-продажи для объектов торговой недвижимости составляет в среднем **-7%**.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Таблица 41. 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	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,94	0,91
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,94	0,89
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,96	0,91
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

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

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

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», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г. и Интернет-ресурсу «Statrielt»¹⁰ 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 (различий не выявлено), итоговая корректировка принимается равной значению параметра, по которому различаются объект оценки и аналоги.

Таблица 42. 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 43. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район города	III	VI	VI	II	III
Коэффициент корректировки	0,80	0,74	0,74	0,87	0,80
Промежуточный размер корректировки №1	-	8,1%	8,1%	-8,0%	0,0%
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	-	8,1%	8,1%	-8,0%	0,0%

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

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 согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г.

Таблица 44. Значение корректировки на материал стен.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84

Размер корректировки на материал стен составляет: $1/0,83-1=20,5\%$

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», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 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:

$$Y = 1,7906 * (\text{площадь})^{-0,124}$$

Таблица 45. Расчет корректировки на площадь.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	5 702,0	993,8	6 282,0	3 285,0	1 012,0
Коэффициент корректировки	0,613	0,761	0,605	0,656	0,759
Размер корректировки	-	-19,4%	1,3%	-6,6%	-19,2%

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

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

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 активном рынке составляет **-9,7%**.

Таблица 46. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Таблица 46

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

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 справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», том III, 2016 г.

Таблица 47. Значения корректировки на вид права

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Размер корректировки составляет: $0,76/1-1=-24\%$

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.

Местоположение объекта оценки и аналогов идентично, корректировка не требуется.

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 48. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	87,94	49,00	42,00	15,00
Коэффициент корректировки	0,82	0,86	0,87	0,96
Корректировка на площадь, %	-	-4,7%	-5,7%	-14,6%

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

В данном случае для аналога № 3 требуется корректировка на наличие зданий и строений под снос. Корректировка вводится на основании данных, опубликованных в Сборнике рыночных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. (СРК-2014).

Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие зданий под снос	Свободный ЗУ	0...4%** (рост для свободного)	Москва, С-П, Екатеринбург

Корректировка вводится **в размере 2%** (середина диапазона). Корректировка предполагает рост стоимости земельного участка и вводится со знаком плюс для всех аналогов.

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

Расчет справедливой 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 49. Расчет справедливой стоимости торговых помещений.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	33 000 000	150 000 000	100 000 000	30 000 000
Общая площадь, кв. м	993,80	6 282,00	3 285,00	1 012,00
Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 206	23 878	30 441	29 644
Корректировка на НДС	-18,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>28 141</i>	<i>23 878</i>	<i>30 441</i>	<i>29 644</i>
Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>26 171</i>	<i>22 207</i>	<i>28 310</i>	<i>27 569</i>
Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>26 171</i>	<i>22 207</i>	<i>28 310</i>	<i>27 569</i>
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>	<i>26 171</i>	<i>22 207</i>	<i>28 310</i>	<i>27 569</i>
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>26 171</i>	<i>22 207</i>	<i>28 310</i>	<i>27 569</i>
Корректировка на местоположение и окружение	8,1%	8,1%	-8,0%	0,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>28 291</i>	<i>24 006</i>	<i>26 045</i>	<i>27 569</i>
Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>28 291</i>	<i>24 006</i>	<i>26 045</i>	<i>27 569</i>
Корректировка на тип объекта	20,5%	20,5%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>34 091</i>	<i>28 927</i>	<i>26 045</i>	<i>27 569</i>
Корректировка на этаж	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>34 091</i>	<i>28 927</i>	<i>26 045</i>	<i>27 569</i>
Корректировка на площадь	-19,4%	1,3%	-6,6%	-19,2%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>27 477</i>	<i>29 303</i>	<i>24 326</i>	<i>22 276</i>
Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>27 477</i>	<i>29 303</i>	<i>24 326</i>	<i>22 276</i>
Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	27 477	29 303	24 326	22 276
Коэффициент вариации, %				12%
Количество примененных корректировок, шт.	5	4	3	2
Удельный вес аналога, %	15,584%	19,481%	25,974%	38,961%
Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м торговых помещений, руб.				24 988
Общая площадь объекта оценки, кв. м				5 702,00
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				142 481 576
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб. (округленно)				142 482 000

Таблица 50. Расчет справедливой стоимости права аренды земельных участков.

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	7 000 000	7 500 000	3 000 000
-	Площадь участка, сот.	49,00	42,00	15,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	142 857	178 571	200 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,7%	-9,7%	-9,7%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>129 000</i>	<i>161 250</i>	<i>180 600</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>129 000</i>	<i>161 250</i>	<i>180 600</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>129 000</i>	<i>161 250</i>	<i>180 600</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	-24,0%	-24,0%	-24,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>98 040</i>	<i>122 550</i>	<i>137 256</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>98 040</i>	<i>122 550</i>	<i>137 256</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>98 040</i>	<i>122 550</i>	<i>137 256</i>
7	Корректировка на площадь	-4,7%	-5,7%	-14,6%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>93 432</i>	<i>115 565</i>	<i>117 217</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>93 432</i>	<i>115 565</i>	<i>117 217</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>93 432</i>	<i>115 565</i>	<i>117 217</i>
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	-2,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	93 432	115 565	114 873
-	Коэффициент вариации, %	12%		
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	3
-	Удельный вес аналога, %	37,500%	37,500%	25,000%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.	107 092		
-	Площадь земельных участков, соток	87,94		
-	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	9 417 670		
-	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб. (округленно)	9 418 000		

Таким образом, справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 22 мая 2018 г.:

- *единого объекта недвижимости (помещений и права аренды земельного участка с к/н 12:05:0703002:78) – 142 482 000 руб. без учета НДС;*
- *права аренды земельных участков - 9 418 000 руб. без учета НДС.*

18 Затратный подход

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:

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

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

$ЗС^{базис}$ – 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 51. 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 52. 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	
102	Январь 2018 г.	Раздел 2. Строительно-монтажные работы. Индекс для Марий Эл	01.01.2014	9,105	22.05.2018	10,356	1,1374

Таблица 53. 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	1 266,0	1	0,761	100%	1,1374	5 961 156
-	ИТОГО	-	-	-	-	-	-	-	-	5 961 156

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»¹¹. Размер показателя принимается по нижнему диапазону для торговых объектов, учитывая оцениваемый объект - **6%**.

Таблица 54. Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,12	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,10	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,13	0,09
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.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1192-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhivosti-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 55. 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 56. 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 (округленно)
1	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест). назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1. лит. 1.	5 961 156	6,00%	25%	4 739 000
-	ИТОГО	5 961 156	-	-	4 739 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (части автостоянки), рассчитанная затратным подходом, по состоянию на 22 мая 2018 г. составляет 4 739 000 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 57. 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 Задаaniem 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 58. 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		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,0%	16,5%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		142 482 000	134 937 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	125 384 160	112 672 395	-
	максимум	159 579 840	157 201 605	-

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.

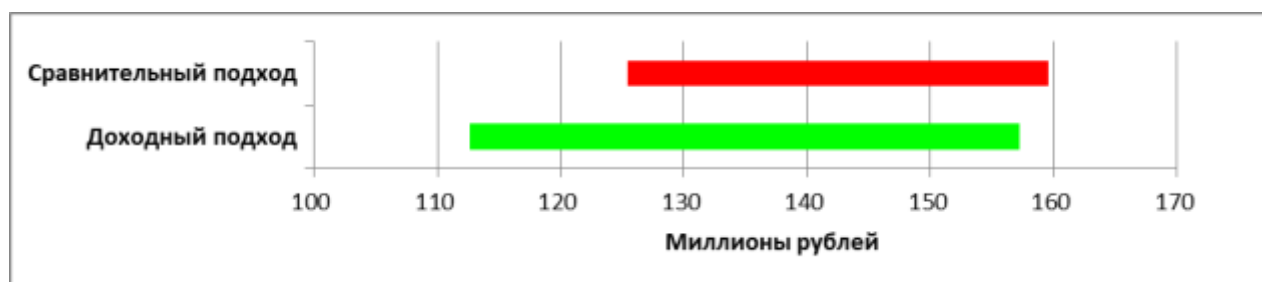
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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 справедливой 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 справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 59. Расчет итоговой справедливой стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	134 937 000	142 482 000	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
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.	138 709 500		

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 60. 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	54 432 174,00	9 797 791,32	64 229 965,32
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	56 869 932,00	10 236 587,76	67 106 519,76
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	20 806 053,00	3 745 089,54	24 551 142,54
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	2 068 515,00	372 332,70	2 440 847,70
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	4 739 000,00	853 020,00	5 592 020,00
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	4 885 174,78	879 331,46	5 764 506,24

№ 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
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	4 532 825,22	815 908,54	5 348 733,76
-	Итого		-	-	148 333 674,00	26 700 061,32	175 033 735,32

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. Ленинский проспект, д. 6 по состоянию на 22 мая 2018 г. составляет 148 333 674 руб. без учета НДС.

20 Приложения

20.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки

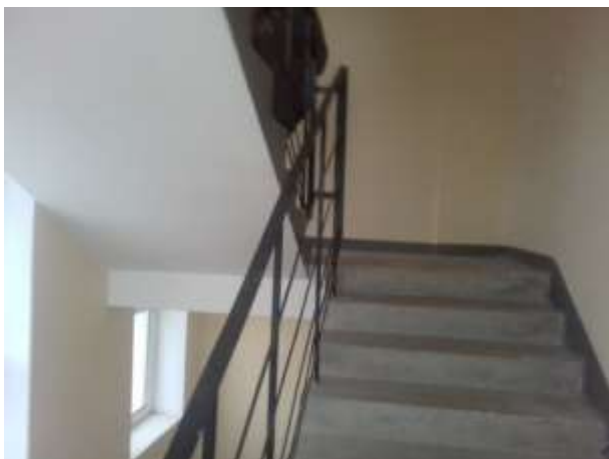
Земельный участок и часть автостоянки



Торговые помещения







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

Доходный подход

Аналог 1 <https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/164251157/>

Сдам торговую площадь Республика Марий Эл, Красноармейская улица 43 -

1 фото

Площадь: от 10 до 72 м² Этаж: 2 из 4 Помещение: Свободно

Свободные площади в ТЦ "Дом Быта"
 Второй этаж, помещения от 10 кв.м до 72 кв.м, стоимость от 800 руб./кв. м.
 Здание расположено в центральной части города с повышенной деловой активностью. Выход на улицы Красноармейская - Комсомольская. Характеризуется высокой проходимостью покупателей. Многочисленные торговые точки.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 9 440 до 67 968 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	11 328 ₽ за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 440-10 368 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	Нет
		Стоимость парковки	-

Аналог 2 <https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/172645619/>

Снять торговую площадь Марий Эл респ., Комсомольская ул. 132 - Без

1 фото

Площадь: 114 м² Помещение: Свободно

Торгово-офисное помещение в новом доме в центре города. Хороший ремонт, 2 зала, 2 входа.
 Район с домом вместительная парковка.
 Аренда 600р./кв.м.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	107 616 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	11 328 ₽ за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 16 416 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-		

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

Отчет: 7-301


Аналог 3 <https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/168800985/>

← yoshkar-ola.cian.ru Сдается торговая площадь ул. Карла Маркса 99, Марий Эл респ. - база ЦИАН

Тихий трейдер <https://yoshkar-ola.cian.ru/>

в торговом центре «Форум»
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, 99 На карте

В избранное Показать карту



1 фото

Площадь	Этаж	Помещение
18 м²	1 из 4	Свободно

Сдаются площади в ТЦ Форум

1. Торговые отделы в центре ценовая площадью 18 кв. м по цене 16700 руб./мес. и площадью 20 кв. м. по цене 18600 руб./мес.
2. Торговый отдел на 3 этаже площадью 100 кв. м. по цене 80000 руб./мес. + ном. услуги **БЕЗ КОМИССИИ!!!**

Аналог 4 <https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/172645681/>

← yoshkar-ola.cian.ru Сдаю торговую площадь Марий Эл респ., Ленинский просп., 22 - база ЦИАН

Тихий трейдер <https://yoshkar-ola.cian.ru/>

Бизнес-центры Торговые центры


Недвижимость в Йошкар-Ола > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Йошкар-Ола > Ленинский проспект

28 апр. 13:42 14 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 65 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинский просп., 22 На карте

В избранное Показать карту



1 фото

Площадь	Помещение
65 м²	Свободно

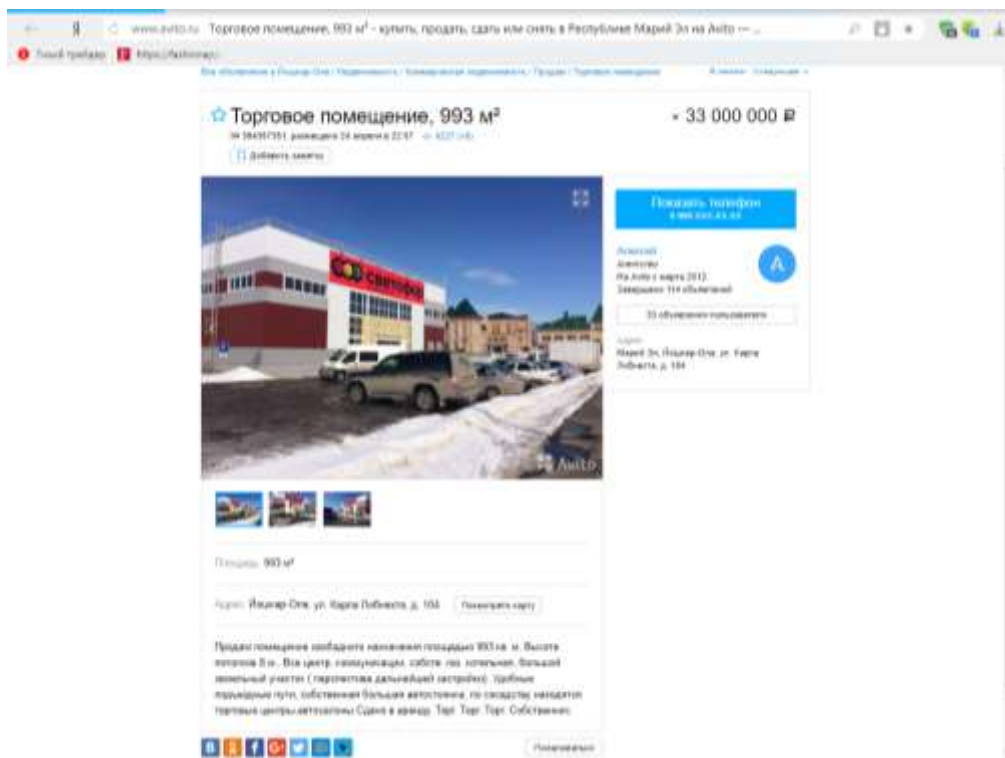
Предлагаем к аренде торговые площади в новом ТЦ по Ленинскому проспекту, 22в.

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

Сравнительный подход

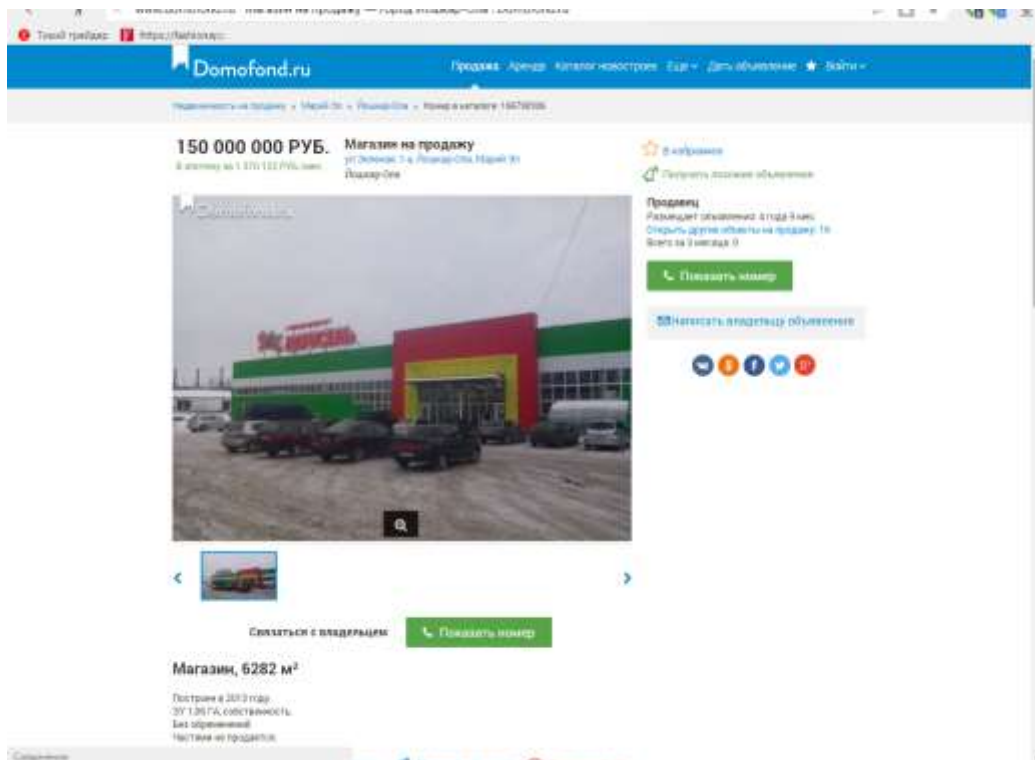
Аналог 1 [https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_993_m_394357351)

[ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_993_m_394357351](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_993_m_394357351)

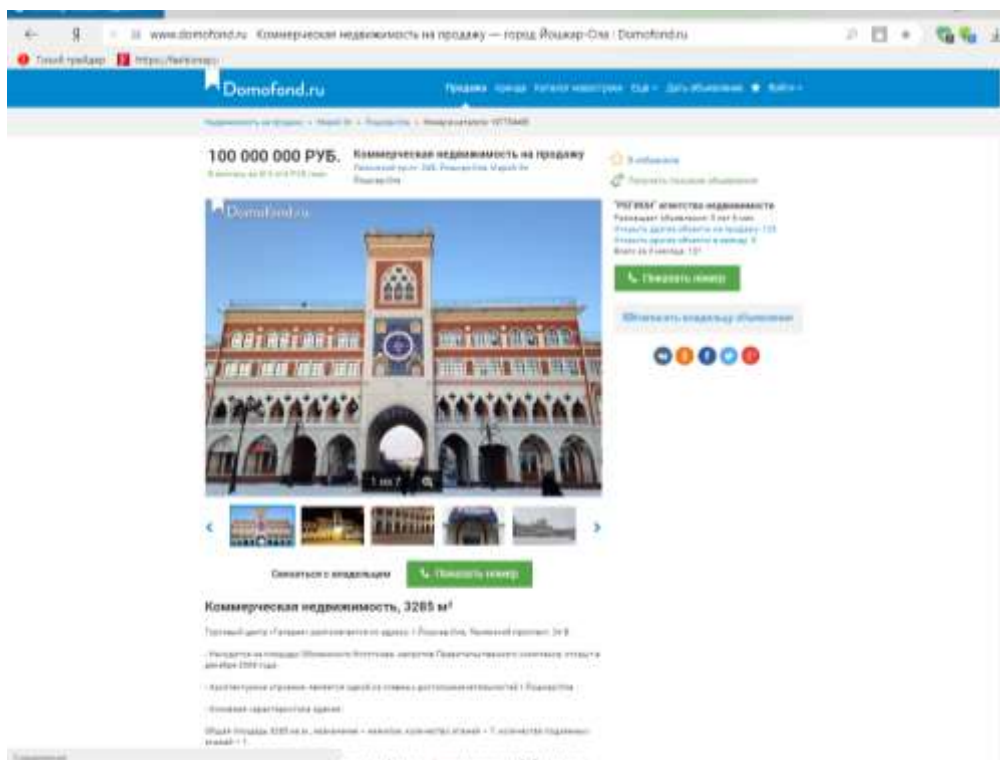


Аналог 2 [https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-](https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-166790306)

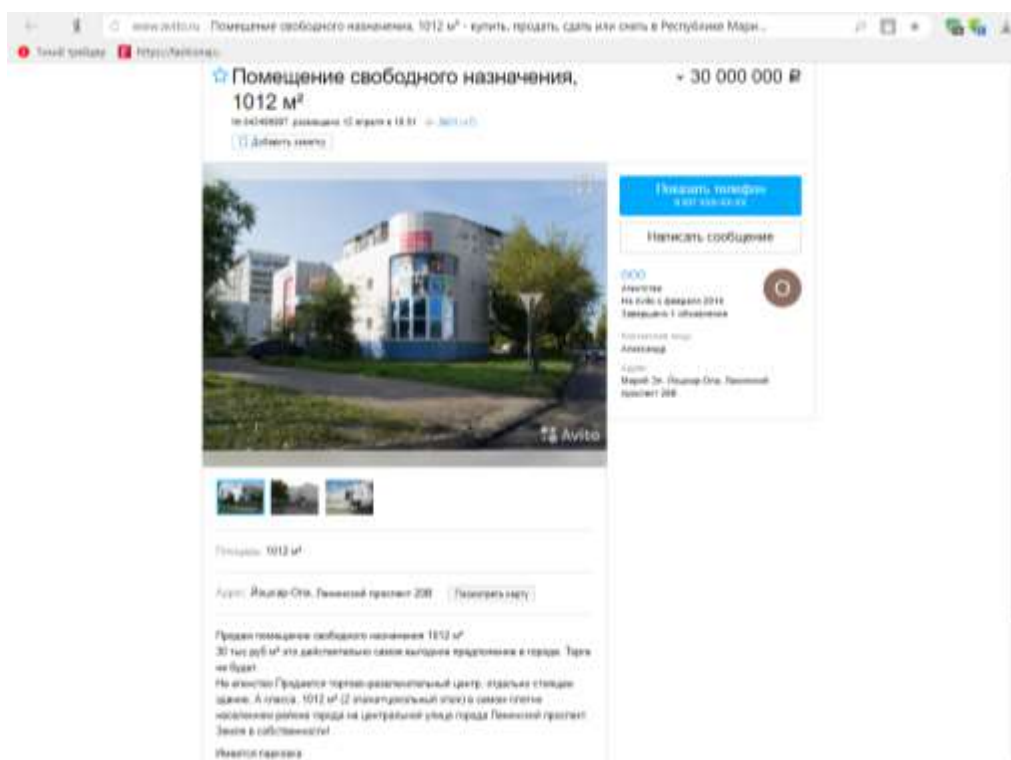
[166790306](https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-166790306)



Аналог 3 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-197754495

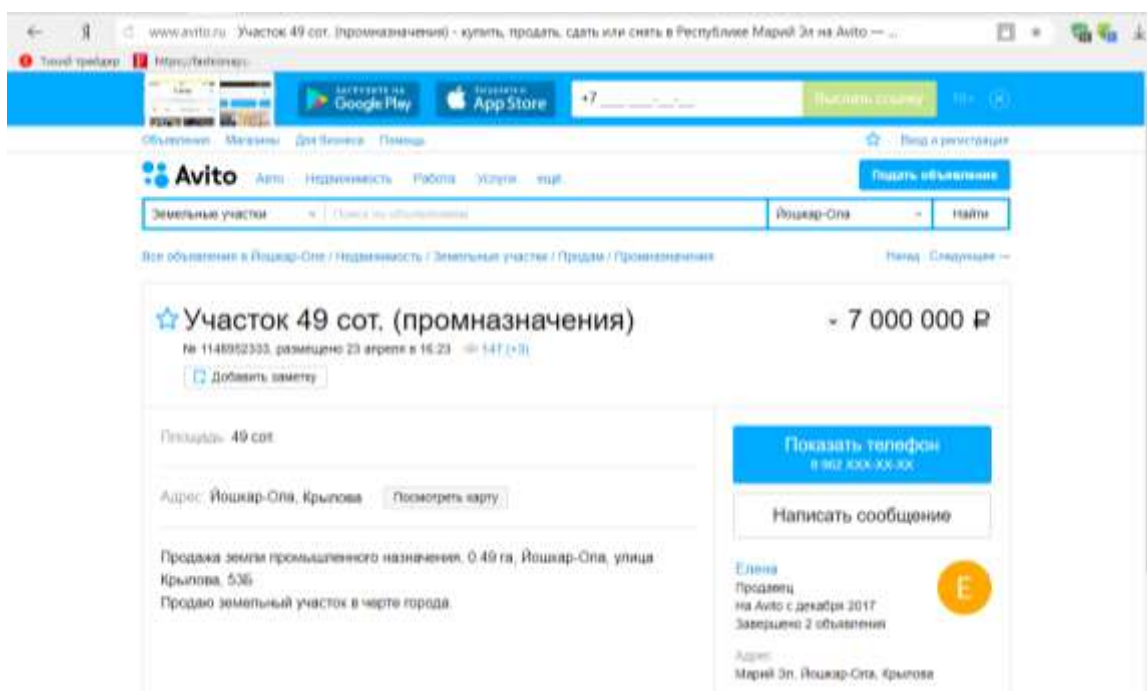


Аналог 4 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1012_m_642498997

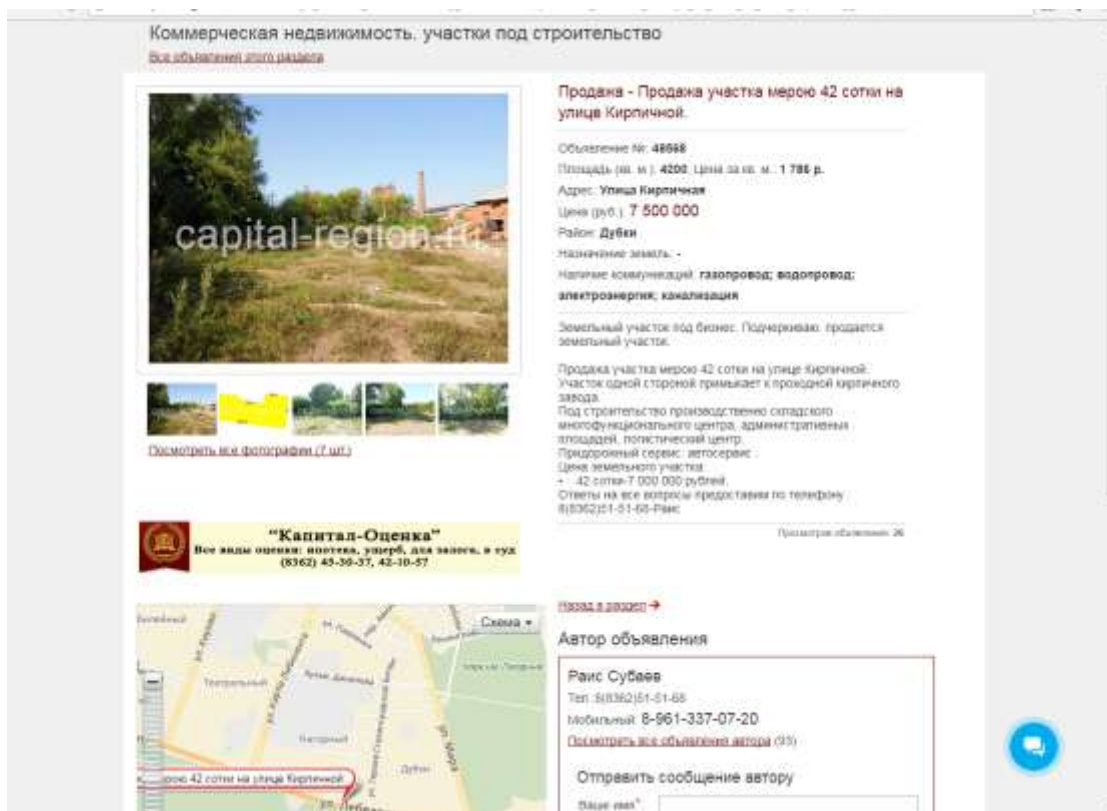


Для земельного участка

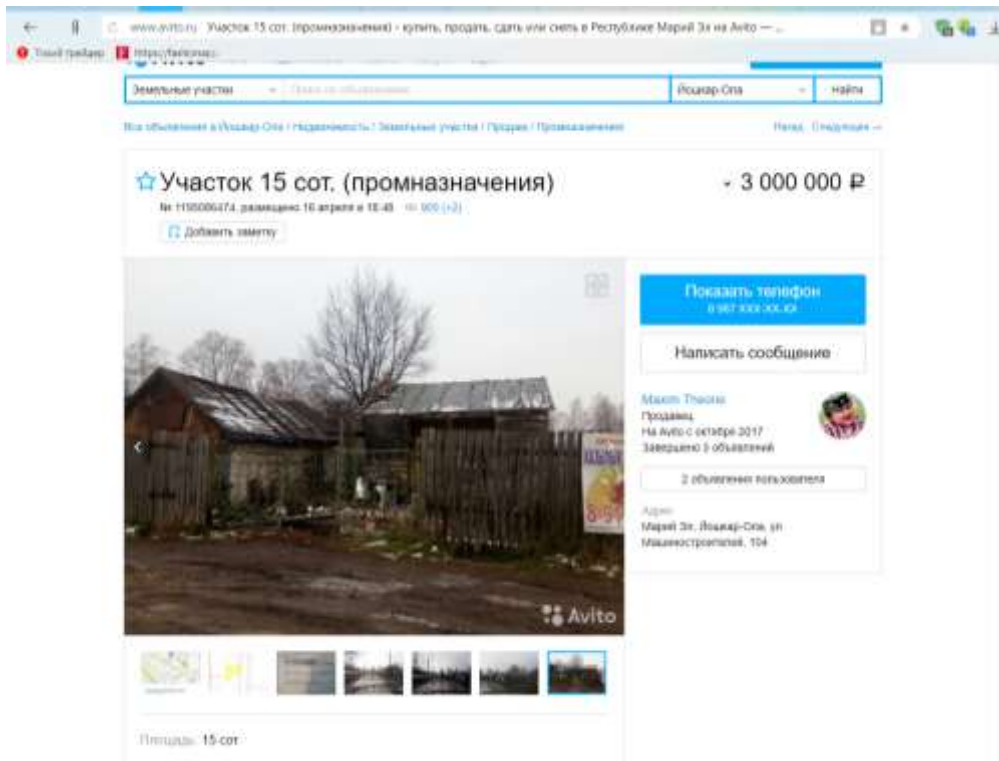
Аналог 1 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_1148952333



Аналог 2 http://www.capital-region.ru/ola/zemelnye_uchastki_kommercheskoy_nedvizhimosti/prodazha_uchastka_meroyu_42_sotki_na_ulitse_kirpichnoy_48568/



Аналог 3 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1195086474



***20.3 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 номер объекта:	(или условный)	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 номер объекта:	(или условный)	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 номер объекта:	(или условный)	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

 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 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 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



Конгурова И.Г.

(подпись, инициалы)

ДОГОВОР № 5380/2011г 11 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 Шлапников Павел Вячеславович, действующего на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2011г., с одной стороны, и

Соловьев Борис Юрьевич, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 1»,
 Общество с ограниченной ответственностью «Эливерсити», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице директора Хисматуллиной Суфии Нурфатовны, действующего на основании Устава,
 Одинов Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3»,
 Одинов 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 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, 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: постановление 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-гипоарией.

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

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 Арендатором 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 предоставленном 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 (порядка определения размера арендной платы). В случае изменения ставки арендной платы (порядка определения размера арендной платы) Арендодатель извещает Арендатора письмом, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, принимается и исполняется Арендатором в беспорядном порядке. Начисление арендной платы по измененным ставкам (порядку определения размера

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 Арендатором права Арендатора на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу, изменить юридический адрес и иные реквизиты 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, 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 бесплатно;

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, в течение 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 ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.

5.6. При неисполнении 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 обязательства или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что она 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.

6.3. 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

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-Олы, председателя Комитета Плотникова Павла Вячеславовича, действующего на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2012г., 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: КБК 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, л/с 03083A07982 в отделении по Йошкар-Оле 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)

Одинцов Николай Михайлович ИНН 121500012435

паспорт 88 03 № 505694, выдан 04.04.2003г.

Центральным отделом милиции УИД гор. Йошкар-Ола,

под надзором № 122-661, зарегистрированный

по адресу: 424030, РМЭ, г.Йошкар-Ола,

проезд Профсоюзный, дом 1, корпус А

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

Одищев Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 2»,

Одищев 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.
6. Все расходы по оплате государственной регистрации настоящего Соглашения несут Арендаторы.
7. 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.
8. 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. Коммуны (пр. 27)
ИНН 1215003356, л/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Ола УФС по РМЭ, контактный телефон: 42-22-71

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

П.В. Платников



АРЕНДАТОР 2

Одищев Николай Михайлович ИНН 12150012435
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
Центральный отдел милиции УВД г. Йошкар-Ола,
юридический адрес: ул. Коммуны, д. 27, Йошкар-Ола,
по адресу: 424030, РМЭ, г. Йошкар-Ола,
ул. Коммуны, д. 27, корпус А,
л/с. № 21К. П/В. паспортные данные)

Н.М. Одищев

АРЕНДАТОР 3:

Одищев Александр Михайлович
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)

РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Коммуны, д. 27, кв. 24 ИНН 121500049675

кабинет РРМ № 21330 (юридический адрес, место регистрации)
г. Йошкар-Ола (ИНН, ИПП, паспортные данные)

А.М. Одищев

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

Произведена государственная регистрация дополнительного
соглашения
Дата регистрации 09.03.2017
Номер регистрации 12:05:0703002:246-12/008/2017
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 «АвгустИнтерг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Одинцова 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-Олы 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 бесспорном 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 бесспорном порядке. Уведомление об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы принимается Арендатором и исполняется им в бесспорном 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 осуществлять 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. Непользование 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 бесспорном порядке размер арендной платы по настоящему Договору. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются доконтинентальным 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 несении 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 начисление 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; в случае не заключения Договора о возмещении стоимости повреждаемых или уничтожаемых зеленых насаждений в срок установленный 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:

выполнить 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:

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;
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 абзацев 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 информацией 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 обстоятельства свыше 3 (трех) месяцев или при не устраниении 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, л/с 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФНС по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Олы

Е.Л. Поткова



АРЕНДАТОР:

ООО «Абсолют Недвижимость»
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
424000 РМЭ Йошкар-Ола + Сурбундская д 115а
(юридический адрес, место регистрации)
ИНН 1215113260 КПП 121501001 П/с 40792810900290000447 8 6099
(ИНН, К/С, БИК, ИНН, паспортные данные)
«М.Д.М. - Банк - Йошкар-Ола» /с/с 3001810600000000731
Директор Домингов 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, подлинные 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. № 6220/2013и.

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. № 6220/2013и, 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 двухстороннего 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 1215113268, КПП 121501001, р/с 40702810900290000447 в ЙОФ ОАО «МДМ – Банк»; к/с 3010181050000000731; 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

Внесено в Единый государственный реестр недвижимости: 12

Дата государственной регистрации: 08.12.2013

Код документа: 12/001/000/2013-099

Государственный регистратор: Семинский Валентин Владимирович (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 «АвгустИнтерг», 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: 12:05:0703002:246

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

Целевое 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, л/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР: ООО «АвгустИнтерг»

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

424000 РМЭ г. Йошкар-Ола пр. Ленинский д. 115а

(юридический адрес, место регистрации)

ИНН 1215013260 КПП 121501001 л/с 40702810000290000447 в УОФ

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

МДМ - Банк г. Йошкар-Ола № 3010181050000000074

Директор

Одицов 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	Предшлющие 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	И. В. Нуржауова
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)



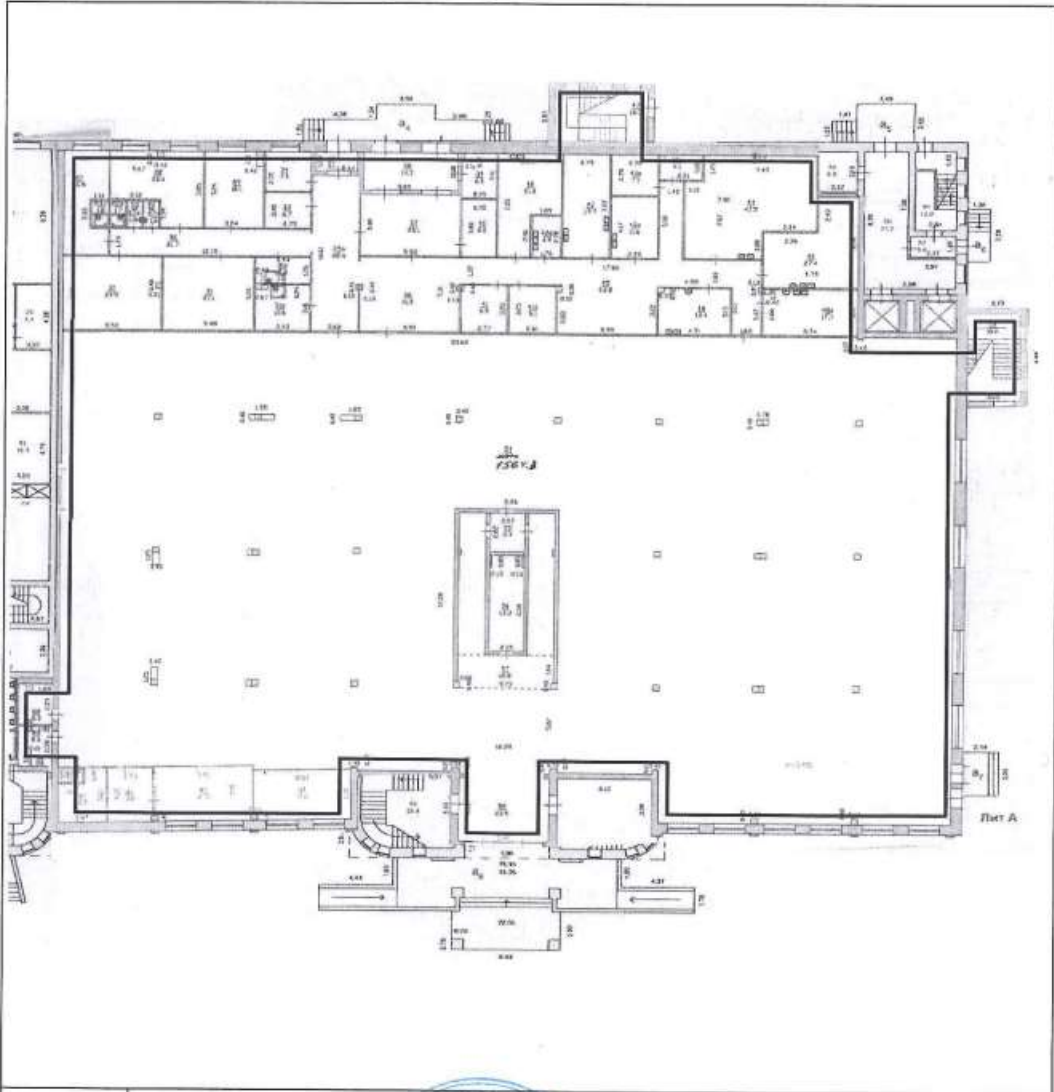
КП.2

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. Нуржаова (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.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 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,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 .	

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.

23 июля 2014 _____ года

Е.В. Шемакина
(подпись)

Е.В. Шемакина
(Фамилия И.О.)

днения, 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):

нение 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
помещения	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 .
а	А
	1
я площадь	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 неотопливаемые 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

(полное наименование организации)

Начальник отдела

(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Сооружения**

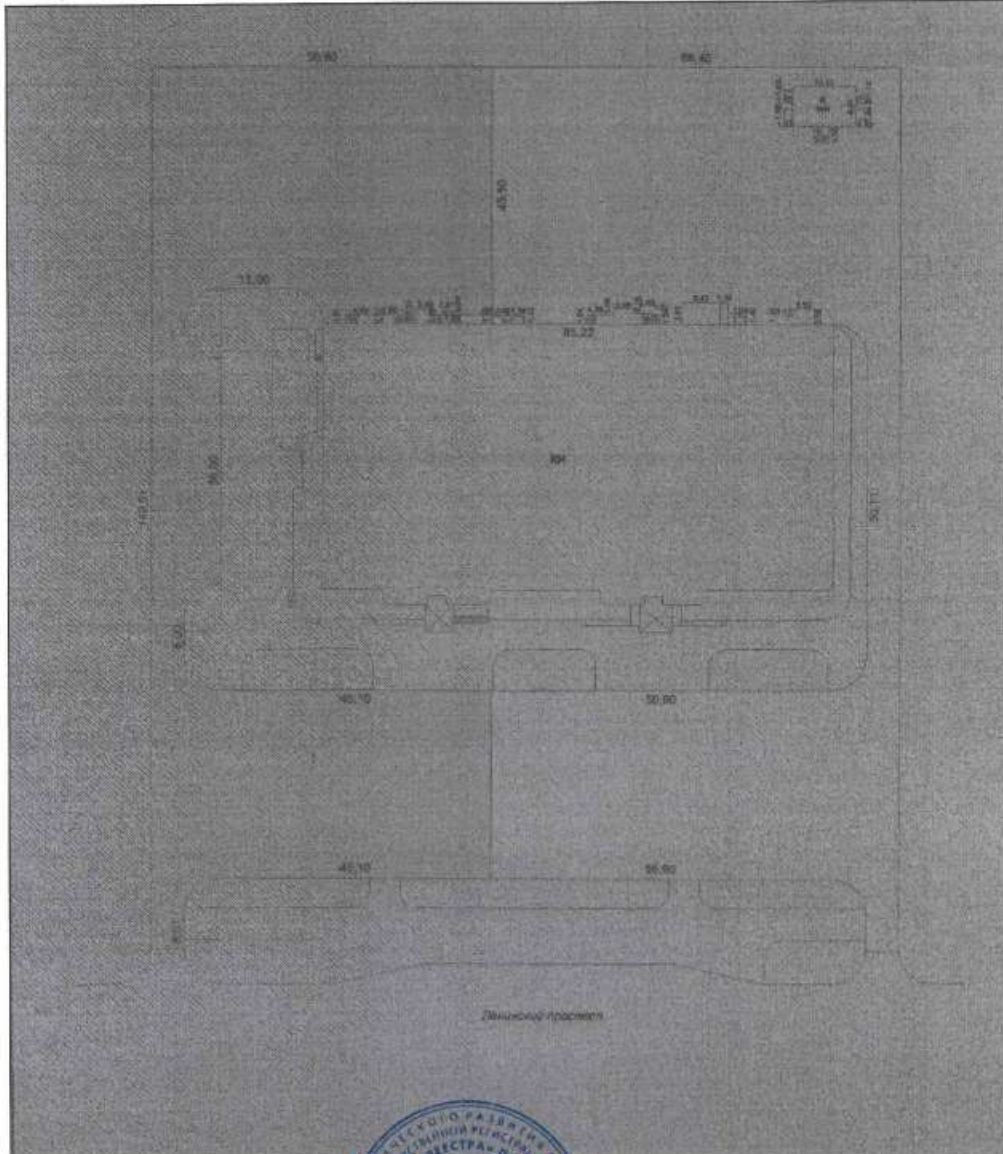
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0701008:1935

Инвентарный 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»
 Филiaal 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)

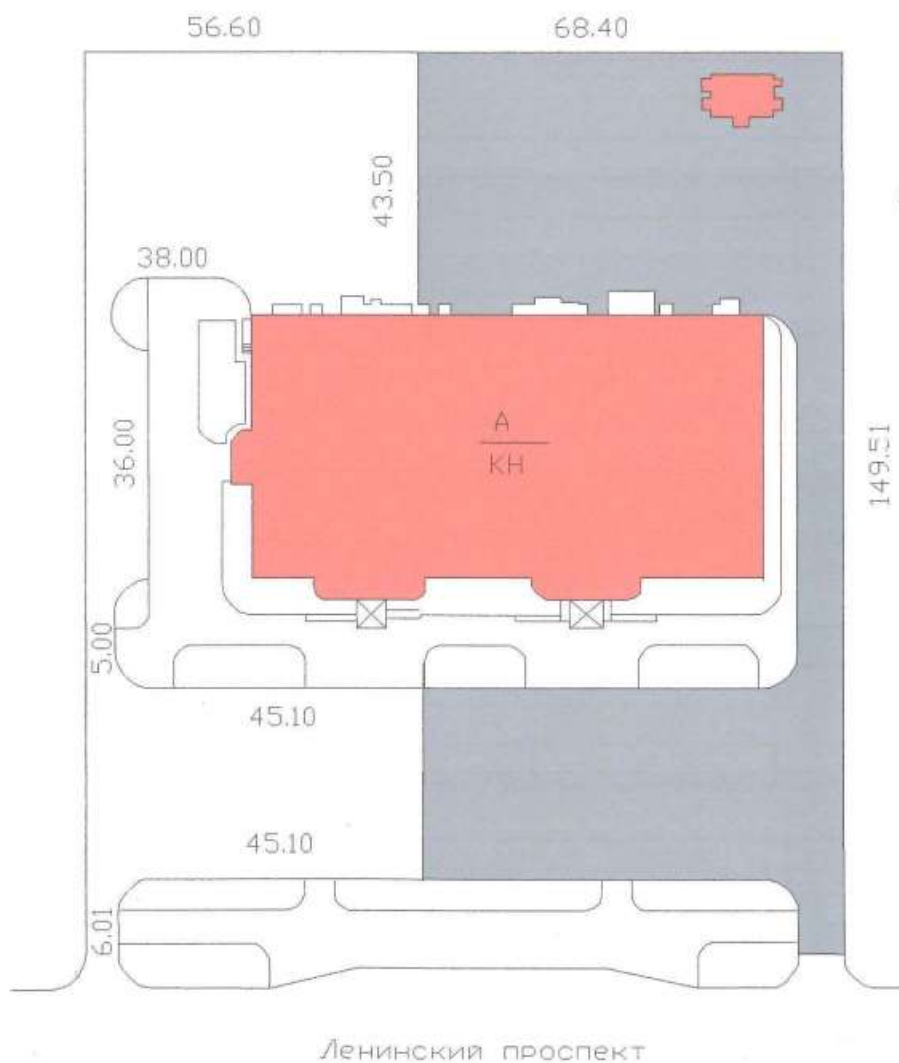
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 23 » июля 2014 года

Начальник отделения _____ (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.		23.07.2014		Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.		23.07.2014		Масштаб	1:500
Исполнитель	Краснова Р.Д.		23.07.2014			

XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Номера п/п	Наименование ограждения и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблиц	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстанов. стоимость, в рублях	% износа	Действ. стоимость, в рублях
			длина, м	ширина, высота, м	Площадь, кв. м								
1	Часть, в собственности №01-25 максимум - мест (объектов) на территории)				54490,26	156	м ²	7,60	1,0	41344	5	39277	

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 = 2297705			

23 07 2014 г. Выполнил *Борис* Брасов Р.А.
 23 07 2014 г. Проверил *В.И.* Виновоев З.А.
 23 07 2014 г. Директор *В.И.* Шешоветко Е.

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	* * * 200 г.	* * * 200 г.	* * * 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

5/ 44922
4/2640
Завис

**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. Фиднал 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)

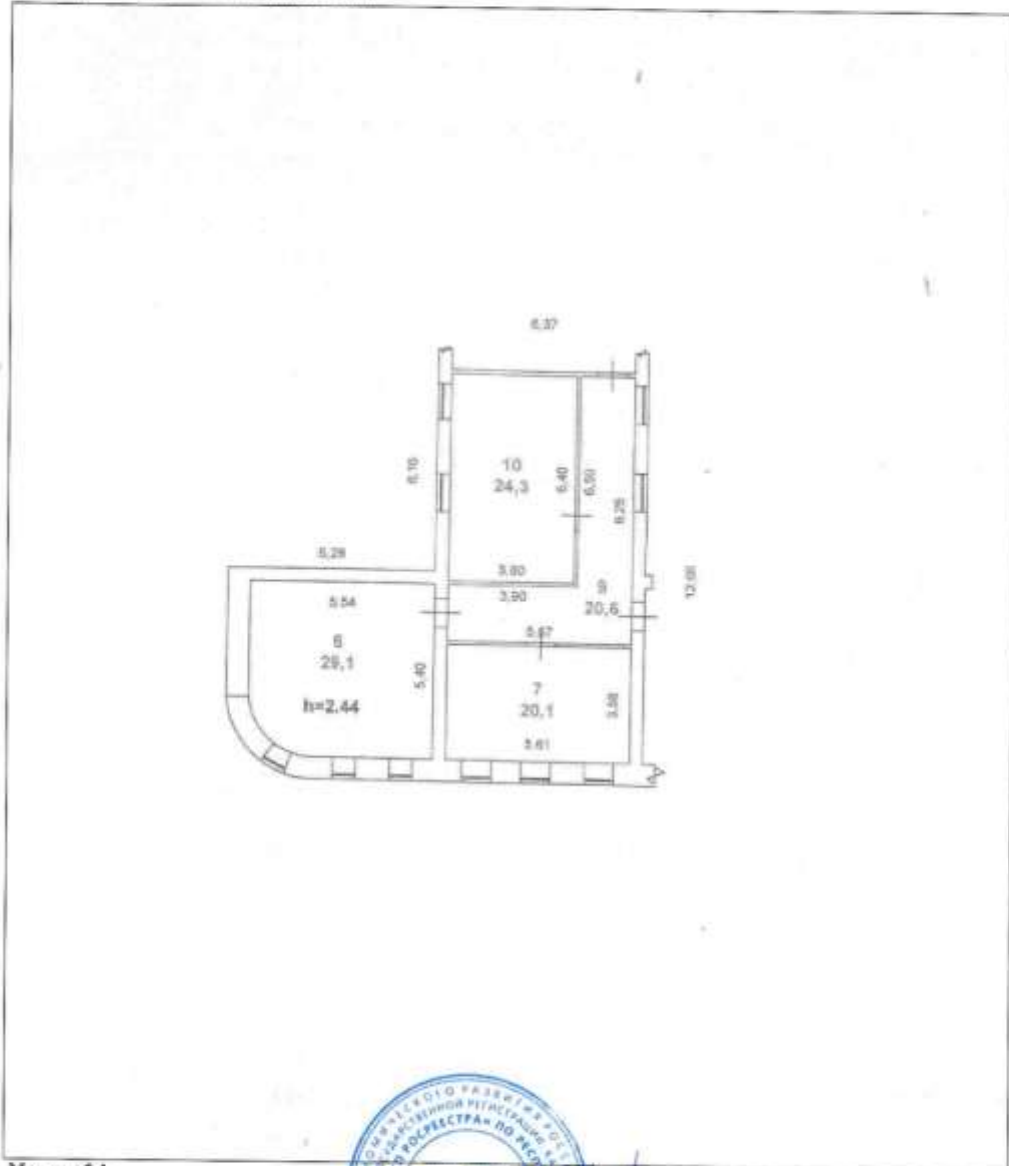
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0701008:1399

Инвентарный 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 _____
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



23 июля 2014 _____ года

Шемахина Е.В.
Шемахина Е.В.
(подпись) (Фамилия И.О.)

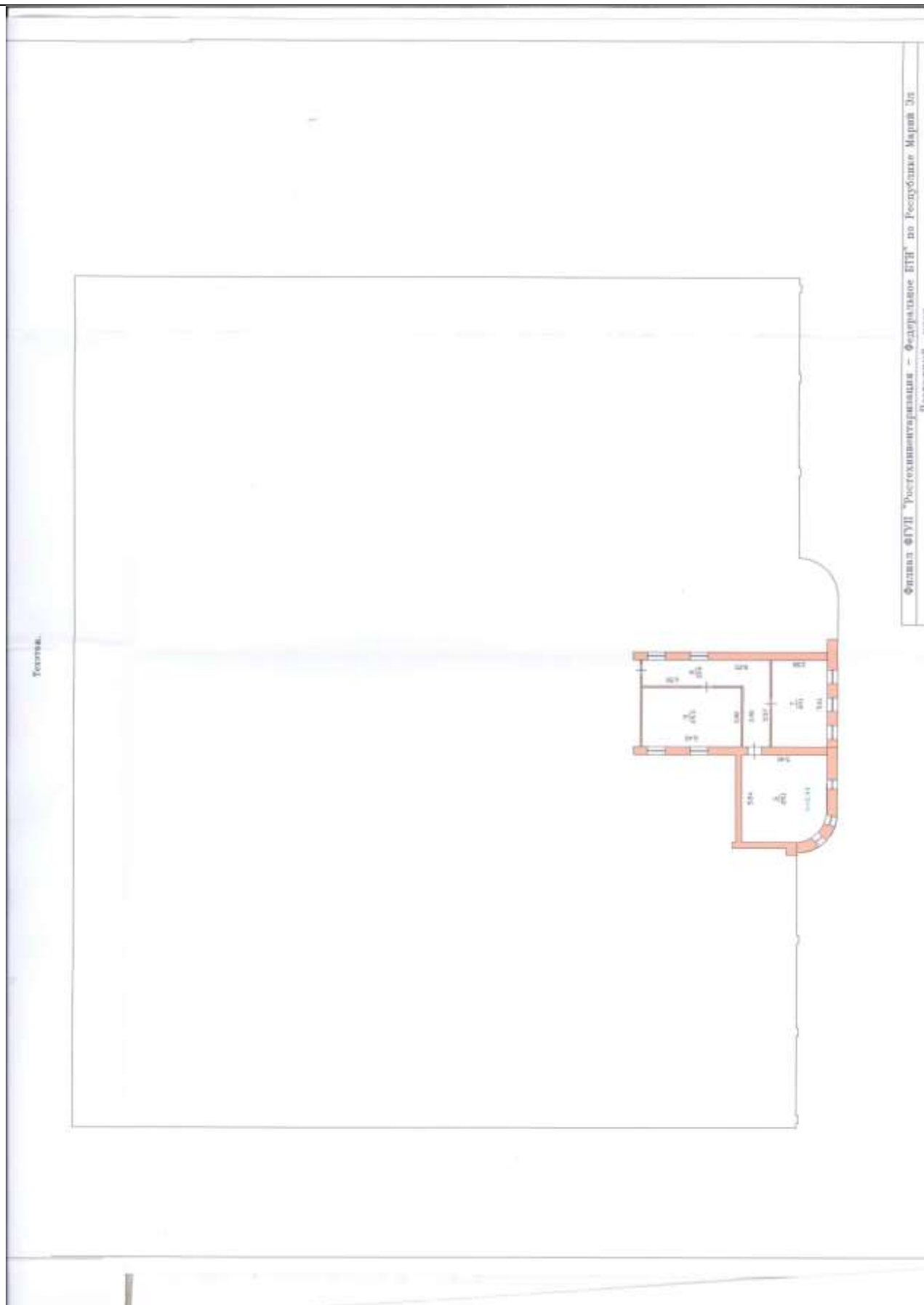
здения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

вание (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	Нежилое
з помещения	Помещения поз. 6.7.9.10 технического этажа
а	А
	Технический
я площадь	94,1 кв. м

новительная стоимость в базовых ценах	1999г	5814 руб.
гвительная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	5523 руб.
кс пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	323113 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 неотделимые планировочные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А/Технический	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с ресторанным и мини-пивоварней	*В	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)

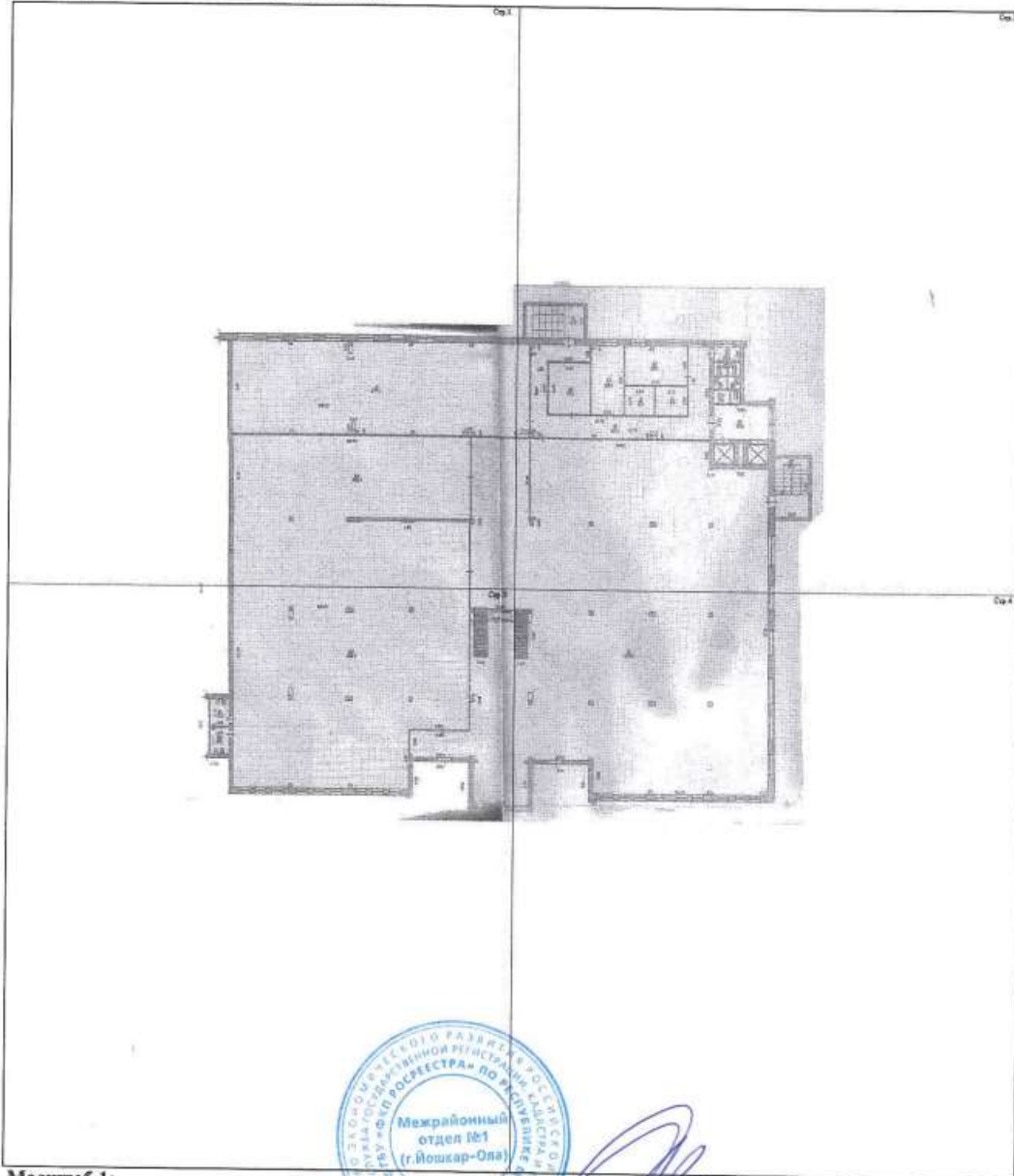
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

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

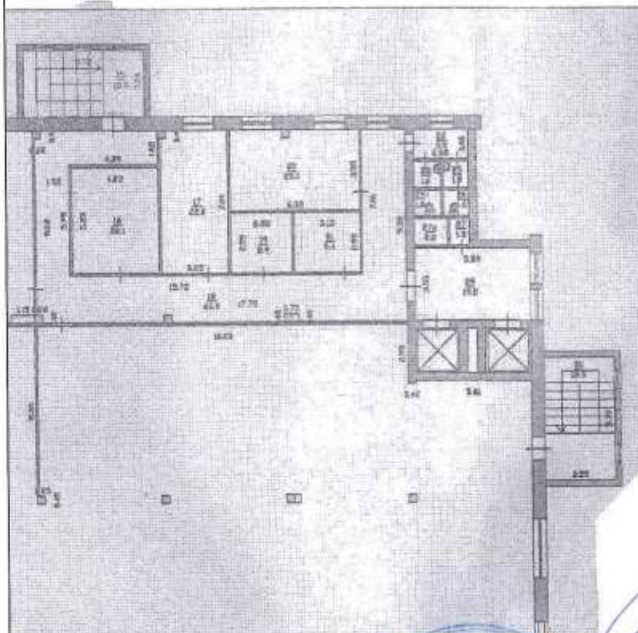
Лист № 4 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже

Стр. 1



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)



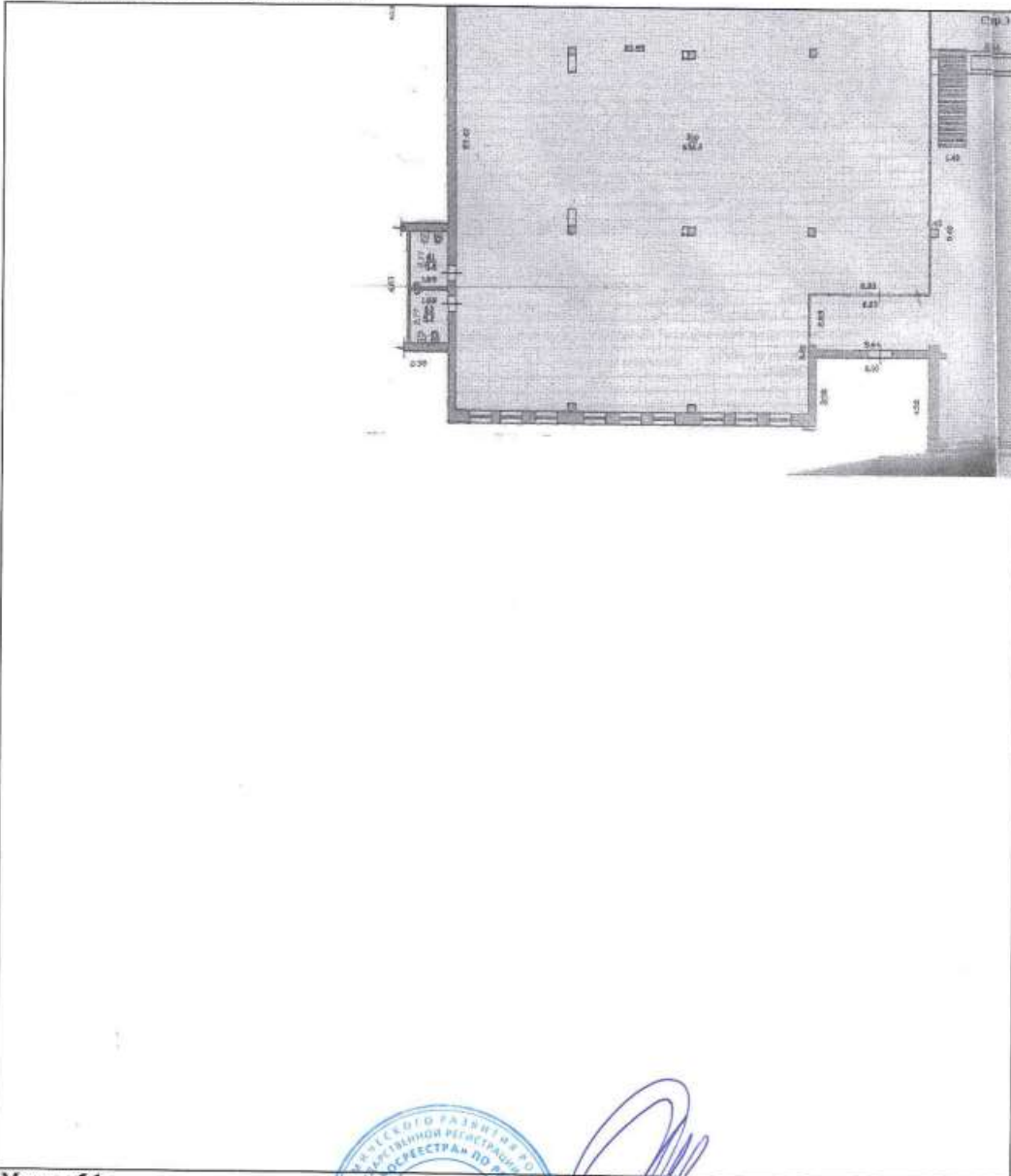
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

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)

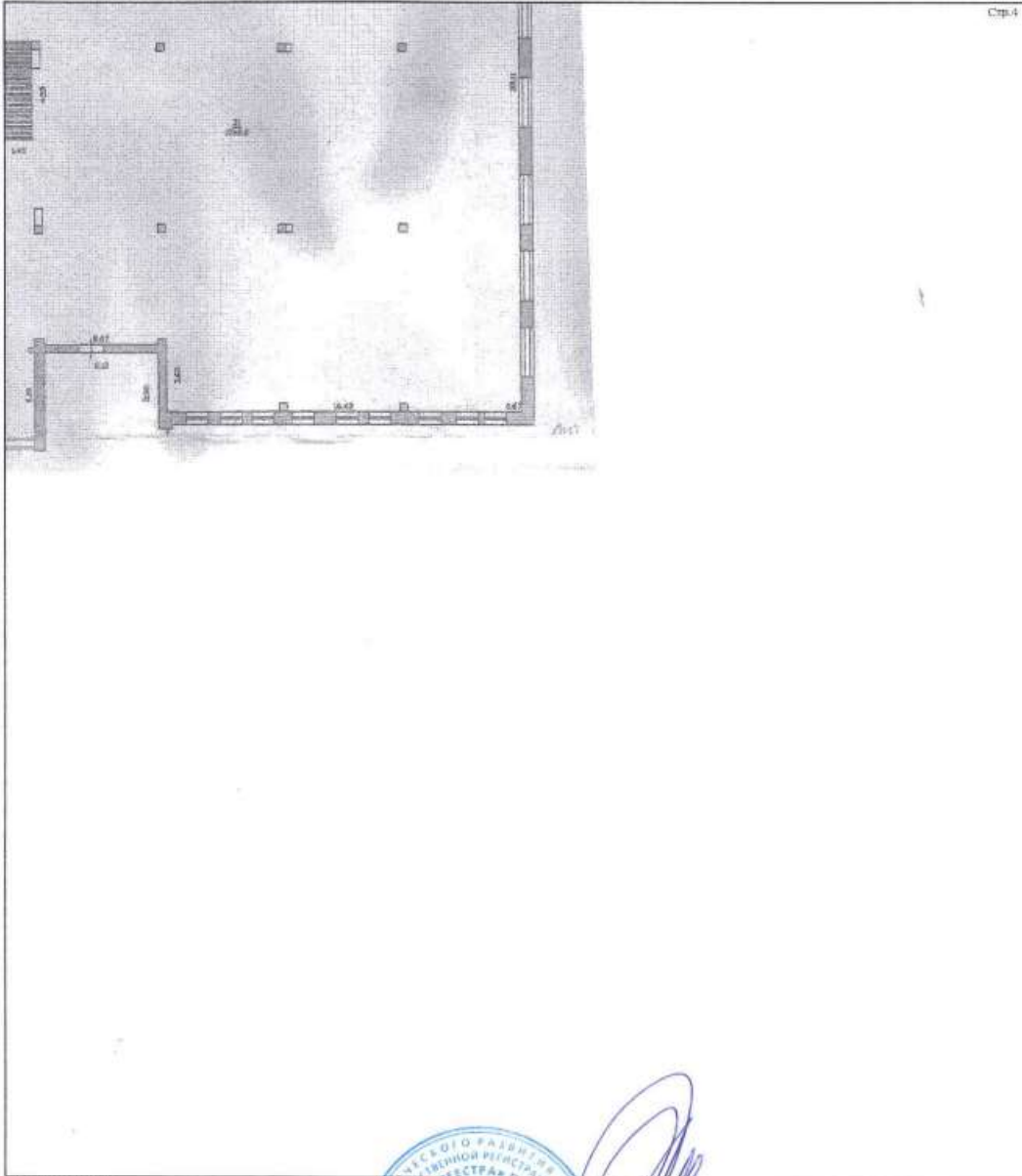
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

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)

**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

Е.В. Шемахина
(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):
 изменение 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.

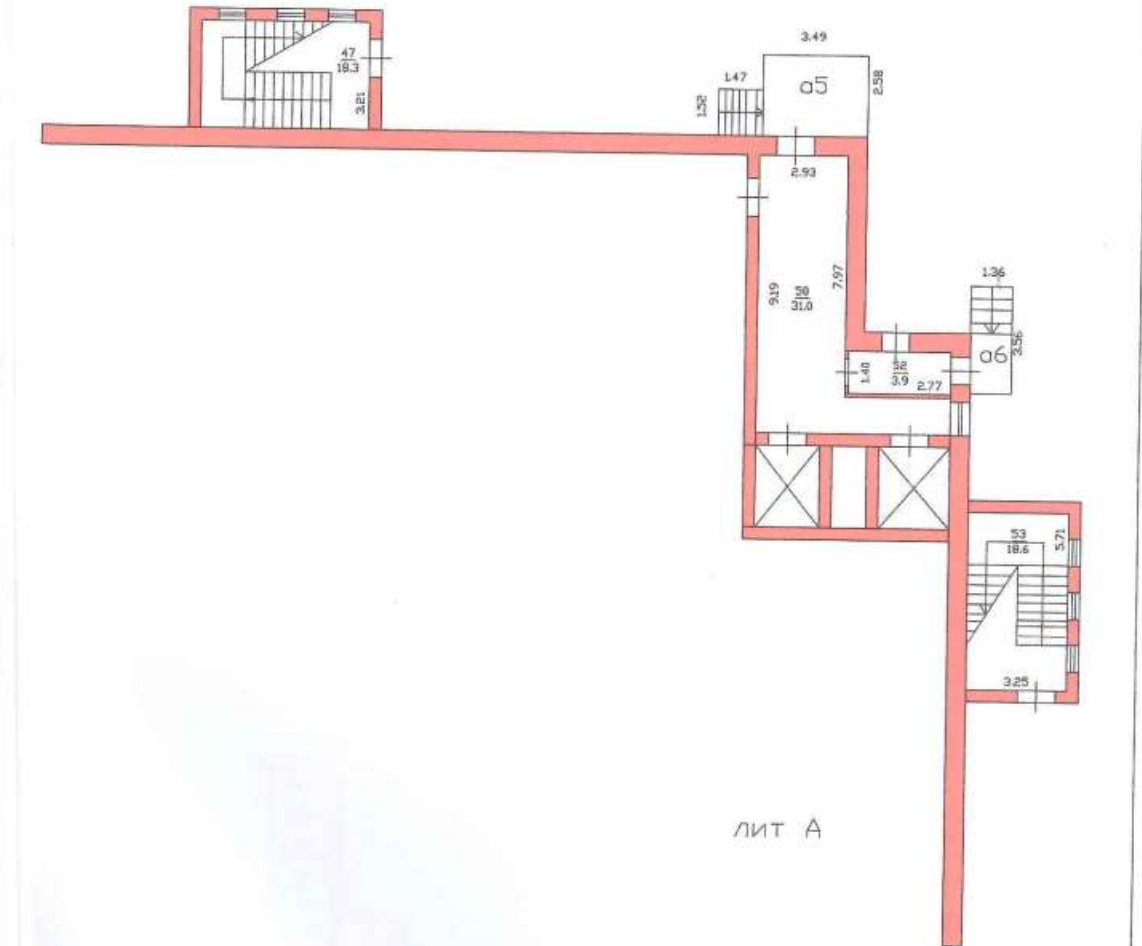
Техническое описание помещения

Назначение	Нежилое
Адрес помещения	поз. 47.50.52.53 1 этажа поз. 14-27.29-31.31а.316.61.63 2 этажа
Классификация	А
Этаж	1,2
Чистая 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.

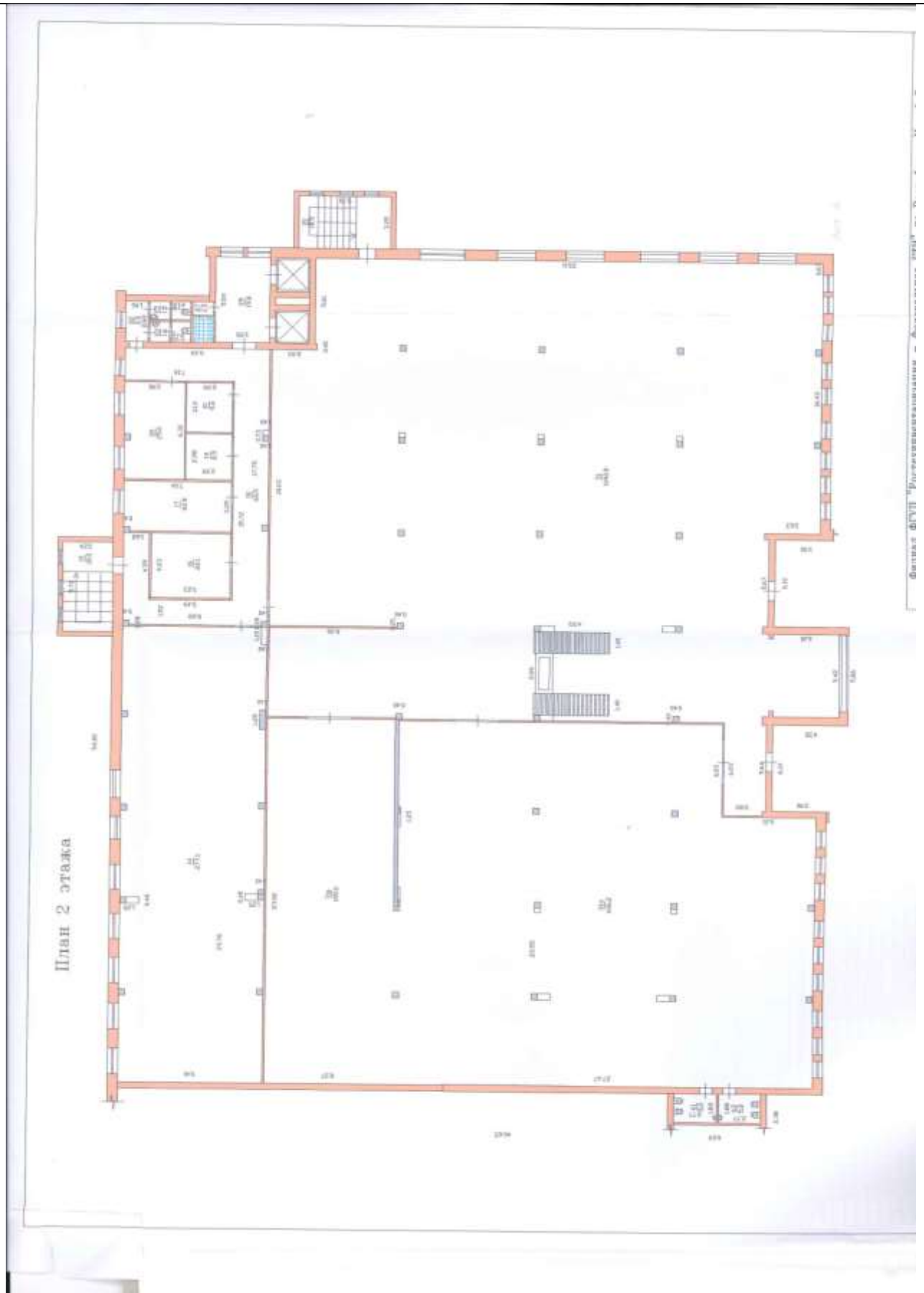
4. поэтажный план.

План 1 этажа



лит А

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл						
Инвентарный план						
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 6	Лист	1
Начальник Учеления	Шемахина Е.В.	<i>Е.В. Шемахина</i>	23.07.2014		Листов	1
Ководитель Ущы	Соловьев Г.А.	<i>Г.А. Соловьев</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
Исполнитель	Краснова Р.Л.	<i>Р.Л. Краснова</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.		Соловьев Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещений

(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 (статусе 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)		И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
-----------------------------------------------------	--	----------------------------------------

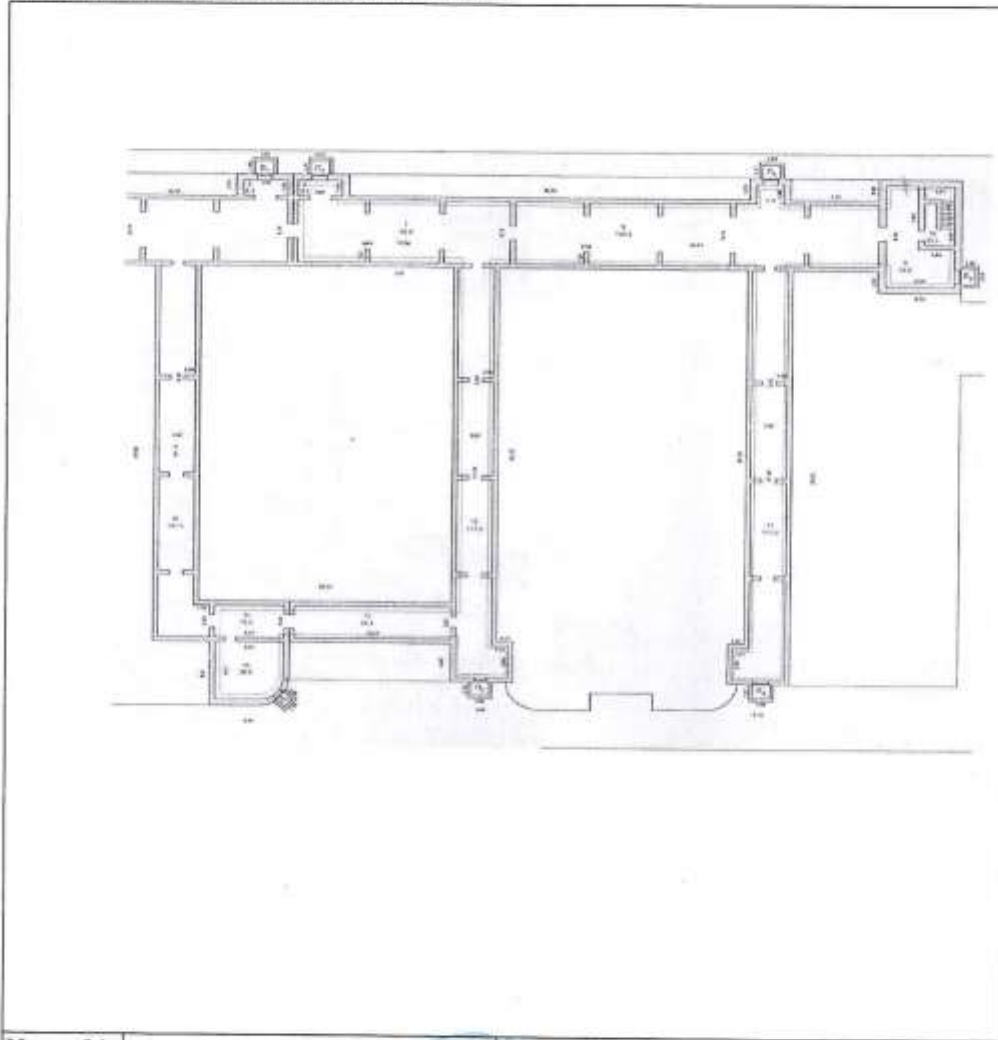


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
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	[Подпись]	И. В. Нуржауова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



М.П.

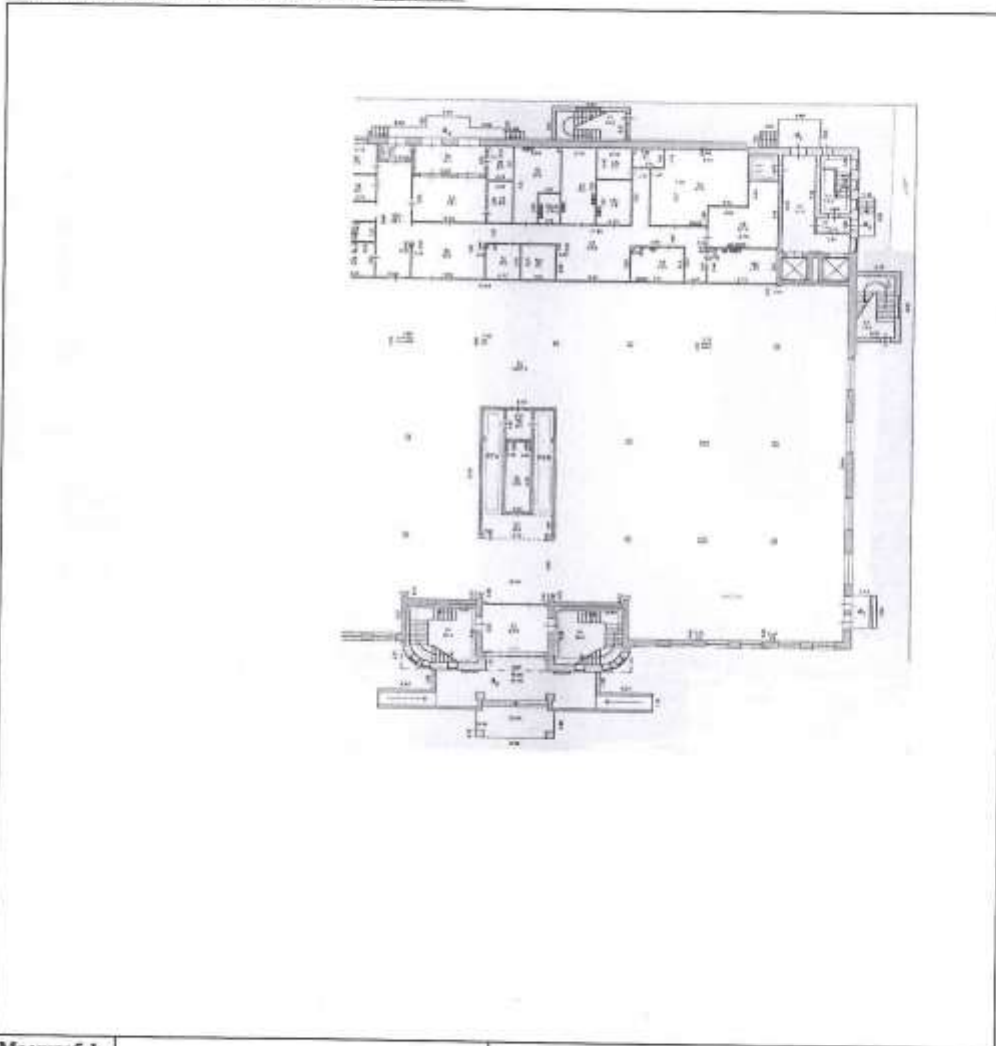
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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		И. В. Нуржауова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



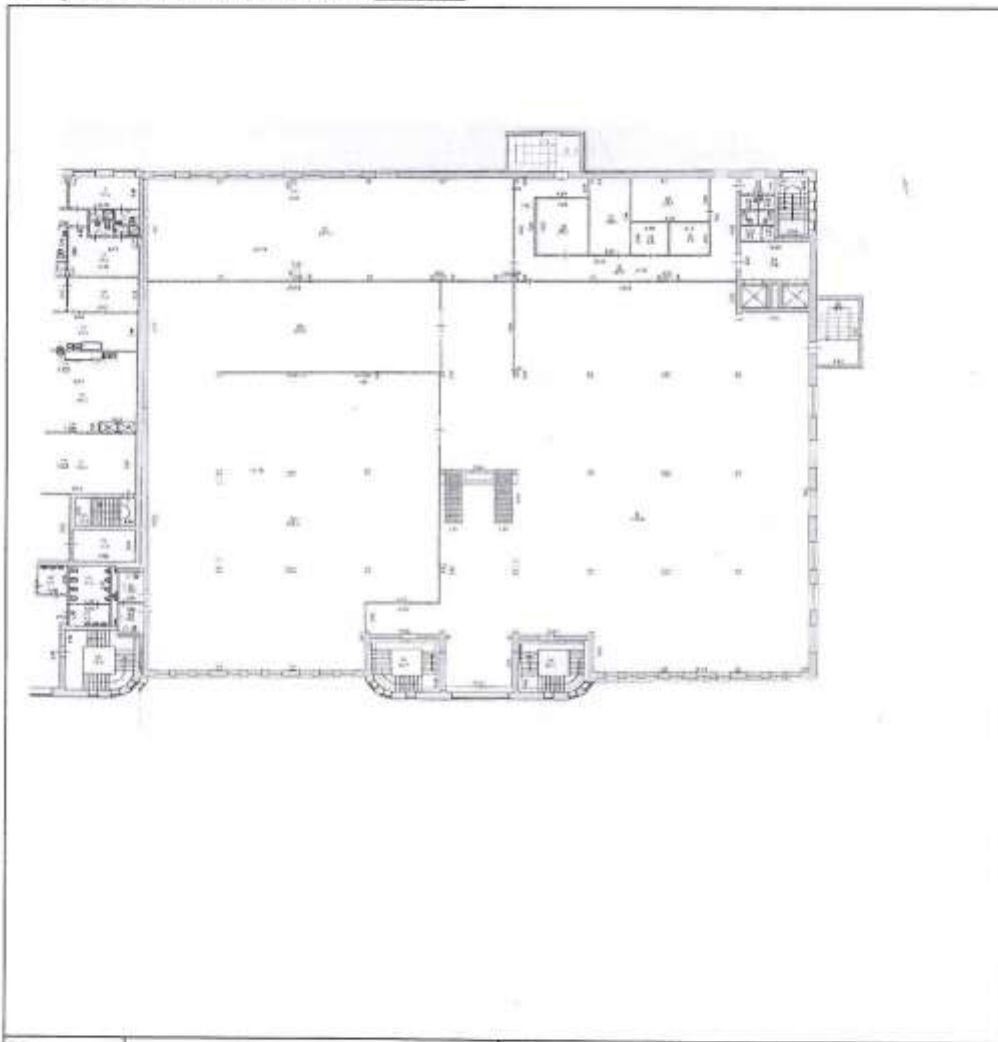
КП.2

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 (полное наименование должности)		И. В. Нуржауова (инициалы, фамилия)
-----------------------------------------------------	--	----------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

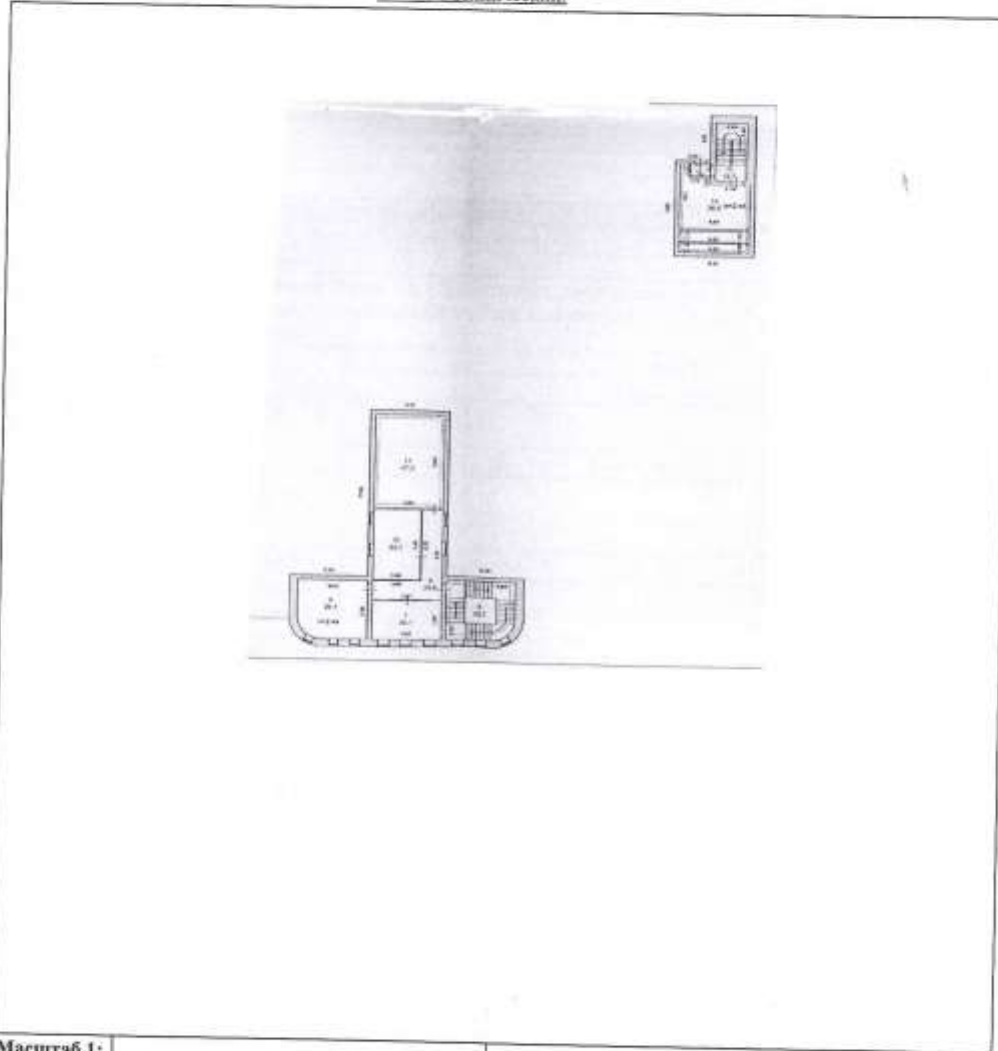
помещения

(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	6	
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 _____

Руководитель (Уполномоченное лицо ОТИ)

М.П.



23 июля 2014 _____ года

(подпись)

Е.В. Шевакина
(Функция И.О.)

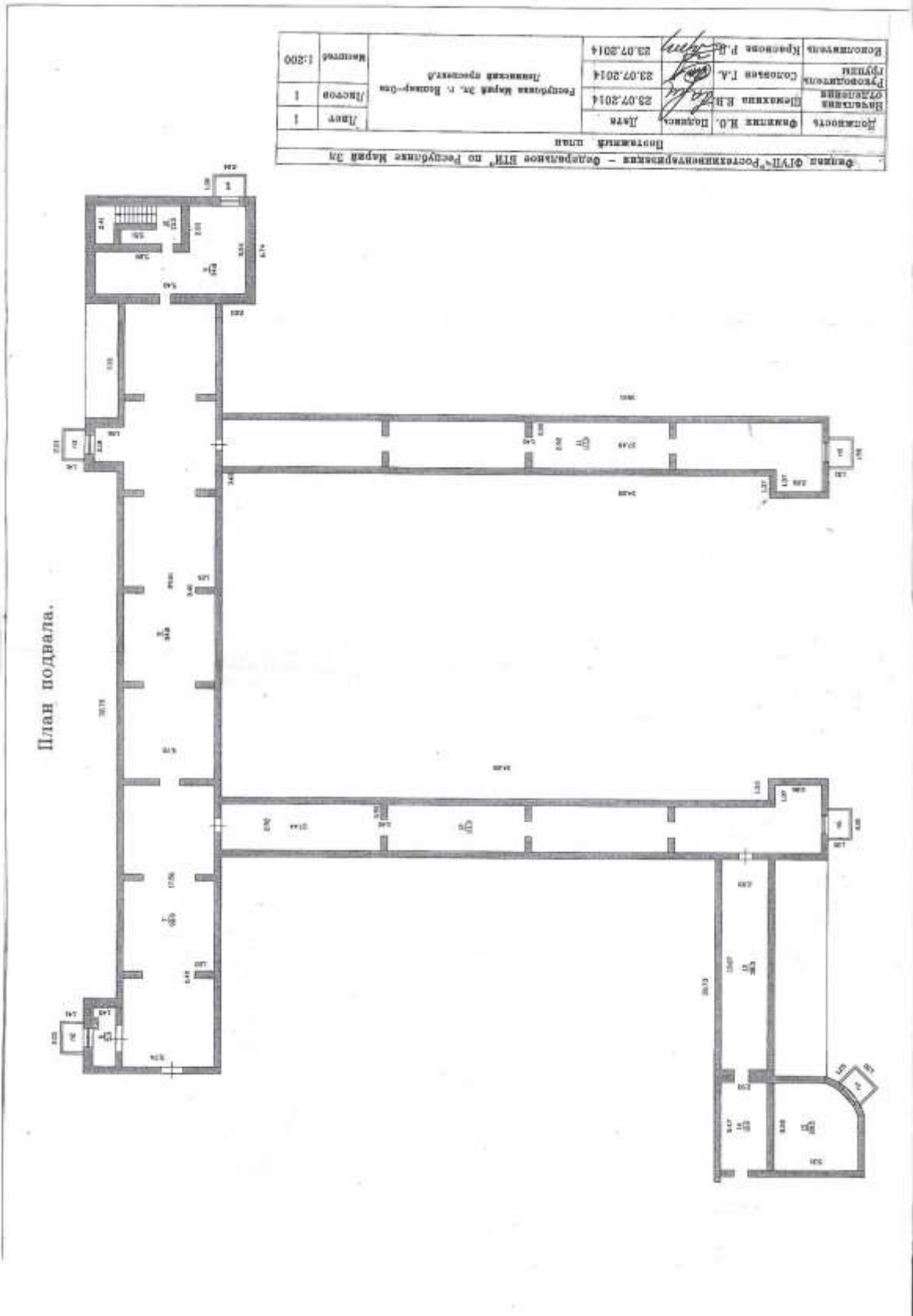
дения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

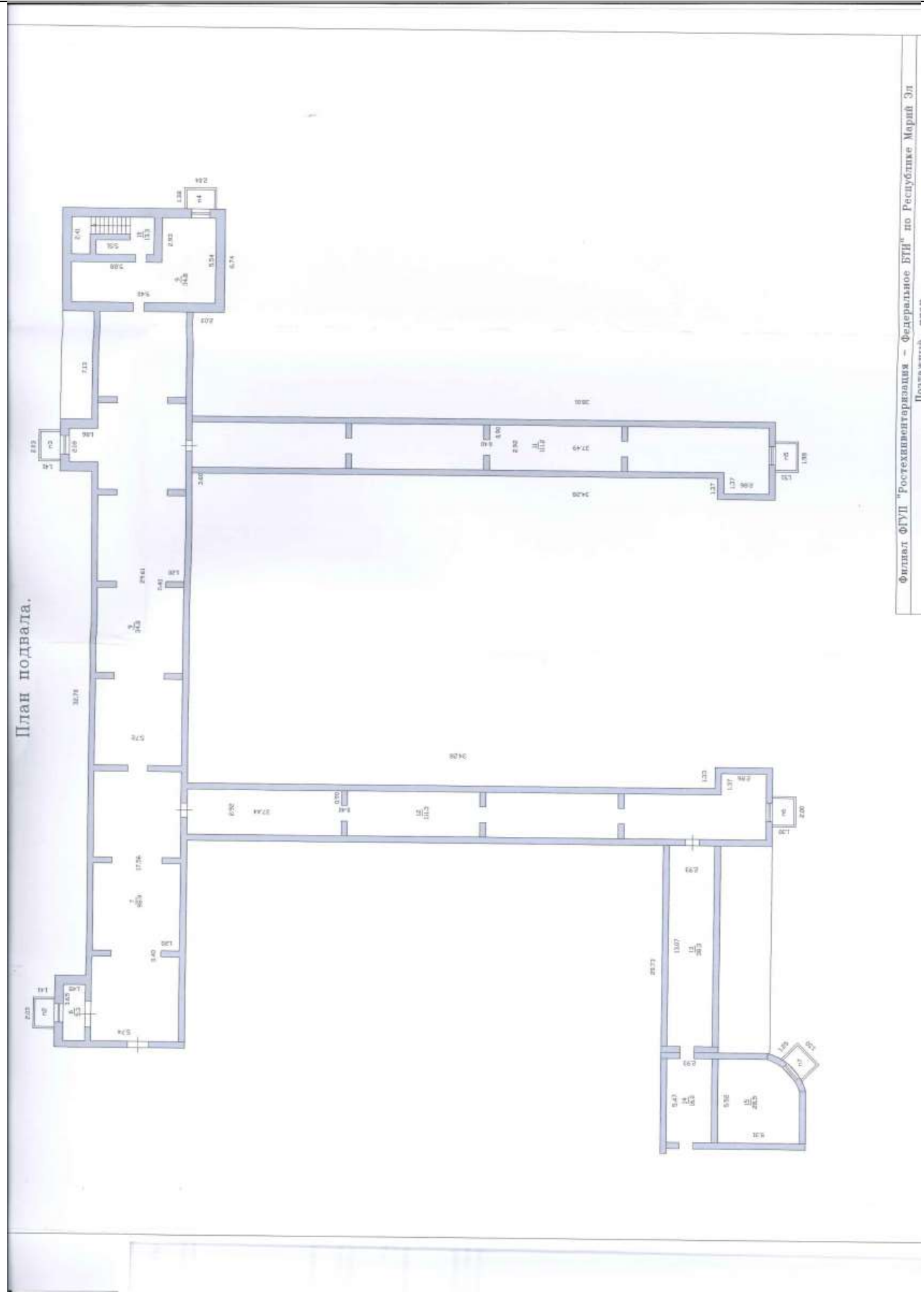
дания (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие), имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

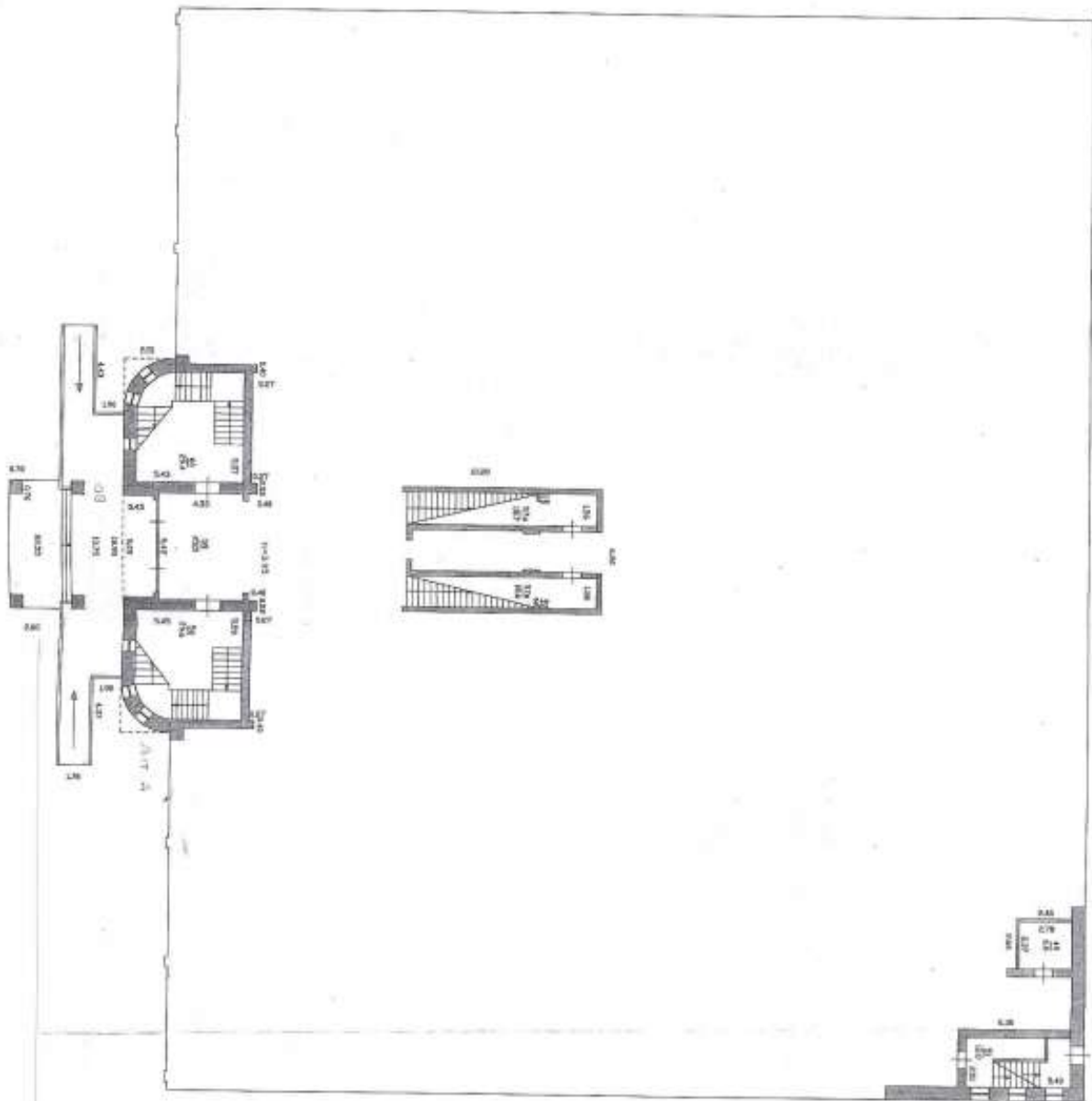
Техническое описание помещения

назначение помещения	Нежилое
адрес	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.
категория	А
категория помещения	1.2.Подвал, Технический
площадь	944.3 кв. м

инвентаризационная стоимость в базовых ценах	1969г	58871 руб.
инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	55927 руб.
коэффициент пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	56.5	3271730 руб.

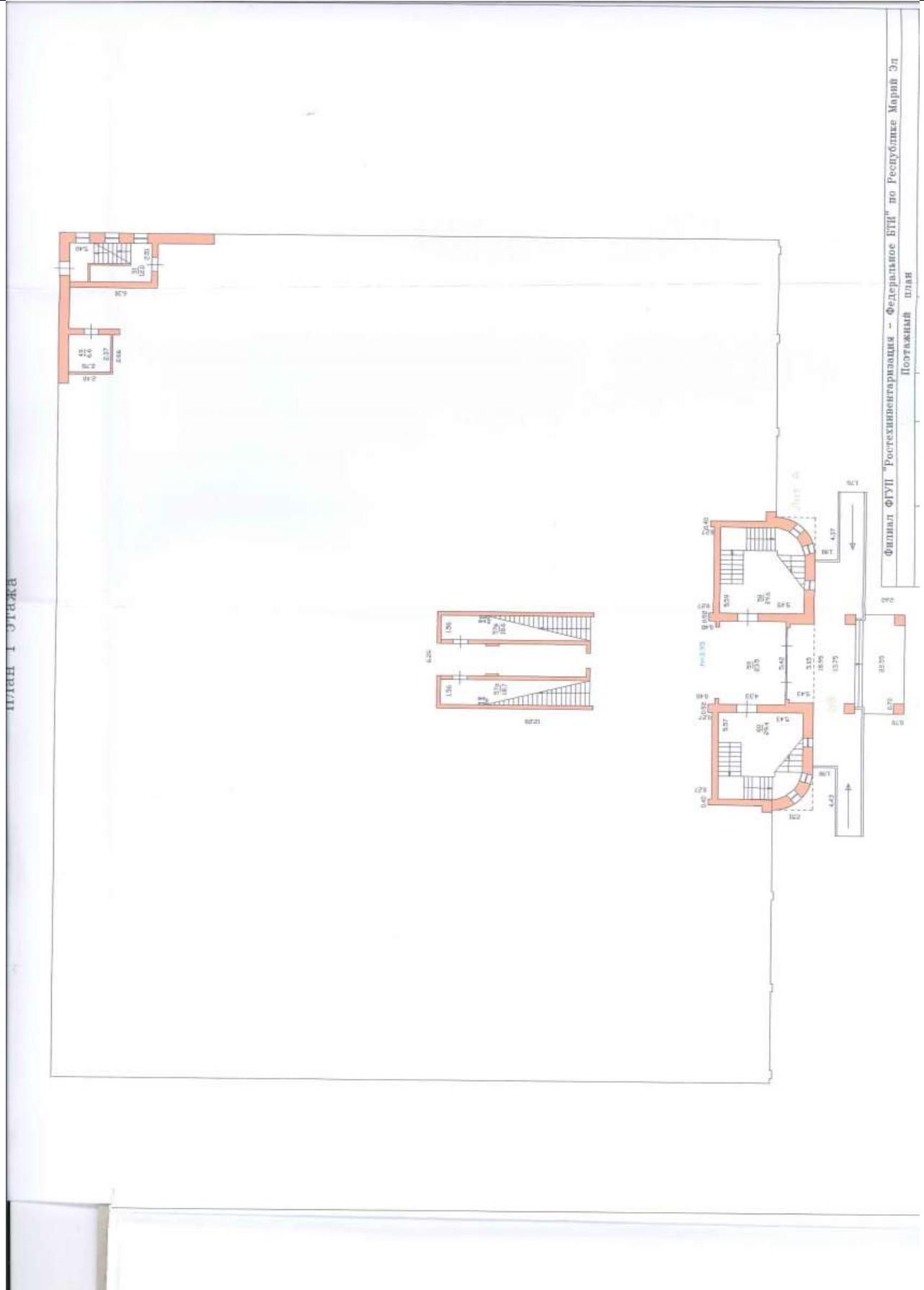


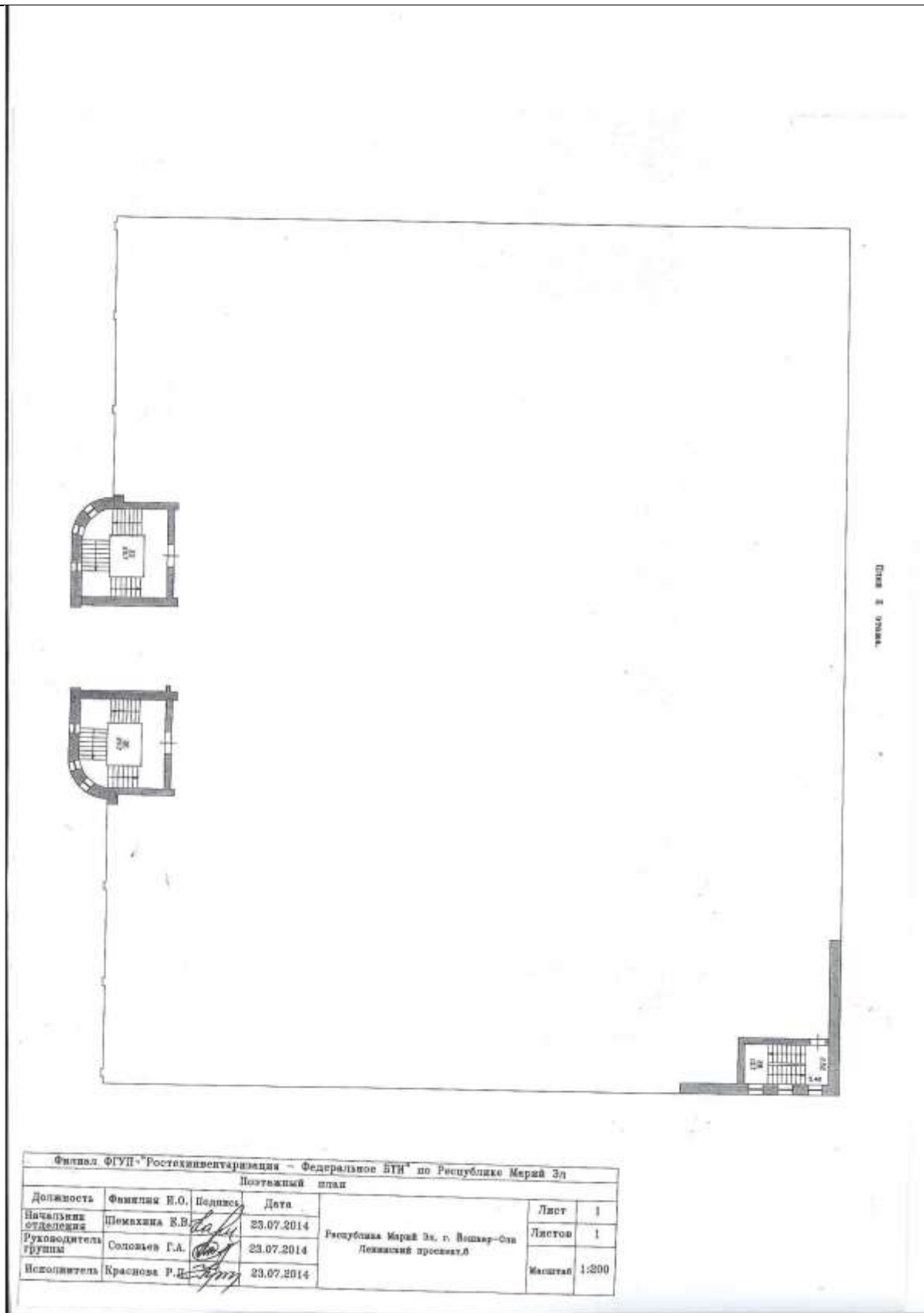




Отдел ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное НИИ» по Республике Марий Эл Восточный план					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата		
Начальник отделения	Шмакина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 8	Лист 1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Листов 1
Исполнитель	Краснова Р.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб 1:200

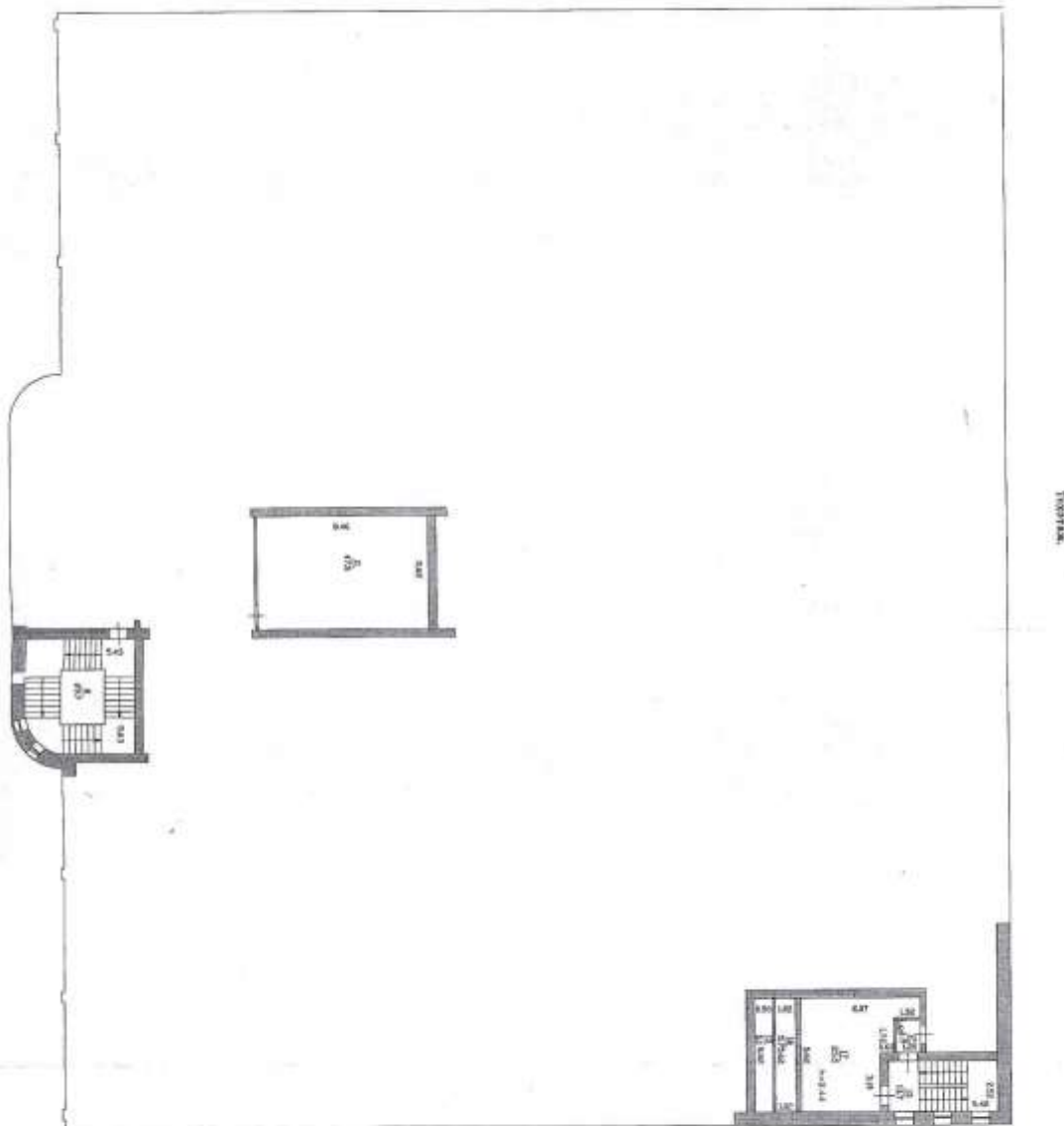
Лист 1 из 1





План 1 этаж

Финанс ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл					
Постыжный этап					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата		Лист
Начальник отделения	Шемакина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ложкинский проспект, 6	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		1
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб 1:200



Феднал ФГУВ «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл					
Постажный план					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	1
Начальник отделения	Шемахина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014	Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014	Масштаб	1:200
Исполнителя	Краснов Р.И.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		
Республика Марий Эл, г. Волжск-б/п Ленинский проспект, 6					

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	Примечание	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые незапланируемые 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	6	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		36.3		36.3			36.3	
			Подвальное	14		16.0		16.0			16.0	
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	Электроснабжение	Электроснабжение

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснова Р.Л.	<i>Р.Л. Краснова</i>	Соловьёв Г.А.	<i>Г.А. Соловьёв</i>

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

**20.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность
оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил
трудовой договор**

		Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">Р</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> </tr> </table>	Р	5	7	0	0	1															
Р	5	7	0	0	1																		
<p>Федеральная налоговая служба</p> <p>СВИДЕТЕЛЬСТВО</p>																							
<p>о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года</p>																							
<p>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</p>																							
<p><u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)</p>																							
<p>ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)</p>																							
<p><u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (фирменное наименование юридического лица)</p>																							
<p>зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)</p>																							
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">23</td> <td style="padding: 2px 5px;">марта</td> <td style="padding: 2px 5px;">1998</td> <td style="padding: 2px 5px;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">(число)</td> <td style="font-size: 8px;">(месяц прописью)</td> <td style="font-size: 8px;">(год)</td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	(число)	(месяц прописью)	(год)		<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">2</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">9</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
(число)	(месяц прописью)	(год)																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
<p>за основным государственным регистрационным номером</p>																							
<p>Дата внесения записи</p>	<p><u>09</u> (дата)</p>	<p><u>декабря</u> (месяц прописью)</p>	<p><u>2002</u> (год)</p>																				
<p><u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)</p>																							
<p>Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве</p>	<p><u>Е. Н. Кулагина</u> (подпись, ФИО)</p>																						
	<p>МП серия 77 №015862742</p>																						



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:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
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.

М.п. «13» октября 2017г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Центр экспертизы собственности»
 Генеральный директор на основании Устава

М.п. «13» октября 2017г.

(Стрижак Е.Ю.)


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. заявителя или иного наименование организации)

о том, что Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщик)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 20 13 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(выписка удостоверяет права собственности на членство в СРО)

(иные дополнительные 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»

(подпись)





А. Абсолют
Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115203, г. Москва, ул. Ленинская
Слободка, д.26

+7 (495) 957-15-26
info@absolut.ru

ИНН 7728178
КПП 772501001

www.absolut.ru

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:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) 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 и 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 причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) 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.</p> <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 оценщика от 11.08.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



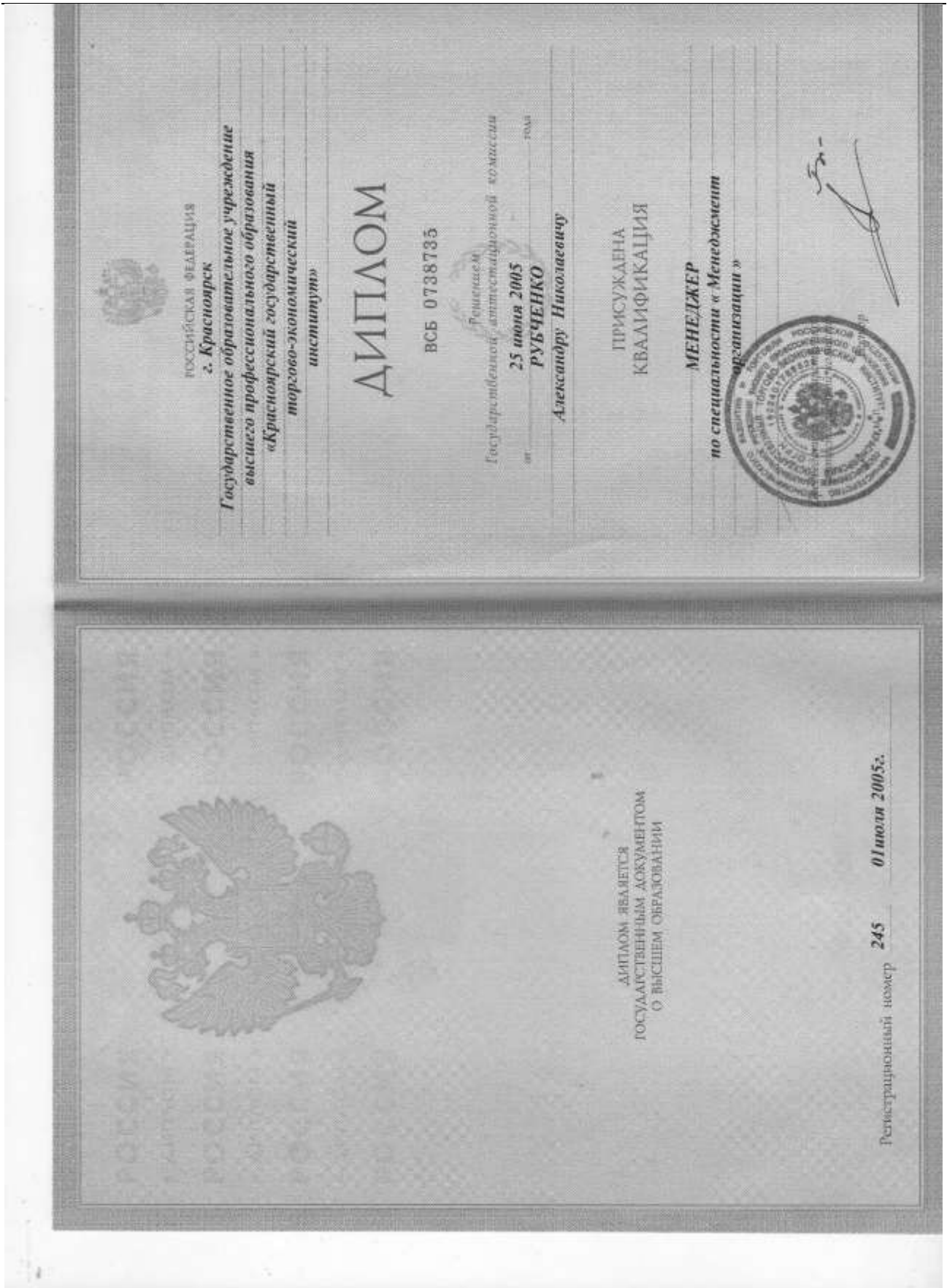
(Потапова Е.Ю.)

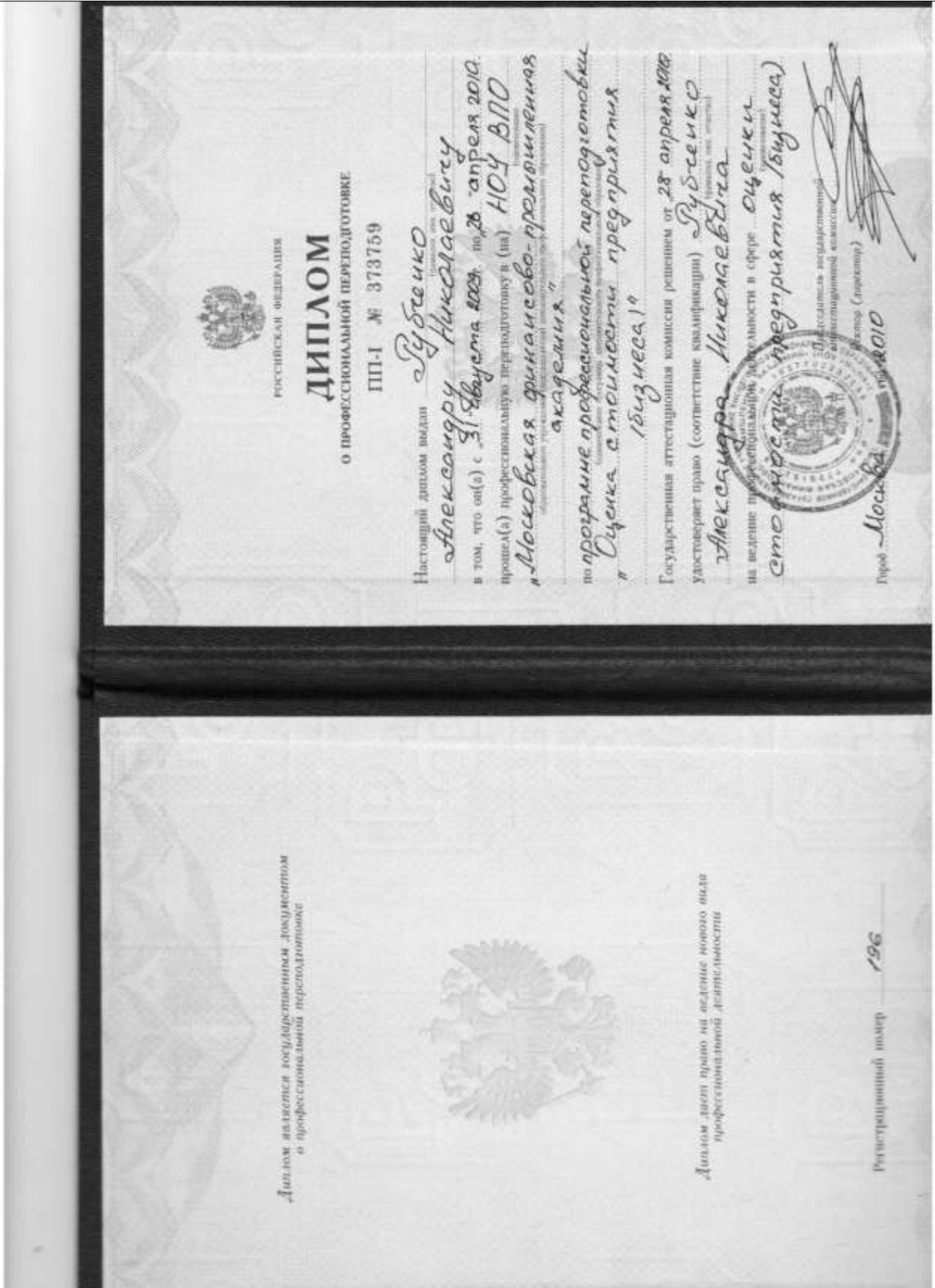
М.П.
«14» августа 2017г.

Страхователь:
Рубченко Александр Николаевич

(Рубченко А.Н.)

«11» августа 2017г.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009568-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рубченко Александру Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.