



ОТЧЕТ №2396-5-6/0616

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

Заказчик:

ООО «УК МДМ»

Исполнитель:

ООО «ЛЛ-Консалт»

Дата проведения оценки:

25 мая 2016 г.

Дата составления отчета:

31 мая 2016г.

Москва-2016

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Договор №138 от 25 мая 2016г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК МДМ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

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

Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав 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 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, по состоянию на 25 мая 2016 г. без НДС составила:

182 000 000 (Сто восемьдесят два миллиона) рублей

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик I категории
Дата составления отчета

Лошков В.В.

31 мая 2016г.

Таблица 1. Рыночная стоимость каждого объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3729/5 от 19.01.2016г.	2 425,90	68 000 000
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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3730/5 от 19.01.2016г.	2 237,70	74 000 000
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.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3731/5 от 19.01.2016г.	944,30	18 000 000
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3728/5 от 19.01.2016г.	94,10	2 000 000
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3732/5 от 19.01.2016г.	5 440,00	6 000 000
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.	5 440,00	7 000 000
7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	Договор №5380/2011г аренды земельного участка от 07.11.2011г.	4 655,00	7 000 000
-	Итого:	-	-	-	182 000 000

Оценщик I категории

Лошков В.В.

Дата составления отчета

31 мая 2016г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
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 «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	11
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	11
4. Основные факты и выводы _____	12
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	13
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	14
7. Применяемые стандарты оценки _____	15
8. Общие понятия и определения _____	15
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	19
10. Инспекция объекта оценки _____	19
10.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	19
10.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	21
10.3 Осмотр объекта оценки _____	21
11. Описание объекта оценки _____	22
11.1 Имущественные права _____	22
11.2 Обременения, связанные с объектом оценки _____	23
11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	23
11.4 Износ, устаревания объекта оценки _____	29
11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки _____	30
11.6 Балансовая стоимость объекта оценки _____	30
11.7 Местоположение объекта оценки _____	31
12. Определение наиболее эффективного использования. _____	36
13. Анализ рынка _____	37
13.1 Макроэкономический обзор. _____	37
13.2 Анализ рынка торговой недвижимости г. Йошкар-Олы _____	40
13.3 Анализ рынка земельных участков г. Йошкар-Олы _____	43
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	45
14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости _____	45
14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	45
14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода _____	47
14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	48
14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	51
15. Доходный подход _____	52
15.1 Описание методики оценки _____	52
15.2 Расчет чистого операционного дохода _____	53
15.3 Расчет коэффициента капитализации _____	74
15.4 Расчет рыночной стоимости по доходному подходу _____	75
16. Сравнительный подход _____	76
16.1 Описание методики оценки _____	76
16.2 Выбор единиц сравнения _____	76
16.3 Выбор объектов-аналогов _____	76
16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	80
16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	88
17. Определение стоимости прав на земельные участки как незастроенные _____	93

18. Затратный подход	101
18.1 Описание методики оценки	101
18.2 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	101
18.3 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	101
18.4 Определение прибыли предпринимателя	105
18.5 Определение износа и устареваний	105
18.6 Определение стоимости объектов капитального строительства	107
18.7 Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу	108
19. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	109
19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	109
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	111
19.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	112
20. Приложения	115
20.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки	115
20.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	119
20.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	126
20.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	180

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	31 мая 2016г.
Порядковый номер отчета	2396-5-6/0616

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Недвижимое имущество в соответствии с перечнем в Таблице № 2 Настоящего отчета, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Собственником объектов оценки является ООО «МегаПром» (ОГРН 1157746056885 от 27.01.2015 г.)	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Аренда	
4).	Цель оценки:
Определение рыночной стоимости	
5).	Предполагаемое использование результата оценки:
Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	
6).	Вид стоимости:
Рыночная стоимость	
7).	Дата оценки:
25 мая 2016 г.	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:

- 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.
- 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.
- 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 проводится без учета обременений объекта оценки.
- Оценщик считает, что договоры аренды на земельные участки (кадастровые номера: 12:05:0703002:246 и 12:05:0703002:78) будут переоформлены на нового собственника (ООО «МегаПром» ОГРН 1157746056885 от 27.01.2015 г.) недвижимого имущества расположенного на данных земельных участках.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Отсутствуют

Таблица 2. Перечень оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3729/5 от 19.01.2016г.	2 425,90
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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3730/5 от 19.01.2016г.	2 237,70
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.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3731/5 от 19.01.2016г.	944,30
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3728/5 от 19.01.2016г.	94,10
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заомощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3732/5 от 19.01.2016г.	5 440,00
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.	5 440,00
7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	Договор №5380/2011г аренды земельного участка от 07.11.2011г.	4 655,00
-	Итого:	-	-	-

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания МДМ» (ООО «УК МДМ»)
Дата государственной регистрации	08.02.2003 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВС0179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003г. • Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: <ul style="list-style-type: none"> – от 15.01.2008г., рег. №0739-08; – от 08.10.2010г., рег. №1340; – от 15.08.2013г., рег. №2018.
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> • Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). • Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. • Сертифицированный DAkKS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2003г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-2035/16 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Лошков Владислав Валерьевич. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 11.04.2016г. по 10.04.2017г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», рег. №003430 от 04 февраля 2008г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»
---	------------------

3.3 Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Государственная регистрация	Свидетельство №002.091.747, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)380-05-61, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГО-ОЦ-887/14
Страховщик	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 01.01.2015г. по 31.12.2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010г.

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	Договор на оказание услуг по оценке №138 от 25 мая 2016г.
Заказчик	ООО «УК МДМ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество в соответствии с перечнем в Таблице № 2 Настоящего отчета, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. б.

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

Затратный подход без НДС	13 476 752 руб. (объект оценки – часть автостоянки с земельным участком)
Доходный подход без НДС	166 723 518 руб. (объект оценки – помещения с земельным участком)
Сравнительный подход без НДС	174 715 415 руб. (объект оценки – помещения с земельным участком)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость без НДС	182 000 000 (Сто восемьдесят два миллиона) рублей
----------------------------	--

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 ответственность 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.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей 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 ответственность 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 ответственность 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.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

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

Лошков В.В.

7. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010).

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

Необходимость использования стандартов Российского общества оценщиков обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

8. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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 для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

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.

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

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

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.

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

Затраты на воспроизводство объекта – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

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

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.

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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.

10. Инспекция объекта оценки

10.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

При проведении оценки объекта оценки были использованы следующие данные:

1. Нормативные акты:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003г. №102-р;
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.);

2. Методические, справочные издания:

- Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта – М.: Российское общество оценщиков, 1997;
- Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001;

- Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Арdziнов – М.: Стройинформиздат, 2012;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.

3. Сведения в российских и зарубежных средствах массовой информации:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №17)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015. – 52 с.
- Информационно-аналитический бюллетень “RWAY” №247 октябрь 2015 г.;
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2014г. Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2014г. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

4. Интернет-сайты:

- Компания BLACKWOOD - blackwood.ru;
- Компания NAI Becar - naibecar.com;
- Компания Knight Frank - knightfrank.com;
- Компания CBRE - cbre.ru;
- Информационный портал - zdanie.info;
- Портал недвижимости - AFY.ru;
- Портал недвижимости – CIAN.ru
- Портал объявлений Avito.ru
- Интернет версия «Недвижимость&Цены» - realty.dmir.ru;
- Портал недвижимости - arendator.ru;

5. Документы, предоставленные Заказчиком:

Приведены в разделе №11.2 Настоящего отчета.

Точные источники информации для каждого конкретного случая указаны в тех частях текста Настоящего отчета, где они используются.

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации права;
2. Договора аренды земельных участков и Дополнительные соглашения к ним;
3. Кадастровые паспорт земельных участков;
4. Технические паспорта помещений и сооружения.

Данные документы приведены в Приложении №3 Настоящего отчета.

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «ЛЛ-Консалт» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

1. Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.12.2015г. на земельные участки;
2. Справка о балансовой стоимости.

10.3 Осмотр объекта оценки

Оценщиком был проведен осмотр объекта оценки. Фотографии, сделанные в результате проведенного осмотра, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

11. Описание объекта оценки

11.1 Имущественные права

Объекты оценки, расположенные по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, находятся в собственности ООО «УК МДМ».

Таблица 3. Реквизиты собственника.

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МегаПром» (ООО «МегаПром»)
Дата государственной регистрации	27.01.2015 г.
ОГРН	1157746056885
Место нахождения	101000, г. Москва, переулок Архангельский д.9 оф.6
ИНН	7701076018
КПП	770101001

Для подтверждения права собственности на объекты оценки, Заказчиком были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права.

Таблица 4. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права собственности.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3729/5 от 19.01.2016г.	2 425,90
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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3730/5 от 19.01.2016г.	2 237,70
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.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3731/5 от 19.01.2016г.	944,30
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3728/5 от 19.01.2016г.	94,10
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3732/5 от 19.01.2016г.	5 440,00
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.	5 440,00

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	Договор №5380/2011г аренды земельного участка от 07.11.2011г.	4 655,00
-	Итого:	-	-	-

11.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Объект оценки имеет обременение – аренда. Договора долгосрочной аренды были оформлен на предыдущего собственника объекта оценки и на ООО «МегаПром» не переоформлялись.

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

11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки представляет собой помещения в нежилом двухэтажном здании торгового центра с подвалом и техническим этажом, примыкающий к нему земельный участок общей площадью 5 440 кв.м с расположенной на ней автостоянкой, представляющей собой замощение земельного участка, расположенные по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, а также земельный участок под зданием торгового центра общей площадью 4 655 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 5. Сведения, идентифицирующие объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Номера помещений
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	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, 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	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, 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.	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, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	12:05:0701008:1599	Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замошения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	12:05:0701008:1935	

Источник: Свидетельства о государственной регистрации права

Таблица 6. Основные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Этаж расположения оцениваемых помещений	Наличие отдельного входа у оцениваемых помещений	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
1	Помещение, 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	н/д	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1,2 этажи	Да	нет	68 341 429,10
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	н/д	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1 этаж	Да	нет	62 925 399,49
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.	н/д	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1, 2 этажи, подвал, технический этаж	Да	нет	27 228 135,06
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	н/д	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 заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	н/д	Автостоянка (заощение)	-	-	-	нет	1 052,82

Источник: Техническая документация, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Таблица 7. Основные количественные параметры объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м.	Площадь застройки здания, кв.м.	Высота этажа, м	Строительный объем здания, куб. м.	Распределение общей площади по этажам, кв.м.
1	Помещение, 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	н/д	2 425,90	н/д	н/д	н/д	1 этаж - 71,8 кв.м; 2 этаж - 2354,1 кв.м
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	н/д	2 237,70	н/д	н/д	н/д	1 этаж - 1446,4 кв. м; 2 этаж - 1481,9 кв. м; подвал - 1396,7 кв. м
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.	н/д	944,30	н/д	н/д	н/д	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, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	н/д	94,10	н/д	н/д	н/д	Технический этаж - 94,1 кв.м
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	н/д	5 440,00	н/д	н/д	н/д	-
-	Итого		11 142,00		-	0,00	-

Источник: Техническая документация

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

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

Источник: Техническая документация, визуальный осмотр объектов

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 .

Сведения о земельных участках

Таблица 9. Сведения о земельном участке, кадастровый номер 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	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Таблица 10. 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	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

* 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.

Территория и парковка

Таблица 11. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Осмотр объекта оценки
Наличие ограждения территории	Нет	Осмотр объекта оценки
Наличие охраны	Нет	Осмотр объекта оценки
Парковка	Наземная на выделенной территории	Осмотр объекта оценки

Фотографии объекта оценки

Таблица 12. Фотографии объектов.



Более подробно фотографии представлены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

11.4 Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Здание находится в хорошем состоянии. Внешняя отделка здания и внутренняя отделка помещений на 1-м и 2-м этажах – повышенного качества, прочих помещений – стандартная.

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 0%-20%.

Таблица 13. 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

2. Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемые помещения не используются.

11.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость определялась согласно Справке о балансовой стоимости активов предприятия на 29.02.2016г., предоставленной Заказчиком.

Таблица 14. Балансовая стоимость объекта оценки.

№	Описание объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость первоначальная, руб.	Балансовая стоимость на 29.02.2016
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	2 425,90	65 984 000,00	55 432 092,76
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	2 237,70	71 606 000,00	60 153 186,74
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.	944,30	12 087 000,00	10 174 910,50
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	94,10	1 656 000,00	1 412 431,76
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	5 440,00	1 307 000,00	1 091 549,80
6	Право аренды земельного участка	4 655,00	270 000,00	238 272,90
7	Право аренды земельного участка	5 440,00	237 400,00	212 027,10

11.7 Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки расположен в центральной части г. Йошкар-Ола по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.

Характеристики местоположения

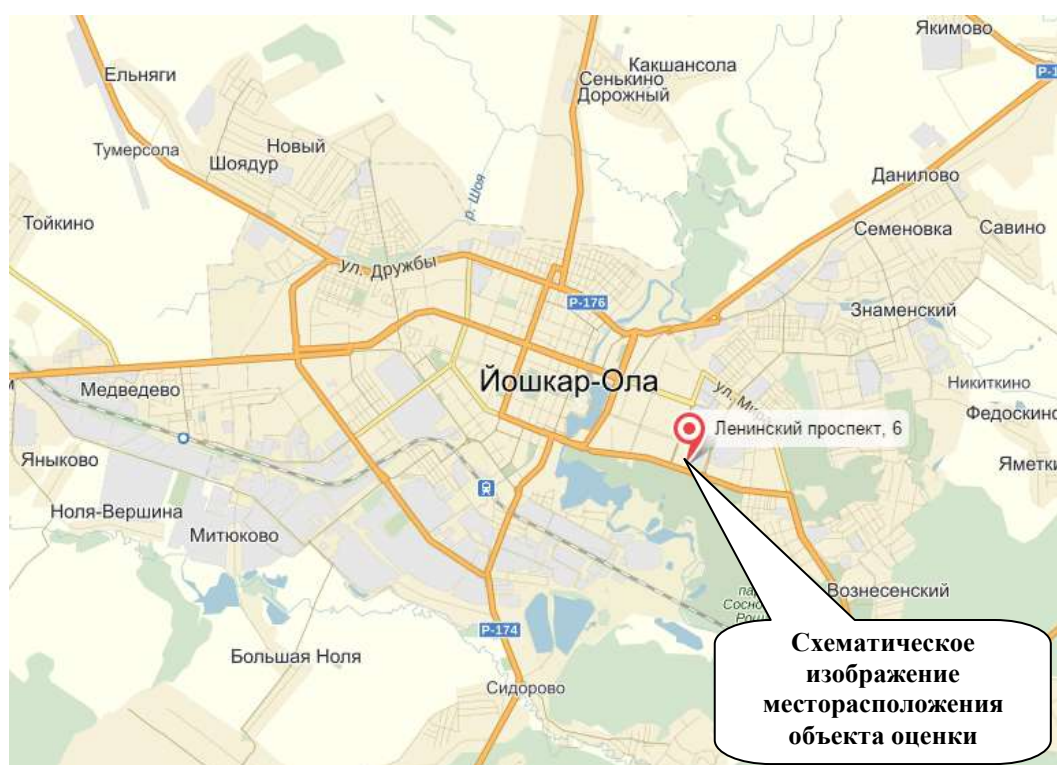
Таблица 15. Основные характеристики местоположения.

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

Источник: данные Заказчика, Яндекс-карты.

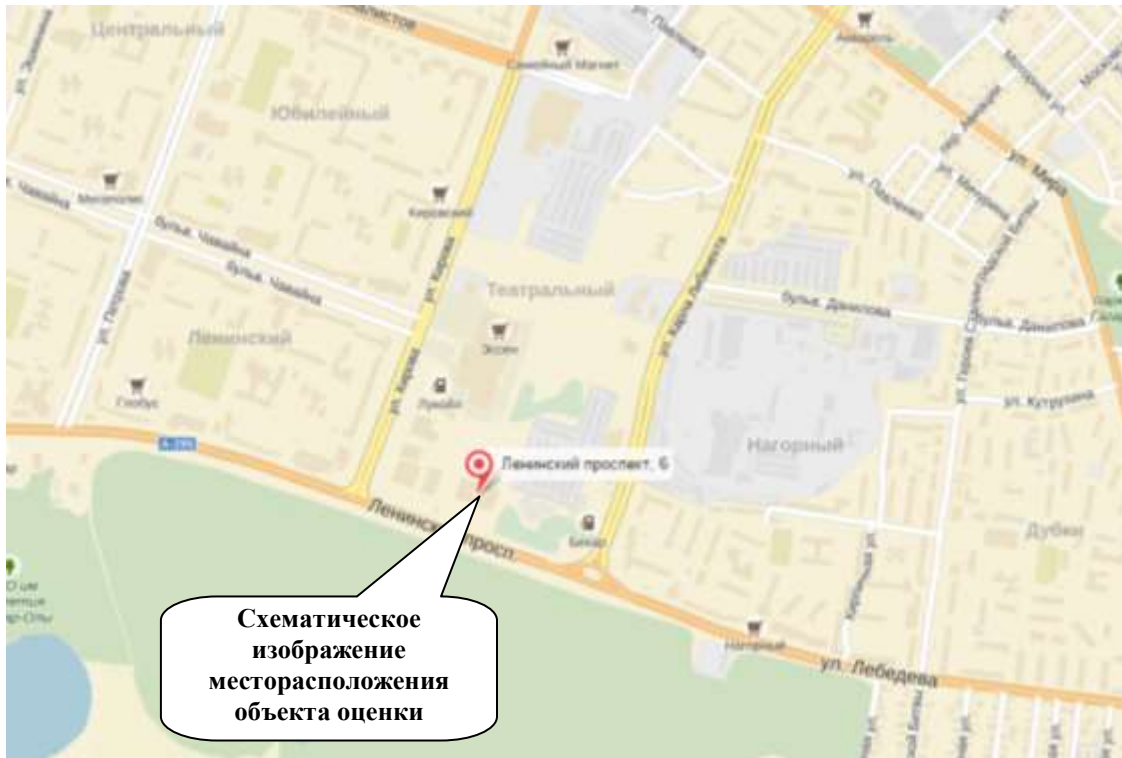
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объектов Оценки на карте (мелкий масштаб).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объектов Оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объектов Оценки на карте (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Описание г. Йошкар-Ола

Йошкар-Ола – столица Республики Марий Эл. Город расположен на реке Малая Кокшага - левом притоке Волги в центре Волго-Вятского района. Расстояние до столицы Российской Федерации – города Москвы - 862 км. Площадь территории города - 100,39 кв. км.

Население города на 1 января 2015 года составляет 274,1 тыс.человек. Уровень безработицы в % к экономически активному населению на 1.12.2015 г. составил 1%.

В 2015 году демографическая ситуация в городском округе «Город Йошкар-Ола» характеризуется увеличением числа, как родившихся, так и числа умерших. На 01.11.2015 родилось 3321 детей, что на 99 детей больше, чем за аналогичный период 2014 года, умерло - 2568 человек (за 2014г. –2508).

За январь-октябрь 2015 года жить и работать в Йошкар-Олу приехало 8188 человек. Миграционный прирост составил 816 человек.

Положительная динамика прироста населения свидетельствует об успешном и стабильном развитии города, создании условий для работы и отдыха горожан.

Основой экономики городского округа «Город Йошкар-Ола» является промышленный сектор. Из общего количества предприятий более 13,6 % занимаются производством промышленной продукции (работ, услуг).

Наибольшая доля приходится на обрабатывающие производства. Значительный вклад в экономику города вносят ОАО «Марийский машиностроительный завод», производящее технологическое оборудование, сооружения для автозаправочных станций, оборудование для АПК, автотрансформаторы и т.д., ОАО ОКТБ «Кристалл», выпускающее ультразвуковое оборудование, взрывозащищенные насосы, ОАО «ЗПП» - металлокерамические корпуса для интегральных схем, ООО ПТП «Станкостроитель» - агрегаты и машины для приготовления теста, приборы контроля и регулирования технологических процессов, насосы центробежные, ООО «Объединение Родина» - комплектующие изделия для газобалонного оборудования автомобилей, электронные системы для круиз-контроля большегрузных автомобилей, ЗАО СКБ «Хроматек» - медицинскую технику и средства измерения, ООО «Ната-Инфо» - электронные табло, ОАО «Марбиофарм» - витамины и лекарственные препараты.

Среди предприятий, занимающихся выпуском продуктов питания: ЗАО «Йошкар-Олинский мясокомбинат», ООО «Махаон», ООО «Фирма «Сувенир», ЗАО «Йошкар-Олинский комбинат хлебопродуктов», Йошкар-Олинский хлебозавод № 1.

Количество экономически активных малых предприятий (включая

микропредприятия) на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» на 1 октября 2015 года составило 6733 единиц.

Оборот малых предприятий за январь-сентябрь 2015 годы составил 46813 млн. руб., с ростом к аналогичному периоду прошлого года на 0,4 %.

Основные виды выпускаемой продукции малыми предприятиями города Йошкар-Олы: металлопластиковые окна и двери, технологическая оснастка для машиностроения, пиломатериалы, мебель и продукция деревообработки, полиграфическая продукция, минеральная и питьевая вода, хлеб и хлебобулочные изделия, кондитерские изделия. За январь-сентябрь 2015 года малые предприятия на развитие экономики и социальной сферы направили (по оценке) 4364,6 млн. руб. инвестиций.

Налоговые поступления в бюджет городского округа «Город Йошкар-Ола» от субъектов малого и среднего бизнеса составляют 22,6 % всех налоговых доходов бюджета городского округа «Город Йошкар-Ола».

На сегодняшний день малый и средний бизнес демонстрирует устойчивую тенденцию количественного и качественного роста.

Инвестиции в основной капитал. Строительство.

Город Йошкар-Ола выступает генератором инвестиционной активности на региональном уровне (на его долю приходится более половины всех инвестиций в основной капитал Республики Марий Эл).

В последние годы наращиваются темпы жилищного строительства. Всего за период 2011-2014 гг. на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» введено 500,1 тыс.кв.м. жилья, из них свыше 97,7 тысяч квадратных метров - индивидуального жилья. За период январь-октябрь 2015 года – введено 155,8 тыс.кв.м. жилья, из них 21,8 тыс.кв.м. - индивидуальное.

За период 2011-2014г.г. на территории города выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» организациями всех форм собственности на сумму 31,9 млрд. рублей. За январь-октябрь 2015 года – 7,6 млрд. руб.

Транспорт

Йошкар-Ола является важнейшей транспортной магистралью Республики Марий Эл. Через город проходит автодорога Р176 «Вятка», связывающая между собой города Чебоксары, Киров и Сыктывкар. Транспортная система города представлена следующими видами транспорта: железнодорожным, автомобильным и троллейбусным. Имеется развитое пригородное и междугородное автобусное сообщение. В Йошкар-Оле имеются железнодорожный и автобусный вокзалы. В непосредственной близости проходят важные

транспортные магистрали федерального значения: железная дорога Москва - Казань - Екатеринбург, автодорога Москва - Чебоксары - Казань - Екатеринбург. С Зеленодольском Йошкар-Олу связывает трасса Р175, которая соединяется с магистралью М7 «Волга».

Общественный транспорт представлен автобусными и троллейбусными перевозками. Перевозку пассажиров осуществляют 10 перевозчиков: ООО «Пассажирыские перевозки - город», МП «Троллейбусный транспорт» и 8 индивидуальных предпринимателей.

В городе действует 24 маршрута регулярного сообщения (8 троллейбусных и 16 автобусных). Протяженность автобусных маршрутов по городу составляет 573,6 км, троллейбусных – 217,5 км.

Выводы

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) – хорошее.

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность, которая позволяет признать местоположение объекта оценки выгодным для размещения нежилых зданий административно-торгового назначения.

Район расположения с точки зрения деловой привлекательности, можно охарактеризовать, как привлекательный.

12. Определение наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование как торговых помещений и площадки под автостоянку.

13. Анализ рынка

13.1 Макроэкономический обзор.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по I квартала 2016 года» (www.economy.gov.ru).

Таблица 16. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2015 год			2016 год		
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению ⁶⁾	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция ежемесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

13.2 Анализ рынка торговой недвижимости г. Йошкар-Олы

Источники информации

- Компания «PwC» – <http://www.pwc.ru/>

1. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1.1 Текущее предложение на рынке

Общий объем наиболее качественных торговых помещений в действующих торговых центрах по состоянию на конец 3 кв. 2015 г. оценивается на уровне 70,1 тыс. кв. м арендопригодной площади. В течение анализируемого периода новых современных торговых центров в городе введено не было.

Рынок торговой недвижимости Йошкар-Олы представлен в основном малоформатными торговыми объектами районного масштаба. Единственным современным объектом является ТРЦ Yoika арендопригодной площадью 23 тыс. кв. м. В апреле 2012 года ГК Одис завершила реконструкцию первой очереди ТЦ Центральный Рынок арендопригодной площадью 7,4 тыс. кв. м. Также к наиболее качественным можно отнести ТЦ 21 век и ТЦ Планета. ЦУМ Йошкар-Ола стал Торговым центром года на PROfashion Awards 2014.

Наибольшее количество качественных торговых площадей в составе торговых комплексов сосредоточено в центре города (45%) и на прилегающих к центру территориях городской застройки (55%).

В настоящее время строительство новых объектов не ведется.

1.2 Структура предложения наиболее качественных торговых центров на начало анализируемого периода

Примеры основных современных торговых центров, действующих на начало 3 кв. 2015 г.

№ п/п	Наименование	Адрес	Админ. район города	Класс ТЦ	Застройщик/собственник	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь, кв.м
1	ТРЦ Yoika	ул. Кирова, д. 6	Спальный район	современный ТЦ	Холдинг «Эссей Продакшн АГ»	35 000	23 000
2	ТЦ Планета	пересечение улиц Кырли и Баумана	Спальный район	современный ТЦ		13 500	8 500
3	ТЦ Центральный Рынок	ул. Первомайская, д. 155	Деловой центр	современный ТЦ	ГК Одис	10 500	7 350
4	ТЦ 21 век	ул. Кремлевская, д. 19	Деловой центр	современный ТЦ	Пеленг	9 000	7 000
5	ТЦ Дом торговли	ул. Первомайская, д. 113	Деловой центр	более-менее современный ТЦ	ГК Одис	8 500	5 950
6	ТЦ ЦУМ	ул. Комсомольская, д. 110	Деловой центр	более-менее современный ТЦ	ГК Одис	8 000	5 600
7	ТЦ Форум	ул. Карла Маркса, д. 99	Спальный район	более-менее современный ТЦ	УК Форум	7 028	5 340
8	ТЦ Пушкинский	улица Первомайская, дом 111	Деловой центр	более-менее современный ТЦ	н/д	3 200	2 240
9	ТЦ Аврора	бульвар Победы, дом 15 А	Деловой центр	более-менее современный ТЦ	н/д	2 520	1 704
10	ТЦ Гранд Сити	б-р Чаваяна, дом 33	Деловой центр	более-менее современный ТЦ	н/д	2 508	1 750
11	ТЦ Ступени	ул. Карла Маркса, д. 101а	Спальный район	более-менее современный ТЦ	н/д	2 892	1 600

Источник: анализ РнС

2. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СПРОС

2.1 Основные стимуляторы спроса

Наименование	Примечание
Инвестиционная привлекательность региона	В инвестиционном рейтинге регионов России, подготовленном рейтинговым агентством Эксперт РА, Республике Марий Эл присвоен рейтинг 3Вз, что означает незначительный инвестиционный потенциал при умеренном инвестиционном риске.
Занятость населения, динамика населения	Уровень занятости и динамика населения влияют на инвестиционную привлекательность города. Рост инвестиций обуславливает рост спроса на недвижимость. Уровень безработицы в регионе в 3 квартале 2015 г. был средним и составил 5,53%. Объем денежных доходов населения в январе-августе 2015 г. снизился на 6% относительно аналогичного периода 2014 г.
Объем розничной торговли	По итогам за январь-сентябрь 2015 г. объем розничной торговли в регионе снизился на 11,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Источник: анализ РнС

2.2 Источники спроса

В анализируемом периоде рост спроса на торговые помещения в городе со стороны арендаторов не наблюдался. В связи с нестабильной экономической ситуацией происходит сокращение посещаемости торговых центров, увеличение ротации арендаторов, рост уровня вакантности в современных торговых центрах, а также изменение потребительского спроса в сторону дисконт-центров. Многие международные операторы пересматривают свои стратегии развития, что приводит к сокращению количества представленных магазинов сети или выходу с российского рынка. Большая часть ритейлеров проявляет консерватизм в отношении открытия новых магазинов. При этом интерес к торговому сегменту начинают проявлять другие ритейлеры, ранее не представленные на российском рынке. Особенно анализируемого периода стало активное развитие продуктовых дискаунтеров в связи с ростом их популярности у населения.

Основной спрос на торговую недвижимость города формируют местные и региональные ритейлеры. В городе представлено также небольшое количество федеральных торговых операторов (Эльдорадо, М-Видео). Ввод ТРЦ Yoika позволил привлечь в город таких крупных федеральных и международных ритейлеров как продуктовый гипермаркет Эссей, Media Markt, Детский Мир, Спортмастер, Клео-Сити и др. Доля вакантных помещений в современных торговых центрах составляет около 2 - 6 %.

Наименование	Примечание
Федеральные торговые операторы	Спрос формируется в основном за счет продуктовых универсамов эконо-класса, небольших магазинов электроники и одежды. Средний размер арендуемых площадей 500-1500 кв.м.
Местные и региональные торговые операторы	Основной спрос на торговые площади формируют индивидуальные предприниматели с высокой платежеспособностью. Обычно интересны площади порядка 10-50 кв.м.

Источник: анализ РнС

3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

3.1 Базовые ставки аренды

Наиболее вероятные диапазоны базовых арендных ставок для ТЦ, руб./кв.м в год без НДС и эксплуатационных расходов, по классам и типам арендаторов в 3 кв. 2015 г.

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (без НДС, без ЭР)			
	Современные ТЦ		Более-менее современные ТЦ*	
	Нижняя граница	Верхняя граница	Нижняя граница	Верхняя граница
Гипермаркет (площадь помещения 5 000 - 7 000 кв. м)	3 100	4 000	н/п	н/п
Якорный арендатор (1 500 - 3 000 кв. м):				
Продуктовый	5 000	7 700	5 100	7 000
Электроника и бытовая техника	4 800	7 200	н/п	н/п
Кинотеатр и развлечения	2 700	4 000	н/п	н/п
Мини-якорь (площадь помещения 250 - 1 500 кв. м)	6 000	9 000	7 400	11 100
Торговая галерея (площадь помещения 10 - 250 кв. м)	17 400	26 200	7 400	11 200
Средневзвешенная ставка по ТЦ **	9 000	13 500	н/п	н/п

Источник: аналит РнС

* Диапазон аренды: ставки для якорных арендаторов в более-менее современных торговых центрах; приведены для формата "Супермаркет" (площадь не более 1 500 кв. м).

** Средневзвешенная ставка по ТЦ рассчитана исходя из типичного соотношения якорных арендаторов и торговой галереи в современных торговых центрах (см. Приложение 3).

Возмещаемые эксплуатационные расходы в современных ТЦ, руб./кв.м в год, по типам арендаторов в 3 кв. 2015 г.

Тип арендатора	Диапазон возмещаемых эксплуатационных расходов, руб./кв.м в год (без НДС)	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Якорь	600	600
Мини-якорь	1 100	1 400
Торговая галерея	2 900	4 400
Средневзвешенные ЭР по ТЦ *	1 600	2 300

Источник: аналит РнС

4. ИНВЕСТИЦИИ

4.1 Ключевые тенденции

Положительной динамики инвестиций в торговый сегмент рынка за последние периоды не наблюдалось. В стадии строительства нет ни одного нового качественного торгового объекта. В связи с нестабильной экономической ситуацией у инвесторов нет позитивных прогнозов развития рынка. Негативное влияние на девелоперский бизнес оказали кризисные явления в экономике страны конца 2014 - начала 2015 г. В текущих рыночных условиях риски инвестиционных проектов велики и выход на рынок новых проектов маловероятен.

4.2 Ставки капитализации

Под ставкой капитализации Исполнитель понимает фактор, принимаемый во внимание сторонами сделок, в которых объекты приобретались с целью последующей сдачи их в аренду и инвестор (покупатель) определял приобретенную цену, основываясь на понятных доходности, которую он может получить от владения объектом. Такой подход характерен при покупке сравнительно крупных объектов недвижимости, представляющих собой профессиональные генерирующие институционального качества денежный поток объекты.

№ п/п	Класс объекта	Диапазон ставок капитализации, %	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1	Современный ТЦ	13,75%	15,0%
2	Более-менее современный ТЦ	-	-

Источник: аналит РнС

Прогноз ставок капитализации

№	Критерии объектов	Диапазон текущих ставок капитализации, %	Прогноз диапазона ставок капитализации, %
1	- современные торговые центры с эффективной концепцией - расположение в густонаселенной зоне охвата, хороший доступ, достаточное количество парковочных мест - надежные международные якорные арендаторы с долгосрочными договорами аренды (7 лет и более)	13,75 - 15%	13,75 - 15%
2	- современные торговые центры с эффективной концепцией - густонаселенная зона охвата, хороший доступ, достаточное количество парковочных мест - сочетание надежных якорных арендаторов - международных и российских федеральных сетевых операторов со среднесрочными договорами аренды (5 лет и более)	13,75 - 15,5%	13,75 - 15,5%
3	- новый/реконструированный торговый центр с эффективной концепцией - расположение в достаточно густонаселенной зоне охвата - надежные якорные арендаторы - российские федеральные и/или региональные торговые операторы со среднесрочными договорами аренды (не менее 3-5 лет)	14,75 - 16%	14,75 - 16%

Источник: аналит РнС

5. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ

5.1 Потенциал и общие перспективы развития рынка

Потенциал рынка торговой недвижимости оценивается как средний. Заполняемость действующих современных торговых центров высокая, что создает перспективы для дальнейшего развития торгового сегмента в городе.

В краткосрочной перспективе на рынке торговой недвижимости существенного роста уровня спроса не ожидается. Прогнозируется, что спрос останется на прежнем уровне, а для наиболее привлекательных объектов сохранятся высокие показатели заполняемости арендной площади.

Согласно прогнозам аналитиков существенных изменений базовых ставок аренды в торговых центрах в течение года не ожидается.

5.2 Прогноз изменения коммерческих условий и ставок капитализации (до конца 3 кв. 2016 г.)

Показатель	Прогноз изменения показателя			
	Современные ТЦ		Более-менее современные ТЦ	
	мин.	макс.	мин.	макс.
Базовые ставки аренды	0%	5%	0%	5%
Эксплуатационные расходы	0%	5%	0%	5%
Цены продаж	0%	5%	0%	5%
Ставки капитализации	0%	0%	0%	0%

Источник: анализ РиС

13.3 Анализ рынка земельных участков г. Йошкар-Олы

Источники информации

- Компания «PwC» – <http://www.pwc.ru/>

1. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Основу предложения на рынке земельных участков г. Йошкар-Олы, как в городской черте, преимущественно в спальных районах города, так и за ее пределами составляют небольшие земельные участки, площадью 5-20 соток, с разрешенным видом использования под индивидуальное жилищное строительство.

Примеры крупных земельных участков в черте города, выставленных на рынке в 3 кв. 2015 г.

№ п/п	Целевое назначение	Категория	Назначение	Местоположение	Площадь, га	Цена предложения, руб./га
1	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	г. Йошкар-Ола, пос. Вознесенский	0,15	10 000 000
2	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	г. Йошкар-Ола, ул. Серова/Комсомольская	0,07	39 411 705
3	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	г. Йошкар-Ола, ул. Водопроводная	0,03	23 437 500

Источник: анализ РИС

Примеры крупных земельных участков в 30 км вокруг города, выставленных на рынке в 3 кв. 2015 г.

№ п/п	Целевое назначение	Категория	Назначение	Местоположение	Площадь, га	Цена предложения, руб./га
1	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Тойзино, ул. Дружбы	0,10	8 000 000
2	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, с. Новотроицк	0,10	3 150 250
3	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, п. Новый, ул. Колхозная	0,15	5 333 333
4	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Кутсола, ул. Кутсола, д. 7	0,13	3 230 709
5	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Гари	0,13	5 000 000
6	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, Медведский р-н, пгт. Краснооктябрьский	0,13	3 571 429
7	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Сидорово	0,12	4 750 000
8	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, п. Ежово	0,12	1 600 000
9	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, п. Новый, ул. Луговая	0,12	10 084 034
10	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, д. Алшамбелак	0,11	3 947 308
11	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ИЖС	Республика Марий Эл, п. Знаменский, ул. Солнечная 10	0,10	5 825 243

Источник: анализ РИС

2. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СПРОС

Основной спрос приходится на недорогие земельные участки, находящиеся в черте города и ближайшем пригороде Йошкар-Олы. Основными критериями при выборе земельного участка под ИЖС являются наличие развитой инфраструктуры, транспортных и инженерных коммуникаций, уровень цен. Наибольшим спросом пользуются участки в развитых близлежащих населенных пунктах, популярно восточное направление (трасса Р-174). Земли промышленности пользуются спросом преимущественно на окраинах города, участки под мелкое производство и склады. Земли сельскохозяйственного назначения мало востребованы.

3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

3.1 Цены продаж

Наиболее вероятные диапазоны цен продаж земельных участков, руб./га, в 3 кв. 2015 г.

Административный район/ экономическая зона	Диапазон цен продаж по видам целевого использования, руб./га					
	земли населенных пунктов		сельскохозяйственное		промышленное	
	мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.
внутри городских границ						
Деловой центр	8 000 000	32 000 000	-	-	-	-
Спальный район	5 000 000	32 000 000	-	-	-	-
Промышленная зона	-	-	-	-	5 000 000	14 000 000
в пределах 30 км от границ города						
P-165 (север)	1 000 000	6 000 000	100 000	400 000	-	-
P-173 (запад)	1 000 000	6 000 000	100 000	400 000	-	-
P-172 (северо-восток)	1 000 000	6 000 000	100 000	400 000	-	-
P-174 (юг)	1 000 000	6 000 000	100 000	400 000	-	-
Итого по назначению:	1 000 000	32 000 000	100 000	400 000	5 000 000	14 000 000

Источник: анализ РИС

3.2 Диапазоны скидок

Наиболее вероятные диапазоны скидок при заключении реальных сделок в 3 кв. 2015 г.

Назначение	Диапазон скидок, %	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Сельскохозяйственное	10%	25%
Промышленное	10%	25%
Земли населенных пунктов	10%	25%

Источник: анализ РИС

4. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ

Ожидается, что активность на рынке земли г. Йошкар-Олы останется на прежнем уровне. Существенных изменений в структуре и объеме спроса и предложения в течение года не прогнозируется.

Цены на земельные участки в течение года не претерпят существенных изменений.

14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

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

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

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в

отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки «Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1» представляет собой заощение земельного участка под автостоянку и относится к объектам недвижимости специального использования. Предложений по продаже аналогичного имущества на рынке не выявлено. Данный объект оценивался только в рамках затратного подхода.

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

15. Доходный подход

15.1 Описание методики оценки

Доходный подход включает в себя три основных метода:

1. Метод прямой капитализации.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.
3. Метод капитализации по расчетным моделям.

В данном случае для оценки рыночной стоимости был применен метод прямой капитализации дохода. По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации.

Стоимость Объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}, \text{ где}$$

V – стоимость Объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R_{kap} – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

1. Потенциального валового дохода.
2. Действительного (эффективного) валового дохода.
3. Операционных расходов и чистого операционного дохода.
4. Ставки капитализации.
5. Текущей стоимости Объекта недвижимости.

15.2 Расчет чистого операционного дохода

1. Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При расчете рыночной стоимости доходным подходом Оценщиком была использована информация о среднерыночных ставках аренды помещений, сходных с оцениваемым объектом по типу и местоположению.

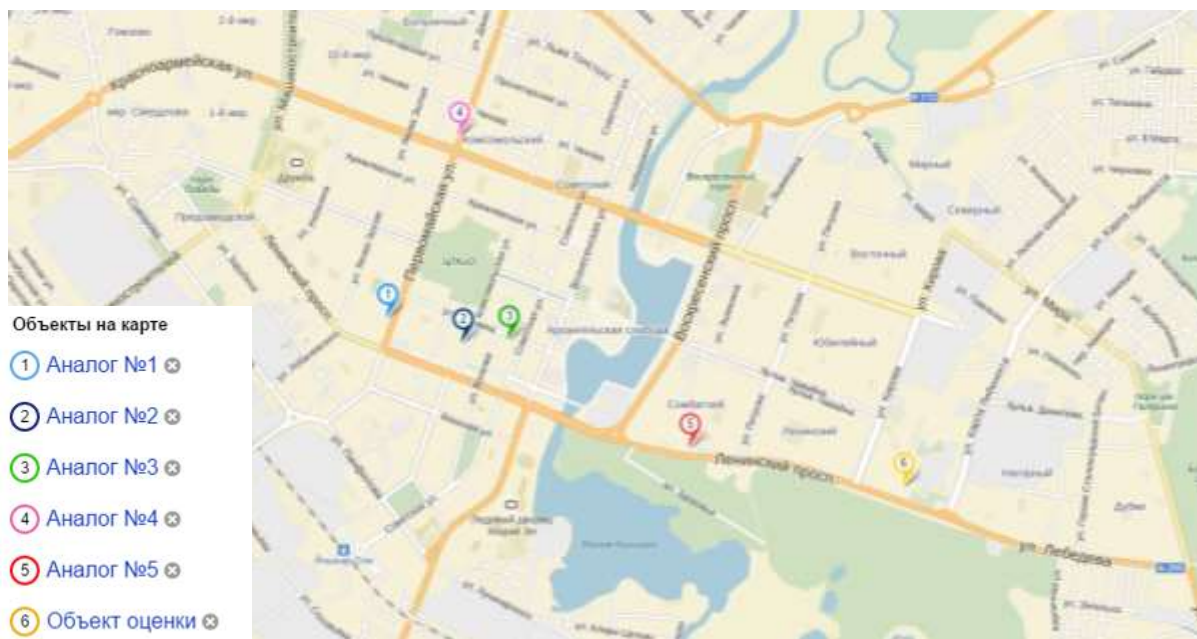
Копии распечатанных Интернет - страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Итоговая рыночная арендная ставка определяется как средневзвешенная величина от скорректированных арендных ставок аналогов. Веса цен аналогов определяются экспертным путем исходя из степени схожести аналога и оцениваемого объекта.

1. Корректировка на сумму операционных расходов. Данная корректировка вносится (в случае необходимости) в размере среднего значения операционных расходов по соответствующему классу помещений. Аналоги и объект оценки характеризуются схожими условиями аренды, плательщиком операционных расходов является арендодатель, за исключением коммунальных платежей, плательщиком которых является арендатор.
2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Данная корректировка отражает тот факт, что при определении арендной ставки объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ставкой предложения и ставкой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.
Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРД №17'2015 величина корректировки на торг при аренде торговой недвижимости в средних городах составляет в среднем 6,9%. В рамках расчета величины арендной платы размер корректировки на уторговывания принималась данная величина.
3. Корректировка на дату предложения. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного

- объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Поскольку аналоги были предложены к аренде в 1-м квартале 2016г., а датой проведения оценки является 25 мая 2016 г., данная корректировка не применялась.
4. Корректировка на тип и назначение объекта. Все объекты и аналоги представляют собой нежилые помещения торгового назначения. Объект оценки №4 не имеет отдельного входа, у всех остальных объектов оценки и объектов-аналогов есть отдельный вход. Корректировка определялась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 1), страница 126): удельная ставка аренды объекта без отдельного входа в 0,86 раз меньше удельной ставки аренды аналогичного объекта с отдельным входом. По отношению ко всем аналогам объекта оценки №4 вводится понижающая корректировка $0,86-1 = -14\%$.
 5. Корректировка на площадь. Оцениваемый объект будет сдаваться по частям, площадь которых соответствует площадям подобранных объектов-аналогов, поэтому данная корректировка не применялась.
 6. Корректировка на местоположение. Данная корректировка отражает тот факт, что ставки аренды коммерческих объектов изменяются в зависимости от их местоположения. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются схожим местоположением в сопоставимых по коммерческой привлекательности районах.

Рисунок 4. Расположение объекта оценки и аналогов на карте Йошкар-Олы.



7. Корректировка на коммуникации. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги характеризуются одинаковым набором коммуникаций, то данная корректировка не применялась.
8. Корректировка на этаж расположения. Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки на помещения расположенные на разных этажах различается:
- ✓ Помещения расположенные в подвале дешевле аналогичных помещений расположенных на цокольном этаже.
 - ✓ Помещения расположенные ниже первого этажа значительно дешевле аналогичных помещений на первом этаже.
 - ✓ Помещения расположенные на этажах выше 1-го значительно дешевле аналогичных помещений на 1-ом этаже.

Величину корректировки на этаж расположения можно определить на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 1), страница 126-127:

- ✓ Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,72, таким образом, удельной арендной ставки объекты на 1-ом этаже к удельной арендной ставки такого же объекта в подвале составляет в среднем $1/0,72=1,39$.

- ✓ Отношение удельной арендной ставки объекта на цокольном этаже к удельной

арендной ставки такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,83, таким образом, удельной арендной ставки объекты на 1-ом этаже к удельной арендной ставке такого же объекта на цокольном этаже составляет в среднем $1/0,83=1,20$.

✓ Отношение удельной арендной ставки объекты на 2-ом и выше этаже к удельной арендной ставке такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,86, таким образом, удельной арендной ставки объекты на 1-ом этаже к удельной арендной ставке такого же объекта на 2-ом этаже и выше составляет в среднем $1/0,86=1,16$.

Учитывая, что объекты имеют различное соотношение площадей, расположенных на разных этажах, то корректировка на этаж вносится пропорционально площадям. Расчет корректировки представлен в нижеследующей таблице

Таблица 17. Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки №1.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	2 425,9	295,6	136,0	121,0	145,0	320,0
Этаж расположения	1 этаж - 71,8 кв.м; 2 этаж - 2354,1 кв.м	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	71,8	295,6	136,0	121,0	145,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1ом этаже от общей площади	0,03	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	2 354,1	0,0	0,0	0,0	0,0	320,0
Удельный показатель площадей расположенных выше 1ого этажа от общей площади	0,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Размер корректировки на этаж расположения	-	-16%	-16%	-16%	-16%	0%

Таблица 18. Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки №2.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	2 237,7	295,6	136,0	121,0	145,0	320,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	2 237,7	295,6	136,0	121,0	145,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1ом этаже от общей площади	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	320,0
Удельный показатель площадей расположенных выше 1ого этажа от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Размер корректировки на этаж расположения	-	0%	0%	0%	0%	16%

Таблица 19. Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки №3.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<i>Общая площадь, кв. м</i>	944,3	295,6	136,0	121,0	145,0	320,0
Этаж расположения	1 этаж - 114,9 кв. м; 2 этаж - 73,1 кв. м; подвал - 627,2 кв. м, технический этаж - 129,1 кв.м	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м</i>	114,9	295,6	136,0	121,0	145,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1ом этаже от общей площади	0,12	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
<i>Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м</i>	627,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
<i>Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
<i>Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м</i>	202,2	0,0	0,0	0,0	0,0	320,0
Удельный показатель площадей расположенных выше 1ого этажа от общей площади	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Размер корректировки на этаж расположения	-	-29%	-29%	-29%	-29%	-13%

Таблица 20. Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки №1.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	94,1	295,6	136,0	121,0	145,0	320,0
Этаж расположения	Технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	0,0	295,6	136,0	121,0	145,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1ом этаже от общей площади	0,00	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	94,1	0,0	0,0	0,0	0,0	320,0
Удельный показатель площадей расположенных выше 1ого этажа от общей площади	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Размер корректировки на этаж расположения	-	-16%	-16%	-16%	-16%	0%

9. Корректировка на наличие парковки. Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, с наличием парковки, более привлекательны для потенциальных арендаторов. Как отмечают эксперты в сфере коммерческой недвижимости, паркинг является обязательным элементом инфраструктуры коммерческой недвижимости. Паркинг является важнейшим инструментом логистики покупательских потоков, средством создания комфортных условий для клиентов и, как следствие, формирует лояльность покупателей-автомобилистов. Таким образом, для любого объекта

недвижимости паркинг является жизненной необходимостью – ключевым элементом инфраструктуры, от характеристик которого в значительной степени зависит качество основных услуг, генерируемых объектом, а значит, и уровень его рыночной привлекательности, проявляющийся в размере арендных ставок. Данная корректировка не применялась, у объекта оценки и у аналогов парковка осуществляется на прилегающей территории перед фасадом здания.

10. Корректировка на техническое состояние. Состояние объектов оценки №3 и №4 и объектов-аналогов совпадает: хорошее состояние, стандартная отделка, ремонт не требуется. При расчете арендной ставки объектов оценки №3 и №4 корректировка не вводится. Состояние объектов-аналогов №1 и №2 характеризуется как «отличное, качественная отделка».

Корректировка на техническое состояние определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., таблица № 8.2.2.

Таблица 21. Расчет корректировки на техническое состояние.

Показатель	Значение
Отношение удельной цены объектов в среднем состоянии (современный стандартный ремонт) к удельной цене такого же объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект)	0,82
Отношение удельной цены объектов с отделкой «люкс» (дизайн проект) к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	1,22
Корректировка на техническое состояние, %	22,00%

Таблица 22. Расчет средневзвешенной арендной ставки для объекта оценки №1.

Источник информации		ООО Торговый дом "Славянский"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"
Ссылка на источник		Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_295.6_m_790024095	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_595945405	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_145_m_782483968	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_782165424
Контактная информация		тел. + 7 (836) 242-40-58	тел. + 7 (964) 864-69-90	тел. + 7 (964) 861-44-22	тел. + 7 (927) 882-03-70	тел. + 7 (960) 095-00-53
Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Арендная ставка с НДС до внесения корректировок, руб./кв.м. в год (эксплуатационные расходы платит арендодатель)	-	7 307	6 600	6 600	7 200	5 625
Плательщик операционных расходов	-	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0
Корректировка на уторговывание, %	-	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Дата предложения	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Тип объекта	Помещение	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	2 425,9	295,6	136,0	121,0	145,0	320,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Местоположение	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д.152	г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д.132	г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, д.15	г. Йошкар-Ола, ул.Первомайская, д.100	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 20в
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения	1 этаж - 71,8 кв.м; 2 этаж - 2354,1 кв.м	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %	-	-16%	-16%	-16%	-16%	0%
Наличие парковки	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории
Корректировка на наличие парковки	-	0%	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Отличное, качественный ремонт	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется
Корректировка на техническое состояние, %	-	22%	22%	22%	22%	22%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-1%	-1%	-1%	-1%	16%

Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. год	-	7 253	6 551	6 551	7 146	6 499
Количество корректировок	-	3	3	3	3	3
Удельный вес аналога, %	-	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Коэффициент вариации, %						5%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений, руб./кв.м. год						6 800
Средневзвешенная арендная ставка для помещений без учета НДС 18%, руб./кв.м. год						5 763

Таблица 23. Расчет средневзвешенной арендной ставки для объекта оценки №2.

Источник информации		ООО Торговый дом "Славянский"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"
Ссылка на источник		Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_295.6_m_790024095	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_595945405	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_145_m_782483968	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_782165424
Контактная информация		тел. + 7 (836) 242-40-58	тел. + 7 (964) 864-69-90	тел. + 7 (964) 861-44-22	тел. + 7 (927) 882-03-70	тел. + 7 (960) 095-00-53
Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Арендная ставка с НДС до внесения корректировок, руб./кв.м. в год (эксплуатационные расходы платит арендодатель)	-	7 307	6 600	6 600	7 200	5 625
Плательщик операционных расходов	-	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0
Корректировка на уторговывание, %	-	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Дата предложения	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Тип объекта	Помещение	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	2 237,7	295,6	136,0	121,0	145,0	320,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Местоположение	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д.152	г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д.132	г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, д.15	г. Йошкар-Ола, ул.Первомайская, д.100	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 20в
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %	-	0%	0%	0%	0%	16%
Наличие парковки	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории
Корректировка на наличие парковки	-	0%	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Отличное, качественный ремонт	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется
Корректировка на техническое состояние, %	-	22%	22%	22%	22%	22%
Итоговая процентная корректировка, %	-	15%	15%	15%	15%	31%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. год	-	8 407	7 593	7 593	8 284	7 387

Количество корректировок	-	2	2	2	2	3
Удельный вес аналога, %	-	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	14,29%
Коэффициент вариации, %						5%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений, руб./кв.м. год						7 886
Средневзвешенная арендная ставка для помещений без учета НДС 18%, руб./кв.м. год						6 683

Таблица 24. Расчет средневзвешенной арендной ставки для объекта оценки №3.

Источник информации	ООО Торговый дом "Славянский"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	
Ссылка на источник	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_295.6_m_790024095	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_595945405	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_145_m_782483968	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_782165424	
Контактная информация	тел. + 7 (836) 242-40-58	тел. + 7 (964) 864-69-90	тел. + 7 (964) 861-44-22	тел. + 7 (927) 882-03-70	тел. + 7 (960) 095-00-53	
Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Арендная ставка с НДС до внесения корректировок, руб./кв.м. в год (эксплуатационные расходы платит арендодатель)	-	7 307	6 600	6 600	7 200	5 625
Плательщик операционных расходов	-	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0
Корректировка на уторговывание, %	-	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Дата предложения	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Тип объекта	Помещение	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	944,3	295,6	136,0	121,0	145,0	320,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Местоположение	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д.152	г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д.132	г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, д.15	г. Йошкар-Ола, ул.Первомайская, д.100	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 20в
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения	1 этаж - 114,9 кв. м; 2 этаж - 73,1 кв. м; подвал - 627,2 кв. м, технический этаж - 129,1 кв.м	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %	-	-29%	-29%	-29%	-29%	-13%
Наличие парковки	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории
Корректировка на наличие парковки	-	0%	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется
Корректировка на техническое состояние, %	-	0%	0%	0%	0%	0%





Итоговая процентная корректировка, %	-	-36%	-36%	-36%	-36%	-20%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. год	-	4 661	4 210	4 210	4 592	4 504
Количество корректировок	-	2	2	2	2	2
Удельный вес аналога, %	-	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Коэффициент вариации, %						4%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений, руб./кв.м. год						4 435
Средневзвешенная арендная ставка для помещений без учета НДС 18%, руб./кв.м. год						3 759

Таблица 25. Расчет средневзвешенной арендной ставки для объекта оценки №4.

Источник информации		ООО Торговый дом "Славянский"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"
Ссылка на источник		Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_295.6_m_790024095	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_595945405	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_145_m_782483968	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_782165424
Контактная информация		тел. + 7 (836) 242-40-58	тел. + 7 (964) 864-69-90	тел. + 7 (964) 861-44-22	тел. + 7 (927) 882-03-70	тел. + 7 (960) 095-00-53
Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Арендная ставка с НДС до внесения корректировок, руб./кв.м. в год (эксплуатационные расходы платит арендодатель)	-	7 307	6 600	6 600	7 200	5 625
Плательщик операционных расходов	-	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0
Корректировка на уторговывание, %	-	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Дата предложения	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Тип объекта	Помещение	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	94,1	295,6	136,0	121,0	145,0	320,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Местоположение	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д.152	г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д.132	г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, д.15	г. Йошкар-Ола, ул.Первомайская, д.100	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 20в
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения	Технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %	-	-16%	-16%	-16%	-16%	0%
Наличие парковки	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории
Корректировка на наличие парковки	-	0%	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется
Корректировка на техническое состояние, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-23%	-23%	-23%	-23%	-7%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. год	-	5 613	5 070	5 070	5 531	5 237

Количество корректировок	-	2	2	2	2	1
Удельный вес аналога, %	-	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	33,33%
Коэффициент вариации, %						4%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений, руб./кв.м. год						5 293
Средневзвешенная арендная ставка для помещений без учета НДС 18%, руб./кв.м. год						4 486

Таблица 26. Фотографии объекта оценки и аналогов.

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

<p style="text-align: center;">Аналог №4</p>	
<p style="text-align: center;">Аналог №5</p>	

Таблица 27. Расчет потенциального валового дохода.

Наименование	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Общая площадь помещения, кв.м.	2 425,9	2 237,7	944,3	94,1
Арендопригодная площадь, кв. м	2 425,9	2 237,7	944,3	94,1
Арендная ставка, руб./кв.м.	5 763	6 683	3 759	4 486
Потенциальный валовый доход, руб.	13 979 434	14 955 066	3 549 354	422 103

2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Недозагрузка и потери при сборе определяются как процент от потенциального валового дохода. Уровень загрузки помещений определяется в зависимости от площади, назначения и местоположения объекта оценки. Чем больше размер объекта, и чем на менее ликвидном рынке он функционирует, тем больше потери от недозагрузки помещений.

Потеря от недозагрузки, определенная по вышеизложенным факторам, принимается на уровне 6% - высшей границы диапазона среднерыночных значений для г. Йошкар-Олы по данным анализа рынка (подробнее см. раздел Обзоры рынка Настоящего отчета).

Необходимость внесения в величину потенциального валового дохода поправки на потери при сборе арендной платы платежей обусловлена тем, что не вся установленная в договорах аренды арендная плата на практике может быть собрана арендодателем. Причиной недосбора платежей может являться нарушение договорных обязательств со стороны арендатора, вызванное нехваткой финансовых ресурсов либо его недобросовестностью. Недосбор платежей может быть также вызван недостаточной эффективной системой управления финансами на предприятии арендодателя. Размер данной поправки зависит от множества факторов и не может быть точно определен расчетным путем. Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0% от потенциального валового дохода, что связано, прежде всего с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды

Прочие доходы от использования объекта недвижимости включают оказание дополнительных услуг – парковочных стоянок, автомоек и т.п. Объект оценки не используется для оказания дополнительных услуг, поэтому прочие доходы не учитывались при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 28. Расчет действительного валового дохода.

Показатель	Значение, %	Объект оценки №1, руб.	Объект оценки №2, руб.	Объект оценки №3, руб.	Объект оценки №4, руб.
Потенциальный валовый доход	-	13 979 434	14 955 066	3 549 354	422 103
Потери от недозагрузки площадей	6,0%	838 766	897 304	212 961	25 326
Потери при сборе платежей	0,0%	0	0	0	0
Прочие доходы от объекта недвижимости	-	0	0	0	0
Действительный валовый доход	-	13 140 668	14 057 762	3 336 393	396 777

3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади объекта, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение или резервы.

Величина операционных расходов в рамках данной оценки была определена как среднерыночный показатель для офисно-торговой недвижимости

Таблица 29. Типовая структура операционных расходов.

№ п/п	Статья расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
1	Постоянные затраты	Арендодатель
1.1	Налог на земельный участок	Арендодатель
1.2	Налог на имущество	Арендодатель
1.3	Страхование собственности	Арендодатель
1.4	Охрана помещений	Арендодатель
2	Переменные затраты	-
2.1	Коммунальные платежи, в т.ч.	-
2.1.1	Тепловая энергия	Арендатор
2.1.2	Горячее водоснабжение	Арендатор
2.1.3	Электроэнергия	Арендатор
2.1.4	Холодная вода	Арендатор
2.1.5	Сбросы сточных вод	Арендатор
2.2	Вывоз мусора	Арендодатель
2.3	Зарплата персонала с начислениями	Арендодатель
2.4	Договорные услуги	Арендодатель
2.4.1	Противопожарная система	Арендодатель
2.4.2	Инженерные коммуникации	Арендодатель
2.4.3	Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории	Арендодатель
2.4.4	Транспортные услуги	Арендодатель
2.4.5	Дезинфекция	Арендодатель
2.4.6	Затраты на услуги по управлению	Арендодатель
2.6	Прочие неучтенные расходы	Совместно
3	Резервы на замещение (отложенный ремонт)	Совместно, согласно договору аренды

Для целей расчета чистого операционного дохода операционные расходы определяются исходя из удельных показателей операционных издержек.

Размер удельных показателей определяется исходя из данных, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г.стр.37.

Таблица 30. Удельные показатели операционных издержек, % от арендной платы.

% операционных расходов	Среднее значение, %
Высококласные производственно-складские объекты	17,00%
Низкокласные производственно-складские объекты	18,00%
Бизнес-центры класса А, В	18,00%
ТЦ, ТК, ТРК	19,00%
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18,00%
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17,00%
Базы отдыха	19,00%

4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 31. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Объект оценки №1, руб./год	Объект оценки №2, руб./год	Объект оценки №3, руб./год	Объект оценки №4, руб./год
Действительный валовой доход	13 140 668	14 057 762	3 336 393	396 777
Операционные расходы	2 516 298	2 691 912	638 884	75 979
Чистый операционный доход	10 624 370	11 365 850	2 697 509	320 798

15.3 Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации (КК) представляет собой коэффициент пересчета доходов, полученных от объекта оценки в стоимость объекта оценки.

Величина ставки капитализации была определена на основании данных обзоры рынка (подробнее см. раздел Обзоры рынка Настоящего отчета). Диапазон величины ставки капитализации для торговых помещений в г. Йошкар-Оле составил 13,75-16%. Учитывая хорошее состояние и средний возраст объекта оценки, для расчетов принималось среднее значение указанного диапазона – **15%**.

15.4 Расчет рыночной стоимости по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления годовой величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Чистый операционный доход, руб. в год	10 624 370	11 365 850	2 697 509	320 798
Коэффициент капитализации, %	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб.	70 829 133	75 772 334	17 983 395	2 138 656
Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	166 723 518			

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки – помещений согласно доходному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 166 723 518 руб.

16. Сравнительный подход

16.1 Описание методики оценки

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

В данном случае для оценки рыночной стоимости был применен метод корректировок, включающий в себя следующие этапы:

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.

16.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран – 1 квадратный метр общей площади объекта недвижимости.

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.

16.3 Выбор объектов-аналогов

С целью выявления аналогов был осуществлен сбор информации о помещениях, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения.





В результате анализа рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов.

Копии распечатанных интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 33. Описание подобранных аналогов и объекта оценки.

Источник информации	АН "Инфо-Телеком"	УК "Одис Недвижимость"	Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"	УК "Недвижимость"	
Интернет-сайт	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_406_m_676722334	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310.5_m_788887359	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_257.5_m_760676752	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1012_m_642498997	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_390_m_715343664	
Контактное лицо и телефон	тел. +7 937 063-65-88	тел. +7 967 757-67-77	тел. +7 985 610-00-60	тел. +7 937 112-88-88	тел. +7 937 939-08-09	
-	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5	
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	
Дата предложения	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	ПЧН (банковское)	Торговое	
Тип объекта	Помещения	Часть ОСЗ	Пристроенное помещение - часть ОСЗ	Часть ОСЗ	ОСЗ	
Наличие отдельного входа	Есть (у объекта оценки №4 - нет)	Есть	Есть	Есть	Есть	
Витринные окна	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Адрес	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	г. Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 8В	г. Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 132А	г. Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 9	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 20в	г. Йошкар-Ола, ул. Пролетарская, 14
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	
Наличие парковки перед фасадом здания	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2425,9; 2237,7; 944,3; 94,1	406,0	310,5	257,5	1 012,00	390,0
Этажность	2 этажа, подвал, технический этаж	1, 2 этажи	1 этаж	1 этаж	2 этажа, цокольный этаж	2 этажа, мансарда
Площади по этажам	Подробнее указаны в расчете корректировки на этаж расположения	1 этаж - 74,6 кв.м, 2 этаж - 332,4 кв.м	1 этаж	1 этаж	Все этажи примерно равны между собой	Все этажи примерно равны между собой
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Техническое состояние объекта	1, 2 этажи - Отличное, качественный ремонт; Прочее - Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется
Цена предложения, руб.		15 246 000	9 315 000	13 000 000	30 000 000	12 000 000

Таблица 34. Фотографии объекта оценки и аналогов.

<p style="text-align: center;">Объект оценки</p>	
<p style="text-align: center;">Аналог №1</p>	
<p style="text-align: center;">Аналог №2</p>	
<p style="text-align: center;">Аналог №3</p>	

Аналог №4



Аналог №5



16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщики вносят корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на торг). Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены 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. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Диапазон значений корректировки на уторговывание для продажи объектов торговой недвижимости в средних городах составляет в среднем **10,4%**.

2. Корректировка на дату продажи. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на правовой статус. Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права собственности.

4. Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, и время экспозиции ниже, чем в среднем по рынку. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

5. Корректировка на тип объекта. Все объекты оценки и аналоги представляют собой нежилые помещения торгового назначения. Объект оценки №4 не имеет отдельного входа, у всех остальных объектов оценки и объектов-аналогов есть отдельный вход. Корректировка определялась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 1), страница 110): удельная ставка аренды объекта без отдельного входа в 0,85 раз меньше удельной ставки аренды аналогичного объекта с отдельным входом. По отношению ко всем аналогам объекта оценки №4 вводится понижающая корректировка $0,85 - 1 = -15\%$

6. Корректировка на местоположение. Объект оценки и аналоги имеют различное положение: объект оценки и все объекты-аналоги, кроме аналога №2, расположены в центральной части города, а объект-аналог №2 расположены на окраине. По данным, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 3), страница 36, для торгово-офисной недвижимости отношение цены объекта, расположенного в центре города, к цене такого же объекта, расположенного на окраине города, в среднем составляет 0,78. К аналогу №2 вводится корректировка в размере $1/0,78 - 1 = 28\%$.

✓ Помещения расположенные в подвале дешевле аналогичных помещений расположенных на цокольном этаже.

✓ Помещения расположенные ниже первого этажа значительно дешевле аналогичных помещений на первом этаже.

✓ Помещения расположенные на этажах выше 1-го значительно дешевле аналогичных помещений на 1-ом этаже.

Величину корректировки на этаж расположения можно определить на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 1), страница 111:

✓ Отношение удельной цены объекты в подвале к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,72, таким образом, удельной цены объекты на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта в подвале составляет в среднем $1/0,71=1,41$.

✓ Отношение удельной цены объекты на цокольном этаже к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,83, таким образом, удельной цены объекты на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта на цокольном этаже составляет в среднем $1/0,83=1,20$.

✓ Отношение удельной цены объекты на 2-ом и выше этаже к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,86, таким образом, удельной цены объекты на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта на 2-ом этаже и выше составляет в среднем $1/0,86=1,16$.

Учитывая, что объекты имеют различное соотношение площадей, расположенных на разных этажах, то корректировка на этаж вносится пропорционально площадям. Расчет корректировки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 36. Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки №1.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	2 425,9	406,0	310,5	257,5	1 012,0	390,0
Этаж расположения	1 этаж - 71,8 кв.м; 2 этаж - 2354,1 кв.м	1 этаж - 74,6 кв.м, 2 этаж - 332,4 кв.м	1 этаж	1 этаж	Все этажи примерно равны между собой	Все этажи примерно равны между собой
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	71,8	74,6	310,5	257,5	337,3	130,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1-ом этаже от общей площади	0,03	0,2	1,0	1,0	0,3	0,3
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов в подвале	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	337,3	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,33	0,00
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов на цокольном этаже	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	2 354,1	331,4	0,0	0,0	337,3	260,0
Удельный показатель площадей расположенных выше 1-ого этажа от общей площади	0,97	0,82	0,00	0,00	0,33	0,67
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,16	1,13	1,00	1,00	1,12	1,11
Размер корректировки на этаж расположения	-	-3%	-16%	-16%	-4%	-5%

Таблица 37. Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки №2.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	2 237,7	406,0	310,5	257,5	1 012,0	390,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж - 74,6 кв.м, 2 этаж - 332,4 кв.м	1 этаж	1 этаж	Все этажи примерно равны между собой	Все этажи примерно равны между собой
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	2 237,7	74,6	310,5	257,5	337,3	130,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1-ом этаже от общей площади	1,00	0,2	1,0	1,0	0,3	0,3
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов в подвале	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	337,3	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,33	0,00
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов на цокольном этаже	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	0,0	331,4	0,0	0,0	337,3	260,0
Удельный показатель площадей расположенных выше 1-ого этажа от общей площади	0,00	0,82	0,00	0,00	0,33	0,67
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,00	1,13	1,00	1,00	1,12	1,11
Размер корректировки на этаж расположения	-	13%	0%	0%	12%	11%

Таблица 38. Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки №3.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	944,3	406,0	310,5	257,5	1 012,0	390,0
Этаж расположения	1 этаж - 114,9 кв. м; 2 этаж - 73,1 кв. м; подвал - 627,2 кв. м, технический этаж - 129,1 кв.м	1 этаж - 74,6 кв.м, 2 этаж - 332,4 кв.м	1 этаж	1 этаж	Все этажи примерно равны между собой	Все этажи примерно равны между собой
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	114,9	74,6	310,5	257,5	337,3	130,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1-ом этаже от общей площади	0,12	0,2	1,0	1,0	0,3	0,3
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	627,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов в подвале	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	337,3	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,33	0,00
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов на цокольном этаже	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	202,2	331,4	0,0	0,0	337,3	260,0
Удельный показатель площадей расположенных выше 1-го этажа от общей площади	0,21	0,82	0,00	0,00	0,33	0,67
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,31	1,13	1,00	1,00	1,12	1,11
Размер корректировки на этаж расположения	-	-17%	-31%	-31%	-18%	-20%

Таблица 39. Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки №4.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	94,1	406,0	310,5	257,5	1 012,0	390,0
Этаж расположения	Технический этаж	1 этаж - 74,6 кв.м, 2 этаж - 332,4 кв.м	1 этаж	1 этаж	Все этажи примерно равны между собой	Все этажи примерно равны между собой
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	0,0	74,6	310,5	257,5	337,3	130,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1-ом этаже от общей площади	0,00	0,2	1,0	1,0	0,3	0,3
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов в подвале	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	337,3	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,33	0,00
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов на цокольном этаже	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	94,1	331,4	0,0	0,0	337,3	260,0
Удельный показатель площадей расположенных выше 1-ого этажа от общей площади	1,00	0,82	0,00	0,00	0,33	0,67
Отношение удельных цен офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной цене аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,16	1,13	1,00	1,00	1,12	1,11
Размер корректировки на этаж расположения	-	-3%	-16%	-16%	-4%	-5%

11. Корректировка на техническое состояние объекта. Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт, более привлекательны для потенциальных инвесторов и покупателей. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию

оцениваемого объекта (или наоборот).

Состояние объектов оценки №3 и №4 и объектов-аналогов совпадает: хорошее состояние, стандартная отделка, ремонт не требуется. При расчете удельной цены объектов оценки №3 и №4 корректировка не вводится. Состояние объектов-аналогов №1 и №2 характеризуется как «отличное, качественная отделка».

Корректировка на техническое состояние определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., таблица № 8.2.2.

Таблица 40. Расчет корректировки на техническое состояние.

Показатель	Значение
Отношение удельной цены объектов в среднем состоянии (современный стандартный ремонт) к удельной цене такого же объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект)	0,82
Отношение удельной цены объектов с отделкой «люкс» (дизайн проект) к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	1,22
Корректировка на техническое состояние, %	22,00%

16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

После применения всех корректировок, был получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился 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 / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 41. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 согласно сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	15 246 000	9 315 000	13 000 000	30 000 000	12 000 000
Общая площадь помещений, кв.м.	406,0	310,5	257,5	1 012,0	390,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.	37 552	30 000	50 485	29 644	30 769
Корректировка на торг, %	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена 1, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 2, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 3, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на тип объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 4, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на местоположение, %	0%	28%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 5, руб.	33 646	34 462	45 235	26 561	27 569
Корректировка на общую площадь, %	-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена 6, руб.	31 964	32 738	42 973	26 561	26 191
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 7, руб.	31 964	32 738	42 973	26 561	26 191
Корректировка на этаж расположения (подвал), %	-3%	-16%	-16%	-4%	-5%
Скорректированная цена 8, руб.	31 162	27 567	36 185	25 620	24 896
Корректировка на техническое состояние, %	22%	22%	22%	22%	22%
Скорректированная цена 9, руб.	38 002	33 618	44 128	31 244	30 361
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	13%
Количество корректировок	4	5	4	3	4
Удельный вес по количеству корректировок	20%	19%	20%	21%	20%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>					<i>35 441</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	1,2%	12,1%	12,6%	5,4%	1,3%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	24,1%	15,7%	15,3%	20,9%	24,0%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>					<i>35 009</i>
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.					35 225
Общая площадь нежилого помещения, кв.м.					2 425,9
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб.					85 452 207
Рыночная стоимость нежилого помещения без учета НДС 18%, руб.					72 417 125

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 согласно сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	15 246 000	9 315 000	13 000 000	30 000 000	12 000 000
Общая площадь помещений, кв.м.	406,0	310,5	257,5	1 012,0	390,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.	37 552	30 000	50 485	29 644	30 769
Корректировка на торг, %	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена 1, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 2, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 3, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на тип объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 4, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на местоположение, %	0%	28%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 5, руб.	33 646	34 462	45 235	26 561	27 569
Корректировка на общую площадь, %	-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена 6, руб.	31 964	32 738	42 973	26 561	26 191
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 7, руб.	31 964	32 738	42 973	26 561	26 191
Корректировка на этаж расположения (подвал), %	13%	0%	0%	12%	11%
Скорректированная цена 8, руб.	36 211	32 738	42 973	29 816	29 033
Корректировка на техническое состояние, %	22%	22%	22%	22%	22%
Скорректированная цена 9, руб.	44 160	39 925	52 406	36 361	35 406
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	13%
Количество корректировок	4	4	3	3	4
Удельный вес по количеству корректировок	19%	19%	21%	21%	19%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>					<i>41 728</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	17,6%	33,1%	3,8%	22,7%	15,1%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	20,2%	16,0%	24,0%	18,9%	20,9%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>					<i>42 156</i>
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.					41 942
Общая площадь нежилого помещения, кв.м.					2 237,7
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб.					93 853 425
Рыночная стоимость нежилого помещения без учета НДС 18%, руб.					79 536 801

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 согласно сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	15 246 000	9 315 000	13 000 000	30 000 000	12 000 000
Общая площадь помещений, кв.м.	406,0	310,5	257,5	1 012,0	390,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.	37 552	30 000	50 485	29 644	30 769
Корректировка на торг, %	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена 1, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 2, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 3, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на тип объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 4, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на местоположение, %	0%	28%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 5, руб.	33 646	34 462	45 235	26 561	27 569
Корректировка на общую площадь, %	0%	0%	0%	6%	0%
Скорректированная цена 6, руб.	33 646	34 462	45 235	28 155	27 569
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 7, руб.	33 646	34 462	45 235	28 155	27 569
Корректировка на этаж расположения (подвал), %	-17%	-31%	-31%	-18%	-20%
Скорректированная цена 8, руб.	27 816	23 911	31 386	22 985	22 121
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 9, руб.	27 816	23 911	31 386	22 985	22 121
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	12%
Количество корректировок	2	3	2	3	2
Удельный вес по количеству корректировок	21%	19%	21%	19%	21%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>					<i>25 736</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	25,9%	20,3%	37,8%	22,5%	28,1%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	20,2%	21,2%	18,0%	20,8%	19,8%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>					<i>25 496</i>
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.					25 616
Общая площадь нежилого помещения, кв.м.					944,3
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб.					24 189 038
Рыночная стоимость нежилого помещения без учета НДС 18%, руб.					20 499 185

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 согласно сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	15 246 000	9 315 000	13 000 000	30 000 000	12 000 000
Общая площадь помещений, кв.м.	406,0	310,5	257,5	1 012,0	390,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.	37 552	30 000	50 485	29 644	30 769
Корректировка на торг, %	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена 1, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 2, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 3, руб.	33 646	26 880	45 235	26 561	27 569
Корректировка на тип объекта, %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена 4, руб.	28 599	22 848	38 450	22 577	23 434
Корректировка на местоположение, %	0%	28%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 5, руб.	28 599	29 292	38 450	22 577	23 434
Корректировка на общую площадь, %	10%	10%	10%	16%	10%
Скорректированная цена 6, руб.	31 459	32 222	42 295	26 189	25 777
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 7, руб.	31 459	32 222	42 295	26 189	25 777
Корректировка на этаж расположения (подвал), %	-3%	-16%	-16%	-4%	-5%
Скорректированная цена 8, руб.	30 518	26 976	35 409	25 135	24 378
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 9, руб.	30 518	26 976	35 409	25 135	24 378
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	13%
Количество корректировок	4	5	4	4	4
Удельный вес по количеству корректировок	20%	19%	20%	20%	20%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>					28 501
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	18,7%	10,1%	29,9%	15,2%	20,8%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	20,1%	22,3%	17,1%	21,0%	19,5%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>					28 236
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.					28 369
Общая площадь нежилого помещения, кв.м.					94,1
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб.					2 669 519
Рыночная стоимость нежилого помещения без учета НДС 18%, руб.					2 262 304

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки – помещений согласно сравнительному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 174 715 415 руб.

17. Определение стоимости прав на земельные участки как незастроенные

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельных участков:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 аналога.

Таблица 45. Описание аналогов и оцениваемых объектов.

Источник информации		Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"	АН "Раис"	АН "Бизнес-Маркет"
Интернет-сайт		Ссылка - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_610231287	Ссылка - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_738404203	Ссылка - https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093	Интернет-ссылка: https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783698667
Телефон		8 (927) 680-60-10	8 (960) 091-78-78	8 (961) 337-07-20	8 (964) 863-10-96
-		Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Правовой статус	Аренда	Собственность	Аренда	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Без учета обременений	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Назначение	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Площадь земельного участка, соток	46,55; 50,44	7,40	60,00	31,00	10,15
Местоположение	г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова	г. Йошкар-Ола, в черте города, промзона	г. Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей	г. Йошкар-Ола, ул. Прохорова, д.39а
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Цена предложения, руб.	-	1 200 000	6 000 000	5 500 000	2 000 000
Цена предложения, руб./сотка	-	162 162	100 000	177 419	197 044

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание)

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены 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. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Значение корректировки на уторговывание для продажи земельных участков с в средних городах составляет в среднем **12,6%**. Данное значение принималось в расчетах.

2. Корректировка на дату продажи

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на правовой статус

Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги могут отличаться правовым статусом. В данном случае на все объекты-аналоги передается право собственности, а на объекты оценки передается право долгосрочной аренды со сроком аренды менее 10 лет. По данным, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 3), страница 125, отношение цены

земельного участка, на который передается право аренды со сроком менее 10 лет, к цене такого же объекта на правах собственности составляет в среднем 0,79. Ко всем аналогам вводится корректировка в размере $0,79 - 1 = -21\%$.

4. Корректировка на обременения

Так как объект оценки и объекты-аналоги не имеют обременений, данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на площадь

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 кв.м. земли увеличивается (уменьшается). Анализ рынка земельных участков показывает, что строгую функциональную зависимость между ценами на земельный участок и общей площадью объектов на основе рыночных данных определить сложно из-за различий, предлагаемых к продаже объектов по многим параметрам, основным из которых является назначение земельного участка. В настоящем случае назначение объекта оценки и всех объектов-аналогов одинаковое. Вместе с тем анализ земельного рынка позволяет выявить различия в ценах на земельные участки.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 3» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014, стр.133 :

Таблица 46. Коэффициент корректировки на площадь

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,90	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,40	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

6. Корректировка на местоположение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от района расположения. В данном случае объекты оценки расположен в центре г. Йошкар-Ола, а все аналоги – на окраинах или в примыкающем населенном пункте. По данным, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 3), страница 192, отношение цены земельного участка под торгово-офисную недвижимость, расположенного в центре города, к цене такого же объекта на окраине в среднем составляет 0,74. Ко всем аналогам вводится корректировка в размере $1/0,74 - 1 = 35\%$.

7. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что земельные участки с подключенными коммуникациями значительно дороже аналогичных без коммуникаций. К объекту оценки подключены основные коммуникации, а у аналога № 2 коммуникации расположены рядом, но не подключены.

Корректировка на наличие коммуникации определялась на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год, страница 124. Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением к удельной цене аналогичных участков без электроснабжения составляет 1,16. Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением к удельной цене аналогичных участков без водоснабжения составляет 1,15.

Таким образом размер корректировки для аналога № 2 составляет $= (1 - (1 - (1,16 - 1)) * (1 - (1,15 - 1))) * 100\% = -29\%$.

8. Корректировка на строения / улучшения

В связи с тем, что объекты оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками или застроены объектами под снос, указанная корректировка не применяется.

9. Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, данная корректировка не применяется.

После применения всех корректировок, Оценщиком получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 47. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кад.№ 12:05:0703002:246.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость всего участка, руб.	1 200 000	6 000 000	5 500 000	2 000 000
Площадь участка, сот.	7,40	60,00	31,00	10,15
Стоимость 1 сот., руб.	162 162	100 000	177 419	197 044
Корректировка на уторговывание, %	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена №1, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №2, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на правовой статус, %	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена №3, руб.	111 966	69 046	122 501	136 051
Корректировка на обременения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №4, руб.	111 966	69 046	122 501	136 051
Корректировка на площадь земельного участка, %	-11%	0%	-10%	-10%
Скорректированная цена №5, руб.	99 650	69 046	110 251	122 446
Корректировка на местоположение	35%	35%	35%	35%
Скорректированная цена №6, руб.	134 662	93 305	148 988	165 468
Корректировка на окружение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №7, руб.	134 662	93 305	148 988	165 468
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	29%	0%	0%
Скорректированная цена №8, руб.	134 662	119 991	148 988	165 468
Корректировка на строения / улучшения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №9, руб.	134 662	119 991	148 988	165 468
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №10, руб.	134 662	119 991	148 988	165 468
Корректировка наличие ж/д путей, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №11, руб.	134 662	119 991	148 988	165 468
Коэффициент вариации, %	11%			
Количество корректировок	4	4	4	4
Удельный вес по количеству корректировок	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	142 277			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	16,96%	19,99%	16,03%	16,03%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	25,14%	23,68%	25,59%	25,59%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	142 738			
Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.	142 508			
Общая площадь земельного участка, сот.	50,440			
Стоимость права собственности земельного участка, руб.	7 188 078			

Таблица 48. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кад.№ 12:05:0703002:78.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость всего участка, руб.	1 200 000	6 000 000	5 500 000	2 000 000
Площадь участка, сот.	7,40	60,00	31,00	10,15
Стоимость 1 сот., руб.	162 162	100 000	177 419	197 044
Корректировка на уторговывание, %	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена №1, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №2, руб.	141 730	87 400	155 065	172 217
Корректировка на правовой статус, %	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена №3, руб.	111 966	69 046	122 501	136 051
Корректировка на обременения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №4, руб.	111 966	69 046	122 501	136 051
Корректировка на площадь земельного участка, %	-4%	8%	0%	0%
Скорректированная цена №5, руб.	107 488	74 570	122 501	136 051
Корректировка на местоположение	35%	35%	35%	35%
Скорректированная цена №6, руб.	145 254	100 770	165 542	183 853
Корректировка на окружение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №7, руб.	145 254	100 770	165 542	183 853
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	29%	0%	0%
Скорректированная цена №8, руб.	145 254	129 590	165 542	183 853
Корректировка на строения / улучшения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №9, руб.	145 254	129 590	165 542	183 853
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №10, руб.	145 254	129 590	165 542	183 853
Корректировка наличие ж/д путей, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №11, руб.	145 254	129 590	165 542	183 853
Коэффициент вариации, %	12%			
Количество корректировок	4	5	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	22,39%	17,91%	29,85%	29,85%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	160 027			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	10,43%	29,59%	6,69%	6,69%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	26,83%	14,86%	29,15%	29,15%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	160 094			
Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.	160 061			
Общая площадь земельного участка, сот.	46,550			
Стоимость права собственности земельного участка, руб.	7 450 816			

Таким образом, рыночная стоимость права аренды на земельные участки по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 14 638 895 руб.

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.

18.2 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

1.1.1. Описание методики оценки земельного участка

Объект оценки «Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.» представляет собой заощение земельного участка с кадастровым номером 12:05:0703002:246 общей площадью 5440 кв.м. Оценка рыночной стоимости данного земельного участка была проведена сравнительным подходом выше в Отчете и составила **7 188 078** руб.

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.

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».

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».

Таблица 49. Основные классы конструктивных систем зданий и сооружений.

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
Кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
Мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	железобетона и стали	КС-1А
Железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	железобетона в каркасных системах	КС-4
	стали	КС-5
Панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
Древесины	Древесины	КС-7
Сооружения		
с преимущественным применением		класс конструктивных систем
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15
<i>Источник: «Ко-Инвест», www.coinvest.ru.</i>		

$K_{в.р.}$ – 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 50. 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	
94	январь 2016г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Республики Марий Эл, страница 32	01.01.2014	8,953	25.05.2016	9,549	1,067

Таблица 51. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Технический параметр	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.	Наименование сборника УПВС	Номер таблицы и описание аналога
1	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	кв.м	5 440,0	1 266,00	1,000	0,761	100%	1,067	5 589 933	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	№И5.09.000.0222, стр. 306. КС-8, Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании

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 определяется методом экспертных оценок на основе результатов исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости, том №2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 2), страница 110.

Таблица 52. Определение прибыли предпринимателя.

Показатель	Значение
Тип рынка	Активный
Тип недвижимости	ТЦ, ТК, ТРК
Прибыль предпринимателя	25%
Комментарий	Объектом оценки выступает автостоянка ТЦ

18.5 Определение износа и устареваний

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

Определение физического износа

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

Физический износ определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

Таблица 53. 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
<i>Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html</i>		

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта оценки.

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 54. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость 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.	5 589 933	25,00%	10%	6 288 674
-	ИТОГО	5 589 933	-	-	6 288 674

18.7 Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таблица 55. Расчет рыночной стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	6 288 674
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	7 188 078
-	Итого	13 476 752

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1, по затратному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет без учета НДС 13 476 752 руб.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 57. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки – помещений с земельным участком.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Коммерческая недвижимость (среднее)	Коммерческая недвижимость (среднее)	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		9,8%	13,8%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		166 723 518	174 715 415	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	150 384 613	150 604 688	-
	максимум	183 062 423	198 826 142	-

Таблица 58. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки – части автостоянки с земельным участком.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	Коммерческая недвижимость (среднее)
Тип рынка		-	-	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		-	-	15,0%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		-	-	13 476 752
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	-	-	11 455 240
	максимум	-	-	15 498 265

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.

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

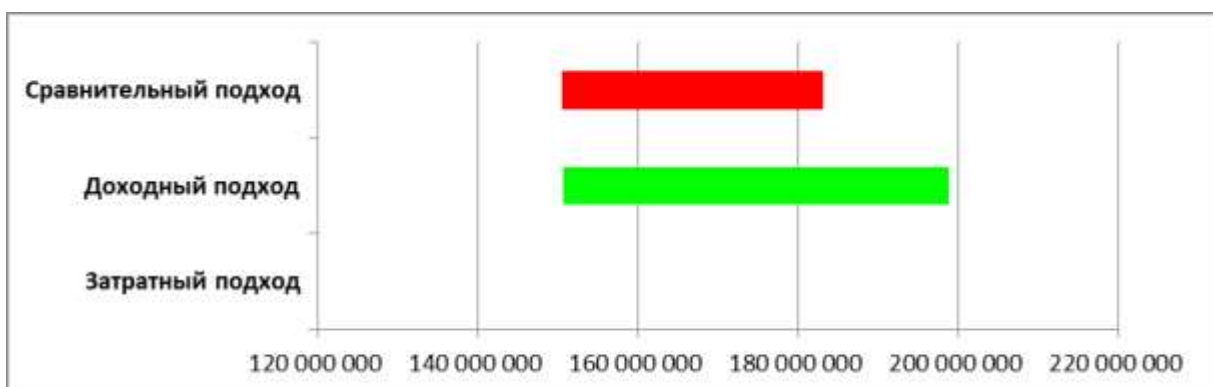
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке помещений.



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

19.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

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

1. Единый объект недвижимости - автостоянка с земельным участком

Рыночная стоимость автостоянки с земельным участком составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Сравнительный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Затратный подход – 13 000 000 (Тринадцать миллионов) рублей.
 - Поскольку рыночная стоимость была определена только затратным подходом к оценке, то необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

2. Единый объект недвижимости - помещения с земельным участком

Рыночная стоимость помещений с земельным участком составляет:

- Доходный подход – 166 723 518 руб.
- Сравнительный подход – 174 715 415 руб..
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 59. Расчет итоговой рыночной стоимости единого объекта недвижимости – помещений с земельным участком.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	166 723 518	174 715 415	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
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая рыночная стоимость, руб.	170 719 467		
Итоговая рыночная стоимость округленно, руб.	171 000 000		

Рыночная стоимость земельных участков определена в разделе 17 Настоящего отчета. Рыночная стоимость каждого отдельного помещения определялась как средневзвешенная результатов сравнительного и доходного подхода по каждому отдельному помещению за вычетом доли стоимости земельного участка. Доля стоимости земельного участка для каждого помещения определялась пропорционально доли каждого помещения в итоговой стоимости.

Таблица 60. Рыночная стоимость каждого объекта оценки

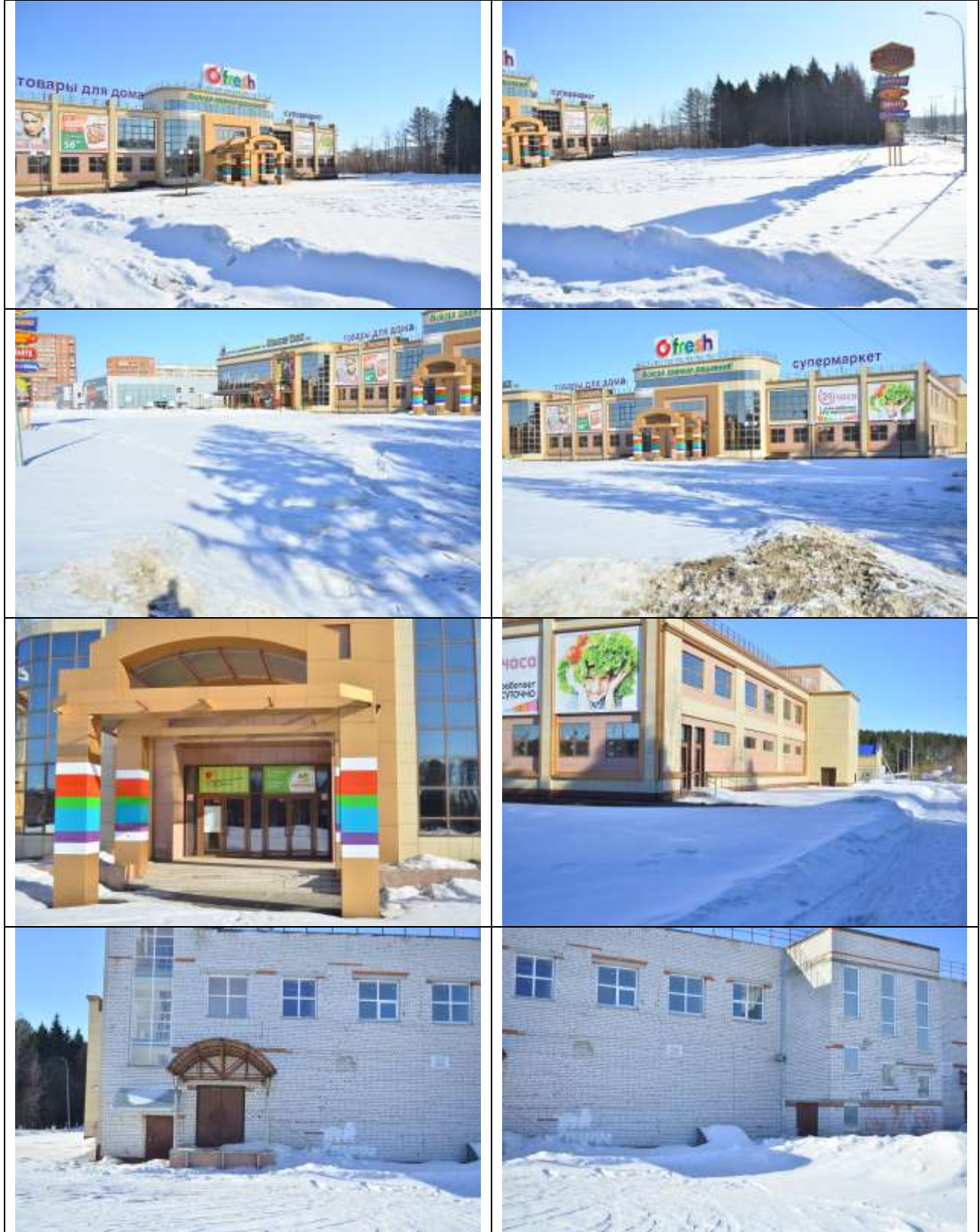
№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3729/5 от 19.01.2016г.	2 425,90	68 000 000
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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3730/5 от 19.01.2016г.	2 237,70	74 000 000
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.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3731/5 от 19.01.2016г.	944,30	18 000 000
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3728/5 от 19.01.2016г.	94,10	2 000 000
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	12-12/001-12/007/004/2015-3732/5 от 19.01.2016г.	5 440,00	6 000 000
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.	5 440,00	7 000 000
7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	Договор №5380/2011г аренды земельного участка от 07.11.2011г.	4 655,00	7 000 000
-	Итого:	-	-	-	182 000 000

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет с учетом округления 182 000 000 (Сто восемьдесят два миллиона) рублей.

20. Приложения

20.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания и автостоянка





Первый этаж





Второй этаж



Подвал



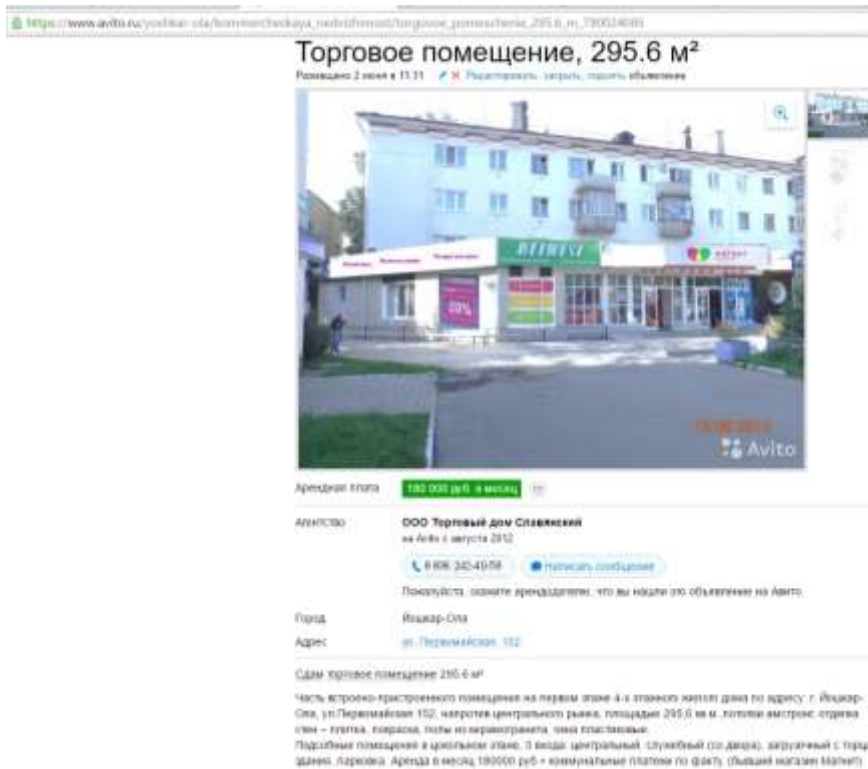
Технический этаж



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

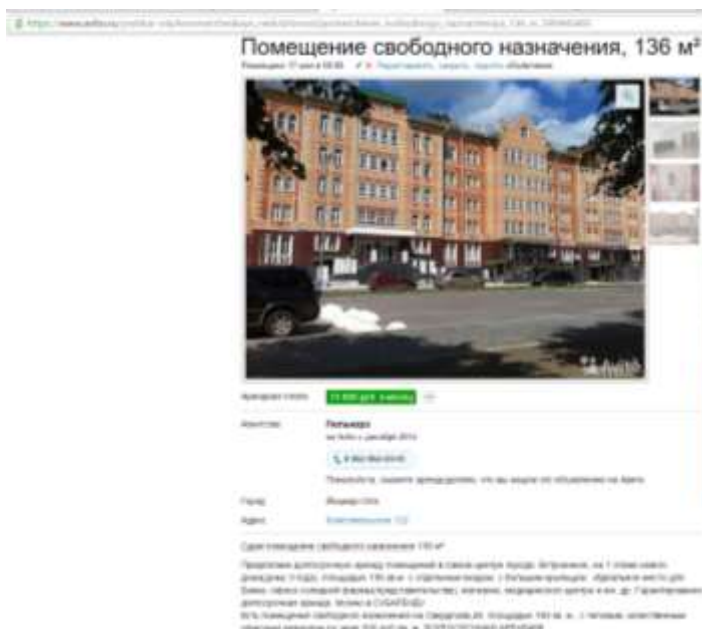
Доходный подход – аналог №1

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_295.6_m_790024095



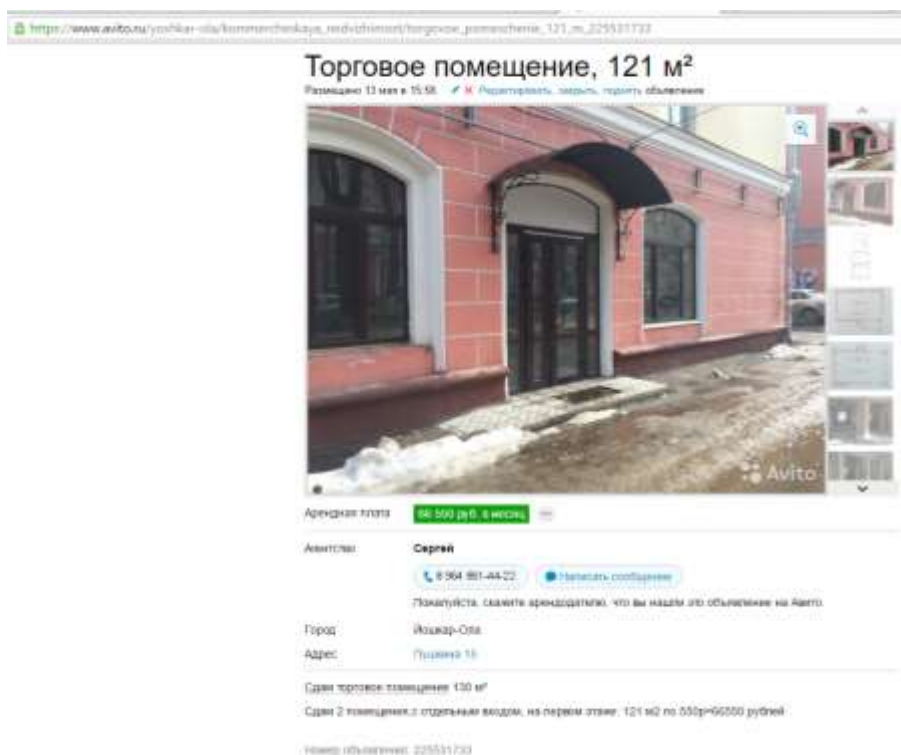
Доходный подход – аналог №2

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_595945405



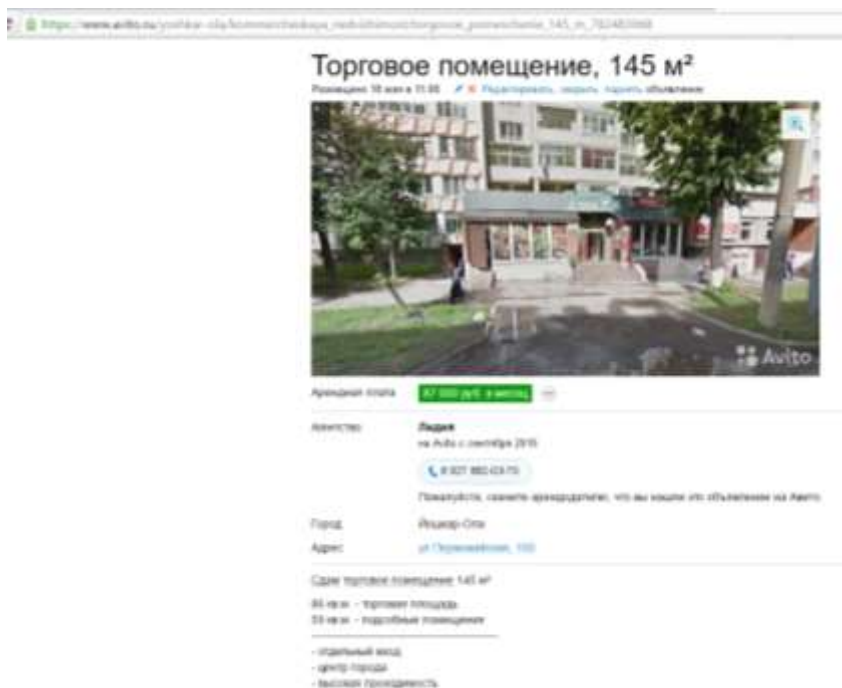
Доходный подход – аналог №3

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733



Доходный подход – аналог №4

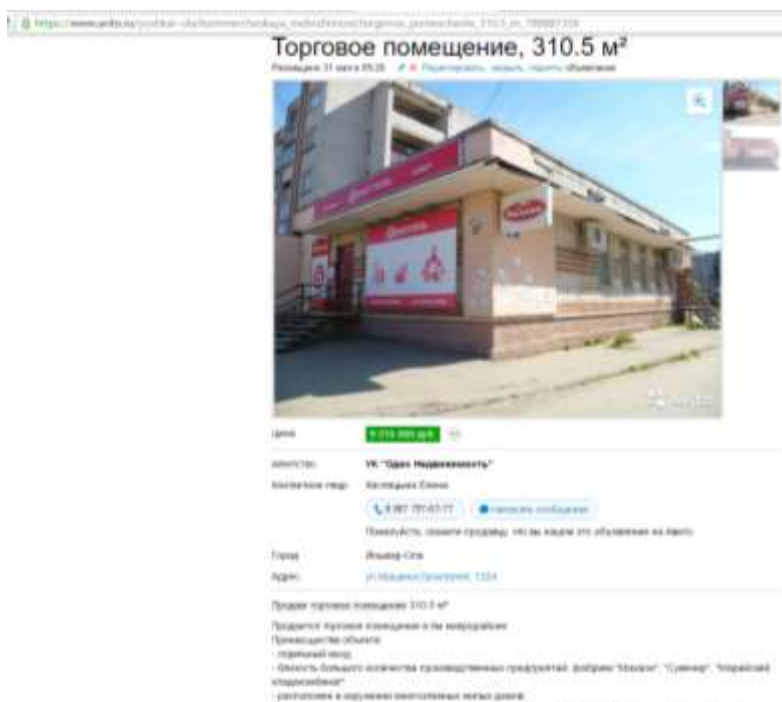
https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_145_m_782483968



Сравнительный подход – аналог №2

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310.5_m_788887359)

[ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310.5_m_788887359](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310.5_m_788887359)

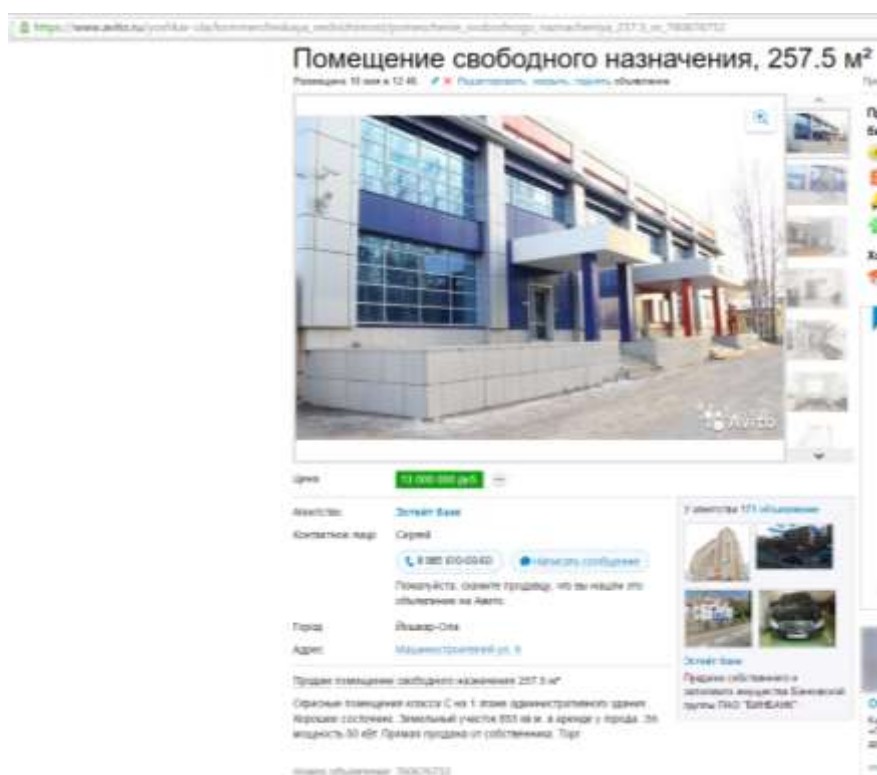


Сравнительный подход – аналог №3

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_257.5_m_76067675)

[ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_257.5_m_76067675](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_257.5_m_76067675)

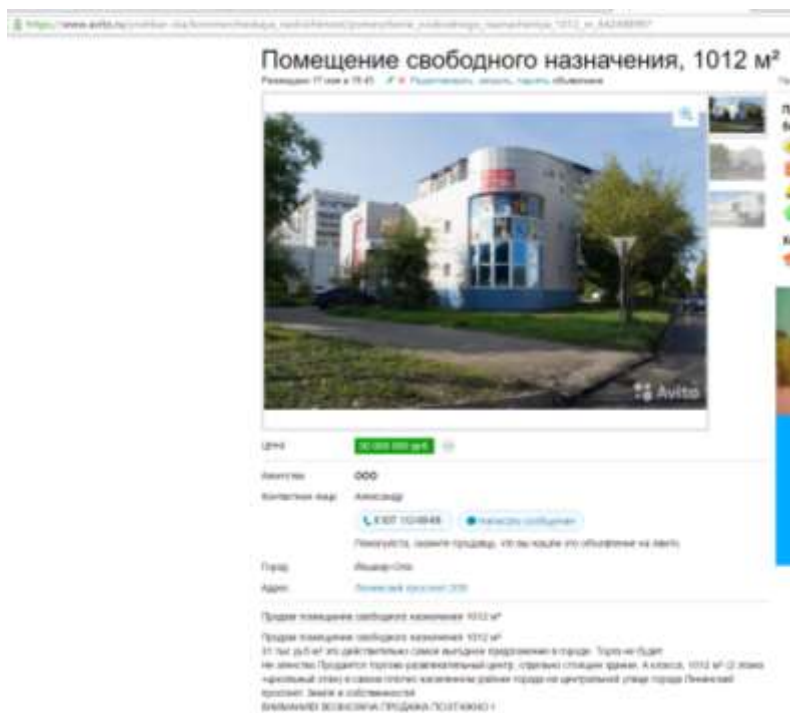
2



Сравнительный подход – аналог №4

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1012_m_642498997)

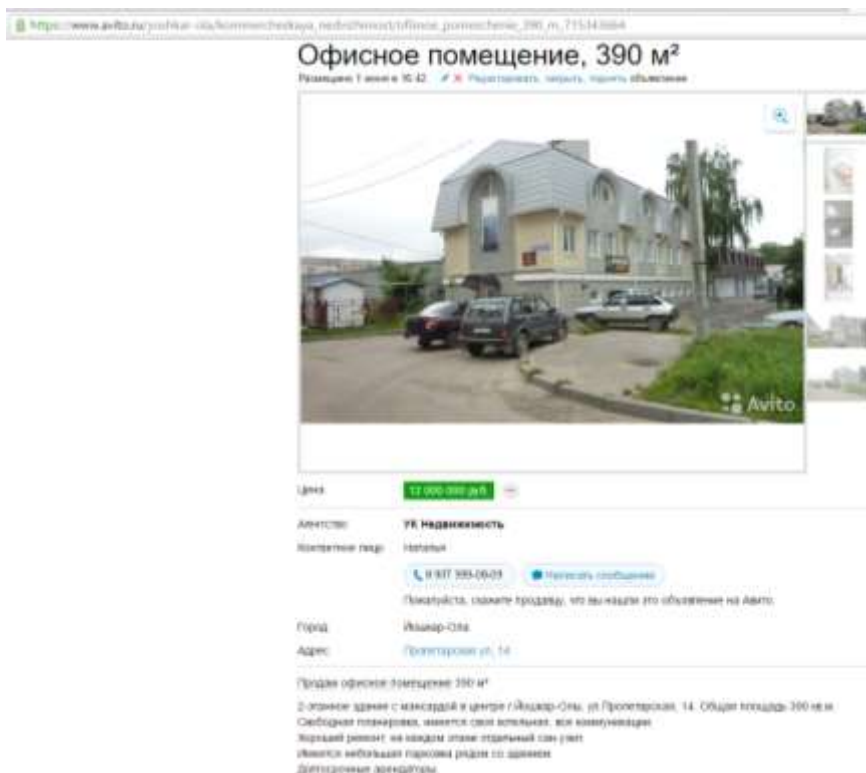
[ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1012_m_642498997](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1012_m_642498997)



Сравнительный подход – аналог №5

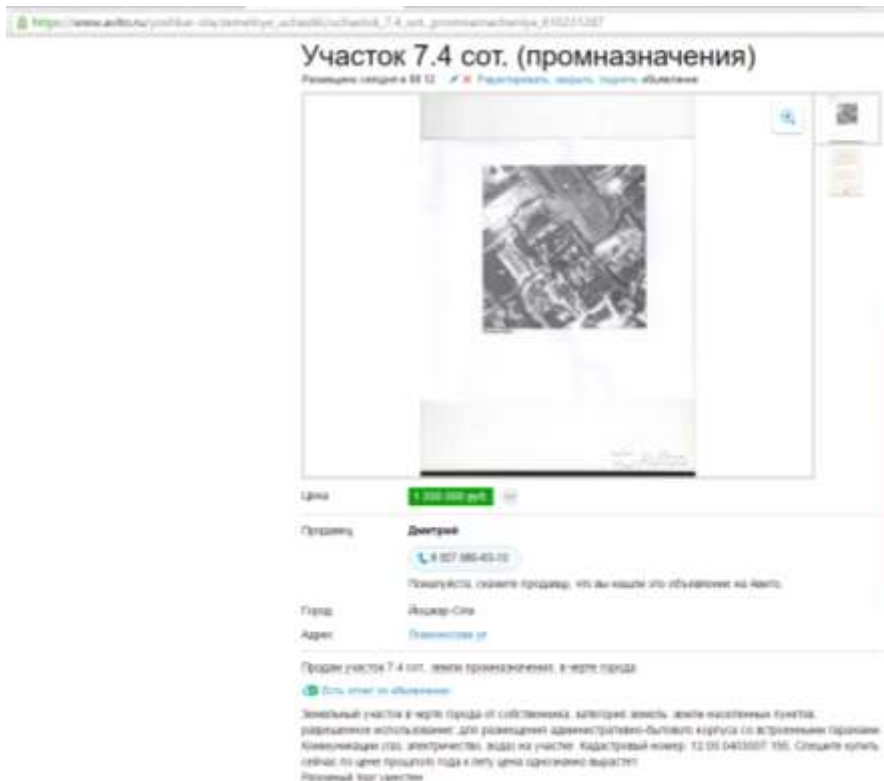
[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_390_m_715343664)

[ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_390_m_715343664](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_390_m_715343664)



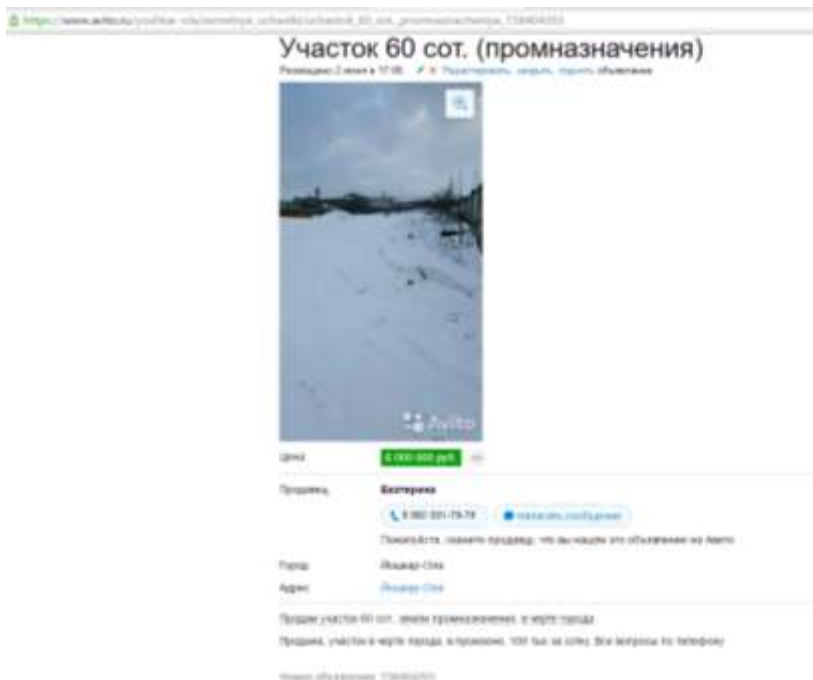
Земельный участок – аналог №1

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_610231287



Земельный участок – аналог №2

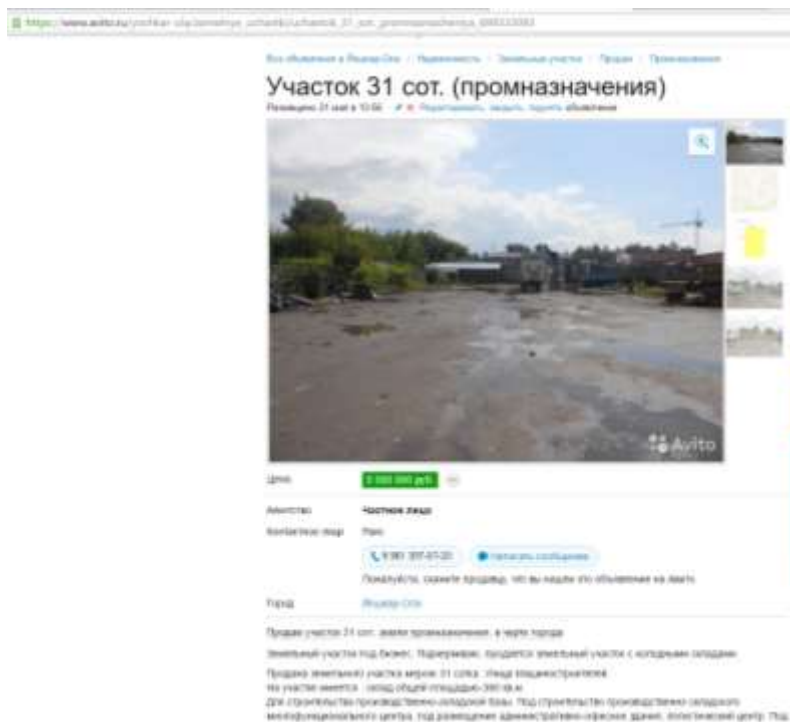
https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_738404203



Земельный участок – аналог №3

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093)

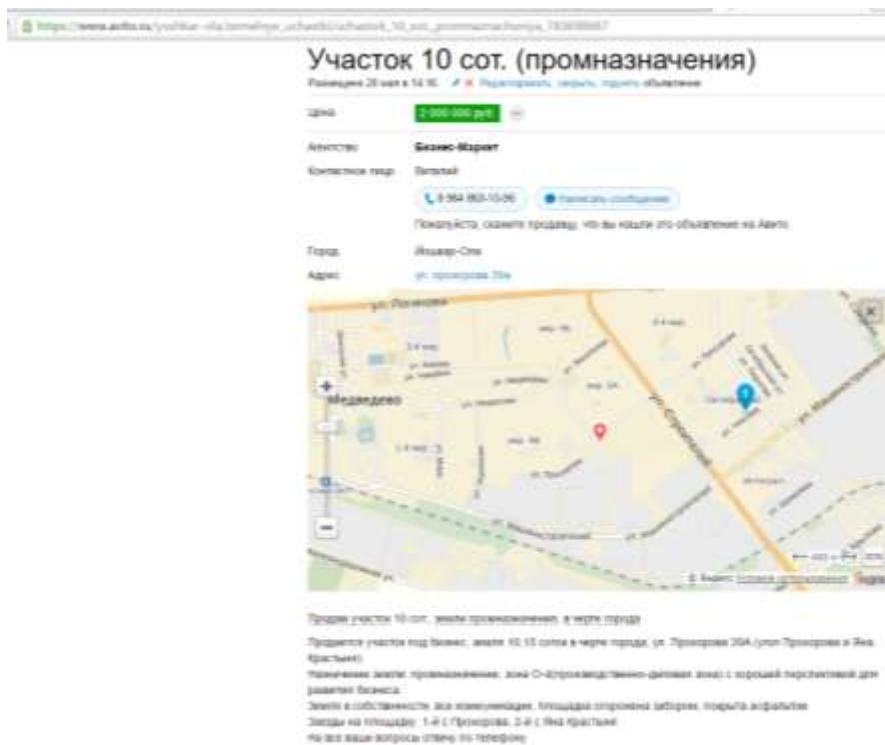
[ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093)



Земельный участок – аналог №4

[https://www.avito.ru/yoshkar-](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783698667)

[ola/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783698667](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783698667)



***20.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта оценки***



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл
повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:1599

Объект права: Помещение, литер А, назначение: нежилое, общая площадь 94,1 кв. м, этаж технический, номера на поэтажном плане поз. 6,7,9,10 технического этажа, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3728/5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/001-12/007/004/2015-3728/5



Танаев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:1935

Объект права: Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5440 кв. м, инв.№ 9415:20002:1, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3732/5

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

12-12/001-12/007/004/2015-3732/5



Танаев А.Г.



Создано демо-версией Универсального Конвертера Документов. Полная версия не добавляет этот штамп.
WWW.PRINT-DRIVER.RU



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:2954

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес (местонахождение) объекта: 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.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3731/5

Государственный регистратор

(подпись, печать)

12-12/001-12/007/004/2015-3731/5



Танаев А.Г.



Создано демо-версией Универсального Конвертера Документов. Полная версия не добавляет этот штамп.
WWW.PRINT-DRIVER.RU



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл
повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015
Дата выдачи: 19.01.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:1601
Объект права: Помещение, литер А, назначение: нежилое, общая площадь 2 425,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане поз. 47,50,52,53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа , адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3729/5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/001-12/007/004/2015-3729/5



Танаев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:1606

Объект права: Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 237,7 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, позиции 27,27а,27б,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.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3730/5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/001-12/007/004/2015-3730/5



Танаев А.Г.



Создано демо-версией Универсального Конвертера Документов. Полная версия не добавляет этот штамп.
WWW.PRINT-DRIVER.RU

100/01-100

Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровый палата" по Республике Марий Эл
(иное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.1
01.02.2012 № 12/5001/2012-5001

1	Кадастровый номер	12-05-0703002-78	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предшлющие номера:	12-05-0703002-36	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 22.05.2009			
5	Местоположение: условно относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание.						
7	Почтовый адрес ориентира: Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 12-05-0703002						
В Категория земель:							
В.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
В.2	---	---	---	---	---	---	
9	Разрешенное использование: для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-завоарней						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ---						
11	Площадь: 4655,124 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 5084004.80	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1092.16	14	Система координат: МСК 12
15	Сведения о правах: ---						
16	Особые отметки: ---						
17	---						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 12-05-0703002-78, 12-05-0703002-77				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ---				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12-05-0703002-36				

Земельный участок № 12/05-0703002-78

М.П. (подпись)

Нуржанова Н. В.
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2
01.02.2012 № 12/5001/2012-5001

1	Кадастровый номер	12-05-0703002-78	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2000 © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.						
5	Масштаб: 1:700					
Условные знаки: ---						

Земельный участок № 12/05-0703002-78

М.П. (подпись)

Нуржанова Н. В.
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпускается в государственном кадастре недвижимости) В.3
 01.02.2012 № 12:5001/2012-5991

1	Кадастровый номер: 12:05:0703002:78			2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
4	1	весь	Аренда	Одиноков А.М.			
	2	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Универсал"			
	3	весь	Аренда	Соловьев В.Ю.			
	4	весь	Аренда	Овощина Н.М.			

Земельный участок
(кадастровый документ)

Израилова Н.В.
(подпись, фамилия)

3/2014

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

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

(наименование органа кадастрового учета)

26.04.2013 № 12/5001/2013-47102

1	Кадастровый номер	12:05:0703002:246	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	12:05:0703002:98	6				
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.04.2013							
5							
7	Местоположение: Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиосвязи, энергетика, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли не устанавлена						
9	Разрешенное использование: для размещения автостоянки на 225 машиномест						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 5440 +/- 26 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 5045545,60	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 927,49	14	Система координат: МСК 12
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Сведения о земельном участке внесены в государственный кадастр недвижимости (далее ГКН) 26.04.2013 и носят временный характер. Срок действия временного характера внесенных в ГКН сведений истекает 26.04.2015. Если до указанной даты не осуществлена государственная регистрация права на данный земельный участок сведения о нем аннулируются и исключаются из ГКН согласно ч.4 ст.24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".						
17							
18.1		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:					
18.2		Номера образованных участков: 12:05:0703002:247, 12:05:0703002:246					
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12:05:0703002:98					

 Начальник отдела
 (наименование должности)

 И. В. Нуракуова
 (наименование, фамилия)


В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
26.04.2013 № 12/5001/2013-47102

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 2	Всего листов	2
12:05:0703002:246 План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.			
			
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —	

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржасова
(инициалы, фамилия)

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 «АвгустИмторг», 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 беспорядном порядке, в соответствии с нормативными актами городского округа «Город Йошкар-Ола», ежегодной оценкой стоимости права аренды (размер годовой арендной платы), определяемой независимым оценщиком.

Об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы Арендатор уведомляется Арендодателем. Изменение принимается и исполняется Арендатором в беспорядном порядке. Уведомление об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы принимается Арендатором и исполняется им в беспорядном порядке.

Надлежащим уведомлением Арендатора об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы является:

- опубликование в официальном печатном издании городского округа «Город Йошкар-Ола» информационного сообщения об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы;
- размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы;
- письмом.

Способ уведомления Арендатора определяется по усмотрению Арендодателя. В случае если уведомление осуществляется одновременно несколькими способами, датой, с которой Арендатор считается надлежащим образом уведомленным, является дата первого уведомления.

Начисление арендной платы по измененному размеру арендной платы / порядку определения размера арендной платы производится с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если иной срок не установлен в уведомлении.

Арендатор обязан произвести оплату по измененному порядку либо по измененному размеру арендной платы в сроки, предусмотренные п.2.2. настоящего Договора.

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

2.6. Арендная плата исчисляется с *6 сентября 2013 года*.

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

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

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

ежегодно пересматривать в одностороннем и беспорочном порядке размер арендной платы по настоящему Договору. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным 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, захлывания, земельного участка и прилегающей территории, при не внесении 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 арендованных земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;

Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

передать Арендатору земельный участок, указанный в п.1.2. настоящего Договора по акту приема-передачи;

уведомить Арендатора через средства массовой информации об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.2.7. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

производить улучшение земельного участка, осуществлять застройку земельного участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (далее – объекты недвижимости) в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке и с письменного согласия Арендодателя;

изменять вид разрешенного использования земельного участка в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с письменного согласия Арендодателя;

требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

по истечении срока договора аренды земельного участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, при этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее 10 (десяти) дней до даты прекращения настоящего Договора;

передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия Арендодателя;

передать арендованный 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 информации об арендуемом земельном участке.

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

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

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

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

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

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

7.2. Изменения и дополнения к условиям Договора аренды действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл, кроме случаев, упомянутых в настоящем Договоре.

7.3. Настоящий договор прекращает действие: по окончании срока, указанного в пункте 1.5. настоящего Договора; при прекращении действия договора аренды. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским, земельным законодательством РФ и настоящим Договором. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по платежам.

7.4. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке Арендодателем допускается по основаниям указанным в настоящем договоре. При этом Арендодатель обязан письменно предупредить о расторжении договора Арендатора не менее чем за один месяц. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письме.

В случае, если Арендатор не получает корреспонденцию по юридическому адресу, либо по месту жительства (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей), указанному в договоре, либо иным образом уклоняется от получения письма, Арендодатель публикует информационное сообщение о расторжении договора аренды в официальном печатном издании городского округа «Город Йошкар-Ола», либо размещает его на официальном сайте Арендодателя, в этом случае Арендатор считается надлежащим образом уведомленным о расторжении договора с момента публикации, либо размещения на сайте информационного сообщения о расторжении договора.

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

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

7.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.
ИНН 1215003356, л/с 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФРС по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР: ООО «УК МДМ» (полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
424000 РМЭ Йошкар-Ола (юридический адрес, место регистрации) Свердловская д 115а
ИНН 1215113260 КПП 121501001 Р/с 407028109002900000447 в ЮФР
МДМ-Банк - Йошкар-Ола (р/с, л/с, БИК, ИНН, паспортные данные) г/с 20101105000000000731
Директор Дашинев Н.И.



Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
№ 6220/2013Н от « 6 » 09 2013г.

АКТ № 6220/2013Н
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 л/с от 09.08.2013г.**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИнторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **директора Одинцова 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. № 6220/2013Н 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 информацией 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-Олы

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР: ООО «АвгустИнторг» (полное официальное наименование, и.о. Арендатора)

424000 РМЭ г. Йошкар-Ола, Лубяновская д. 115а (юридический адрес, место регистрации)

ИНН 1215113260 КПП 121501001 № 407038109000290000447 6 609 (и/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные)

МДМ-банк г. Йошкар-Ола № 30101814500000000731

Директор Одинцов Н.М.

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. № 6220/2013н.

7. С момента заключения настоящего договора Новый арендатор 1, Новый арендатор 2 приобретают все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013г. № 6220/2013н, Арендатор все права и обязанности по указанному договору утрачивает полностью.

8. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств.

9. При нарушении условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем 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-Олы

П.В. Плотников

Арендатор: ООО «АвгустИнгорг», 424000, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 115а; ОГРН 1061215082609, ИНН 1215113269, КПП 121501001, р/с 40702810900290000447 в ЙОФ ОАО «МДМ – Банк»; к/с 30101810500030000731; 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

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

№ регистрации земельного участка: 12

Господствующий вид собственности: аренда

Дата регистрации: 08.12.2013

№ дела регистрации: 12/001/020/2013-093

Государственный регистратор: *Сосисова* (И.И.О.)

подпись с передачей права собственности

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ *№ 12168*
к договору аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н

г. Йошкар-Ола

16 июля 2014 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 Плотникова Павла Вячеславовича, действующего на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2011г., с одной стороны, и

Одинцов Александр Михайлович, Одинцов Николай Михайлович, именуемые в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В разделе 1 договора аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н пункт 1.5. изложить в следующей редакции:
«1.5. Земельный участок предоставляется Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на 7 лет, с 6 сентября 2013 года по 6 сентября 2020 года.»
2. 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. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н.
5. Соглашение составлено и подписано в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола». Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27. ИНН 1215003356, л/с 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

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

П.В. Плотников

М.П.



АРЕНДАТОР: Одинцов Александр Михайлович, ИНН 121500049675
424000, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Степная, д. 11, кв. 24.
Паспорт 88 01 № 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы
Республики Марий Эл, код подразделения 122-001.

А.М. Одинцов

АРЕНДАТОР: Одинцов Николай Михайлович, ИНН 121500012435
424030, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, проезд Профсоюзный, д. За.
Паспорт 88 03 № 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД
гор. Йошкар-Олы, код подразделения 122-001.

Н.М. Одинцов

ДОГОВОР № 5380/2011/4
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 Пилишикова Павла Вячеславовича, действующего на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2011г., с одной стороны, и

Соловьева Борис Юрьевич, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 1»,
 Общество с ограниченной ответственностью «Универсал», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице директора Хисматуллиной Суфии Нурфансовны, действующего на основании Устава,
 Одищев Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3»,
 Одищев 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: постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 31 октября 2011 года № 2864, от 7 ноября 2011 года № 2930.

1.3. Земельный участок предоставляется для осуществления Арендаторами следующих видов деятельности (вид разрешенного использования): для размещения торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.

1.4. На земельном участке имеются: Торговый комплекс с рестораном и мини-пивоварней.

Габариты помещений и помещений

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

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

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

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

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1301,1 кв.м. на 2011 год Арендатору 1 устанавливается в размере 30328 руб. 64 коп. (Тридцать тысяч триста двадцать восемь рублей 64 коп.).
 За IV квартал 2011г. - 60990 руб. 56 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 335,5 кв.м. на 2011 год Арендатору 2 устанавливается в размере 7820 руб. 51 коп. (Семь тысяч восемьсот двадцать рублей 51 коп.).
 За IV квартал 2011г. - 15726 руб. 96 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1509,2 кв.м. на 2011 год Арендатору 3 устанавливается в размере 35179 руб. 45 коп. (Тридцать пять тысяч сто семьдесят девять рублей 45 коп.).
 За IV квартал 2011г. - 70745 руб. 49 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1509,2 кв.м. на 2011 год Арендатору 4 устанавливается в размере 35179 руб. 45 коп. (Тридцать пять тысяч сто семьдесят девять рублей 45 коп.).
 За IV квартал 2011г. - 70745 руб. 49 коп.

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

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

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

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

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

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

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

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 10
ИНН 1215003356, л/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФНС по РМЭ, контактный телефон: 42-22-71

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

П.В. Плотников



АРЕНДАТОР 1: Сидоров Егор Юрьевич
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
паспорт 8803 571064 выдан 25.08.2003, проживает одним из
лицом УВД г. Йошкар-Ола, зарегистрирован РМЭ, Йошкар-Ола,
ул. Удальцова, д. 11, кв. 36
(юридический адрес, место регистрации)
(р/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные, контактный телефон)

[Signature]

АРЕНДАТОР 2: ООО Умелые руки
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
424033, РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Удальцова, д. 22а
р/с 4070281063718010622501 ОДБ, номер 31 2014 К/С 3010780300000000630
БИК 048860630 ИНН 1215003356 ОГРН 104240300016267 ОГП 121501001
(юридический адрес, место регистрации)
(р/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные, контактный телефон)



Умелые руки СН

АРЕНДАТОР 3: Сидоров Николай Михайлович
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
паспорт 8803 505694 выдан Удмуртской областью УВД
г. Йошкар-Ола 04.04.2003, зарегистрирован РМЭ, Йошкар-Ола,
проезд Прогрессовский, д. 3А
(юридический адрес, место регистрации)
(р/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные, контактный телефон)

[Signature]

Сидоров Н.М.

АРЕНДАТОР 4: Сидоров Александр Михайлович
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
паспорт 8805 213910 выдан Чувашской обл УВД г. Йошкар-Ола
РМЭ 01.03.2002, зарегистрирован РМЭ, Йошкар-Ола,
ул. Саваскиа, д. 173, кв. 7
(юридический адрес, место регистрации)
(р/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные, контактный телефон)

[Signature]

Сидоров А.М.

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

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

2.6. Арендная плата исчисляется Арендаторам с 30 июня 2011 года.

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

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

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: КБК 903 111 05 010 04 0101 120. Арендная плата за земли городов (за какой период и номер договора).

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

ежегодно пересматривать в одностороннем и беспорядном порядке размер арендной платы по настоящему Договору. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности арендатора оформляются дополнительным 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 не внесении арендной платы более чем за два квартала и нарушении других условий настоящего Договора;

в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если образовавшаяся задолженность Арендатора по внесению арендной платы в сумме равна или превышает начисление арендной платы за один квартал;

в случае возобновления действия договора на тех же условиях на неопределенный срок в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц;

на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра 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 арендованных земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендаторов, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;

Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

передать Арендаторам земельный участок, указанный в п.1.2. настоящего Договора по акту приема-передачи;

уведомить Арендаторов через средства массовой информации об изменениях номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.2.7. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендаторы имеют право:

производить улучшение земельного участка, осуществлять застройку земельного участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке и с письменного согласия Арендодателя (уполномоченного органа).

требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

в случае возобновления действия договора на тех же условиях на неопределенный срок в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендодателя не менее чем за один месяц;

передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отаить арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия Арендодателя;

передать арендуемый земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

Арендаторы обладают иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

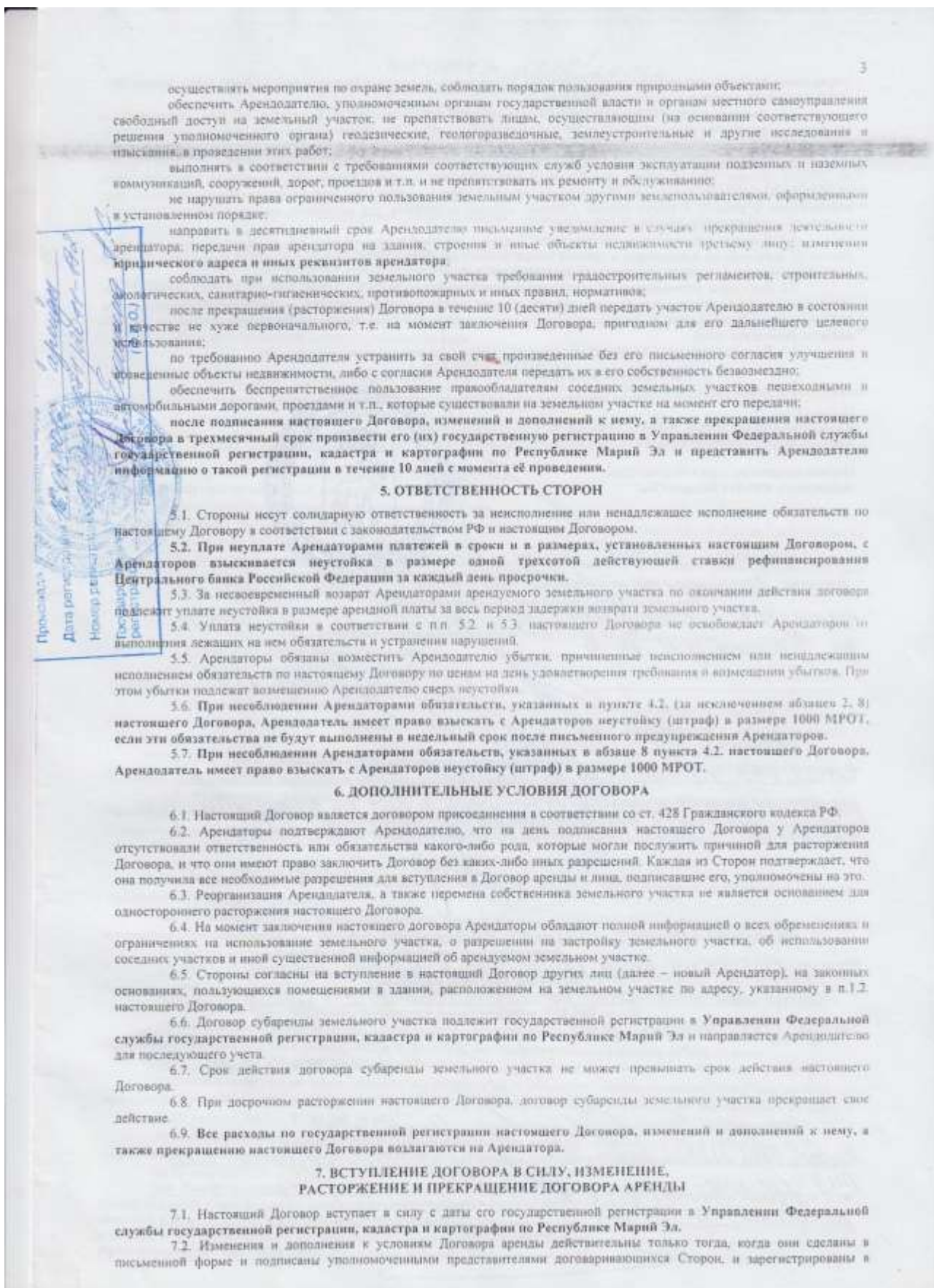
4.2. Арендаторы обязаны:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора вносить арендную плату за пользование земельным участком;

содержать в чистоте прилегающую территорию, регулярно производить уборку земель общего пользования, прилегающих к границам арендуемого земельного участка;

Проверено
 и заверено
 в соответствии с
 законодательством
 Республики Марий Эл
 Комитет по управлению
 муниципальным
 имуществом администрации
 городского округа
 «Город Йошкар-Ола»
 Номер документа: 2396-5-6/0616



2237, 7 к. и.

ДЕЛО № _____

г. Цошкор-Ома
ноз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б,
32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43а, 43б, 44-46,
48, 48а, 54-57, 59, 82-88 + 7 т. о. к. р.

На _____ листах

Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.

Окончено «__» _____ 201__ г.

№

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 _____

23 июля 2014 _____ года

Руководитель (подпись) _____

Е.В. Шемакина
(подпись)

Е.В. Шемакина

(Фамилия И.О.)

ведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

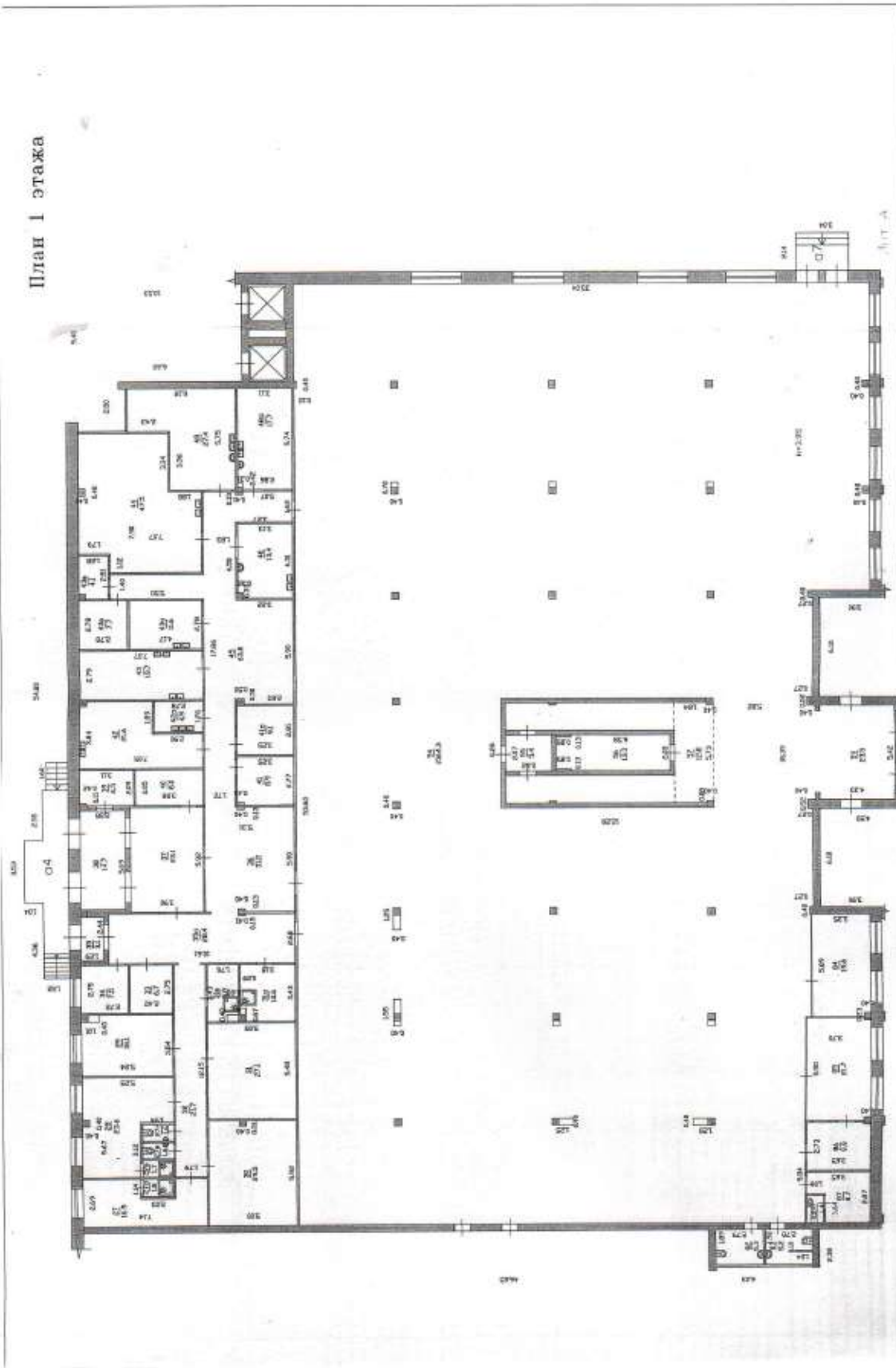
ление (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие зения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):
 знение площади после перепланировки. Заключение №101 по выполненным ремонтно-строительным работам от 3.2013г. Акт обследования объекта капитального строительства № 101 от 23.08.2013г.

Техническое описание помещения

значение	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 1 этажа .
Эв	А
Эж	1
Эж площадь	2237.7 кв. м

инвентарная стоимость в базовых ценах	1969г	175019 руб.
инвентарная инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166268 руб.
коэффициент пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	9726220 руб.

План 1 этажа



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл		Пояснительный план	
Должность	Фамилия И.О. Подпись	Дата	Лист
Начальник отдела/бюро	Шемакина Е.В.	23.07.2014	Листов 1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	23.07.2014	Масштаб 1:500
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола			
Ленинский проспект, 8			



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	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

Наименование и характеристика элементов благоустройства		
№ п/п	2	
1		
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

2425, 9 кв. м.

ДЕЛО № _____

г. Прохладный-Ольга
Ленинский проспект, д. 6
кв. 47, 50, 52, 53 1-го тома, кв. 14-27, 29-31,
31а, 31б, 61, 63 2-го тома.

На _____ листах

Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.

Окончено «__» _____ 201__ г.

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 _____ помещенне
(вид объекта учета)
 Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа , поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа торгового комплекса с
 рест. ораном и мини-пивоварней.
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	" Город Йошкар-Ола "
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз.47,50,52,53 1 этажа , поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа .	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

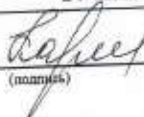
Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
 в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____
 Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ
 М.П.



24 июля 2014 _____ года


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

ведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

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

енение площади за счет перепланировки. Заключение № 179 по выполненным ремонтно-строительным этап. Акт обследования объекта капитального строительства. № 179 от 21.11.2012г. Для регистрации договора ды.

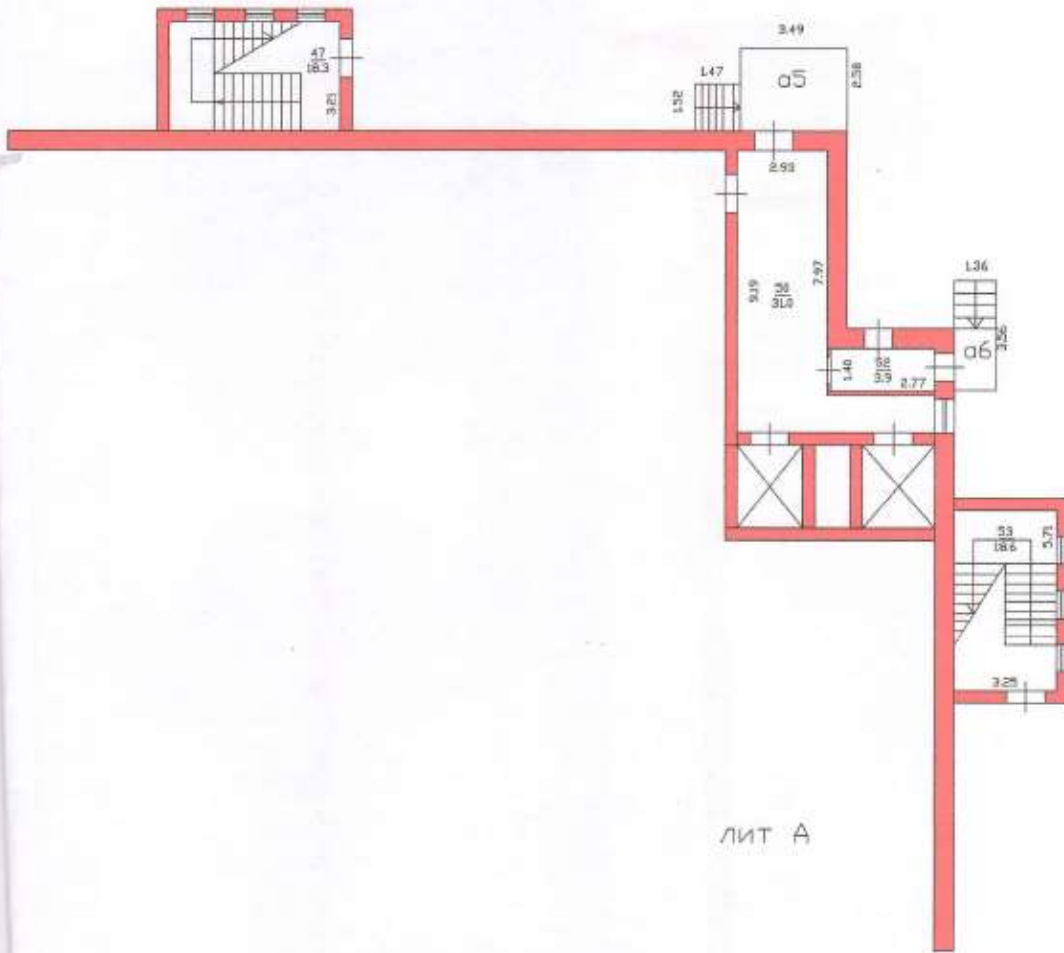
техническое описание помещения

значение	Нежилое
р помещения	поз.47.50.52.53 1 этажа поз. 14-27.29-31.31а.31б.61.63 2 этажа
эв	А
	1,2
зая площадь	2425.9 кв. м

новительная стоимость в базовых ценах	1969г	175480 руб.
ствительная инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166706 руб.
кс пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	01.05.1958	9752835 руб.

4. поэтажный план.

План 1 этажа



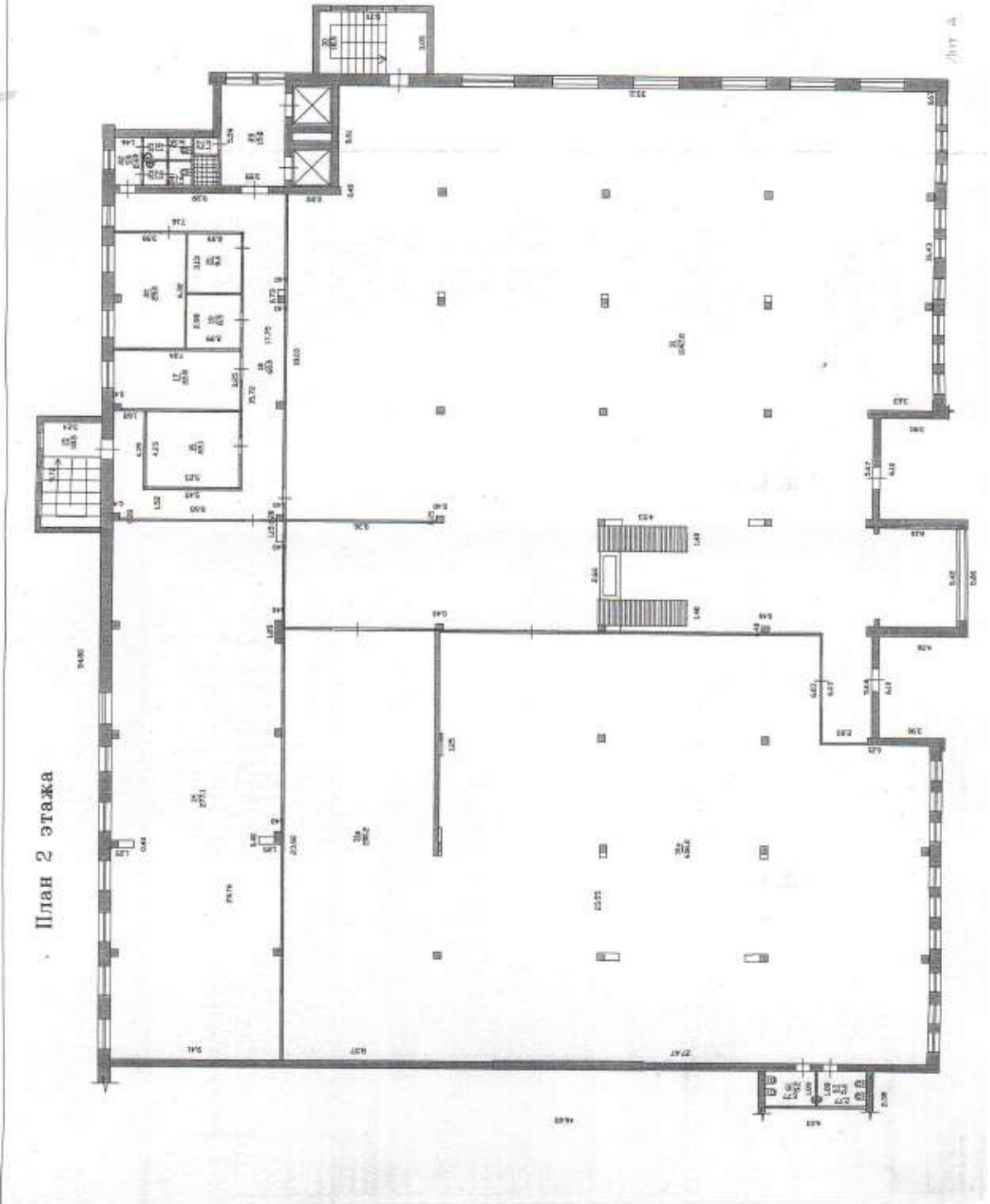
лит А

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
Инженер-конструктор	Шемахина Е.В.	<i>Шемахина Е.В.</i>	23.07.2014		Листов	1
Проектировщик	Соловьев Г.А.	<i>Соловьев Г.А.</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
Инженер	Краснова Р.Л.	<i>Краснова Р.Л.</i>	23.07.2014			

9. Подложный план.

План 2 этажа



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
Начальник отделения	Шемахина Е.В.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014		Листов
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014		Масштаб
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014		1:200

5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые 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,3 15,51,53 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	
						71.8		71.8				71.8	
Итого по первому этажу						277.1	277.1					277.1	
A/2		*12	Склад	14		18.5		18.5				18.5	
			Лест. клетка	15		22.1	22.1					22.1	
			Склад	16		22.8		22.8				22.8	
			Раздевалка	17		60.9		60.9				60.9	
			Коридор	18		8.9	8.9					8.9	
			Склад	19		25.0	25.0					25.0	
			Кабинет	20		9.4	9.4					9.4	
			Коридор	21		3.9		3.9				3.9	
			Коридор	22		1.6		1.6				1.6	
			Умывальник	23		1.6		1.6				1.6	
			Туалет	24		1.5		1.5				1.5	
			Умывальник	25		1.6		1.6				1.6	
			Туалет	26		1.3		1.3				1.3	
			подсобное	27		19.8		19.8				19.8	
			Коридор	29		18.5		18.5				18.5	
			Лест. клетка	30		1042.8	1042.8					1042.8	
			Торговый зал	31		5.2		5.2				5.2	
			Туалет	61		5.2		5.2				5.2	
			Туалет	63		606.2	606.2					606.2	
			Торговый зал	31а		200.2	200.2					200.2	
			Торговый зал	31б		2354.1	2191.7	162.4				2354.1	
Итого по второму этажу						2425.9	2191.7	234.2				2425.9	
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.	<i>[Подпись]</i>	Соловьев Г.А.	<i>[Подпись]</i>

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

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

944, 3 кв. м.

ДЕЛО № _____

г. Йошкар-Ола
Ленинский проспект, д. 6
поз. 6-15 подвала, поз. 49, 51, 57 а, 57 б
58, 60 1 этажа, поз. 28, 32, 33 2 этажа,
поз. 8, 11-16 техэтажа

На _____ листах

Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.

Окончено «__» _____ 201__ г.

№

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

23 июля 2014 года

Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



Е.В. Шемахина
(подпись)

Е.В. Шемахина
(Фамилия И.О.)

дения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

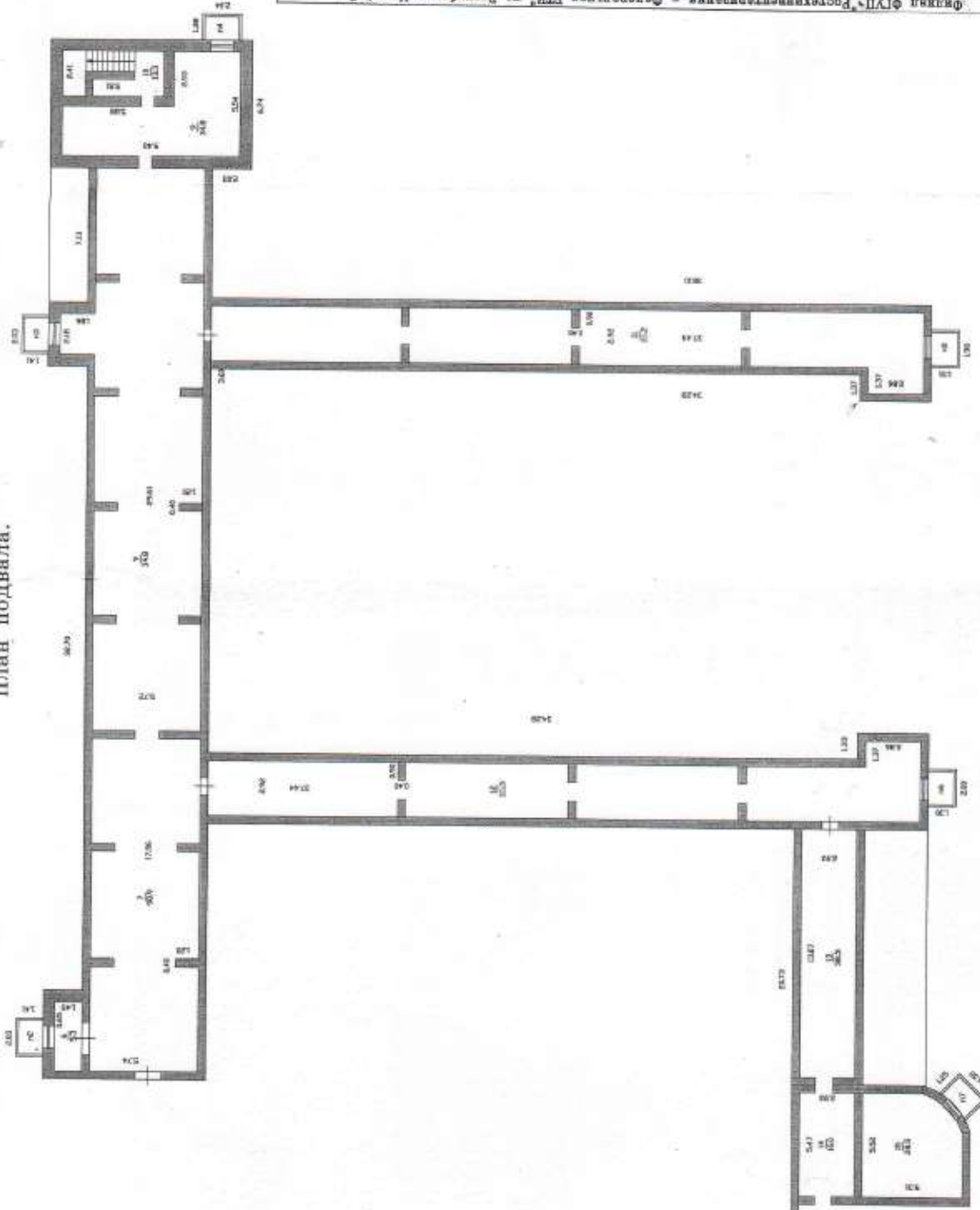
ание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие я, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

Техническое описание помещения

Тип помещения	Нежилое
Адрес помещения	Помещения поз.6-15 подвала , поз. 49,51,57а,57б,58,60 1 этажа , поз.28,32,33 2 этажа , поз. 8,11-16 техэтажа.
Этаж	А
Классификация	1,2,Подвал,Технический
Площадь	944,3 кв. м

Исходная стоимость в базовых ценах	1969г	58871 руб.
Исходная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	55927 руб.
с пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	3271730 руб.

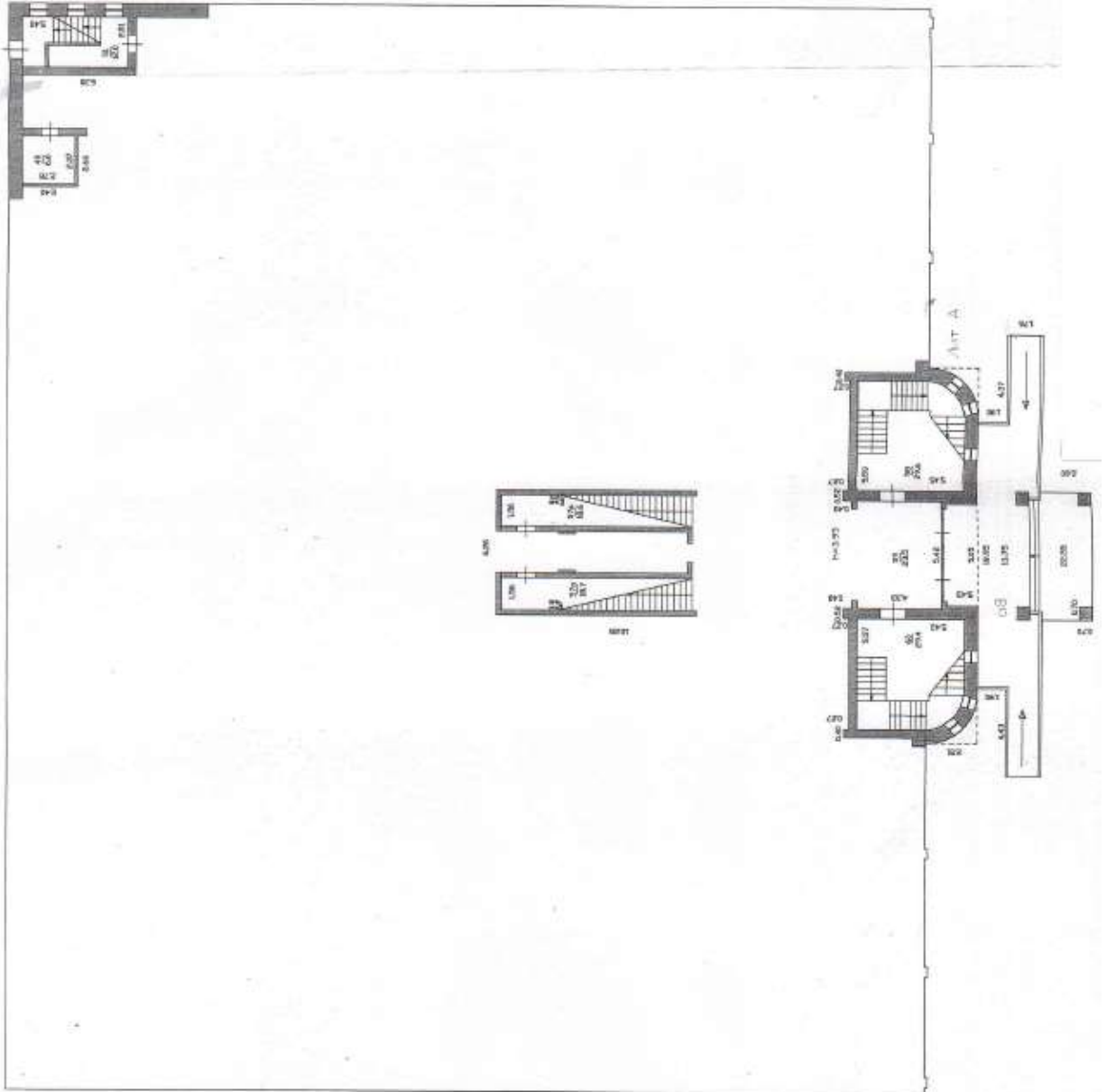
План подвала.



Фирма ФВН*Реставрационные - Федеральное ВТН* по Республике Марий Эл		Подземный план
Исполнитель	Краснова Р.Р.	23.07.2014
Группа	Соловьев Т.А.	23.07.2014
Начальник	Шамкина Е.В.	23.07.2014
Дата	Фамилия И.О. Подпись	Лист 1
Листов	1	Листов 1
Масштаб	1:200	

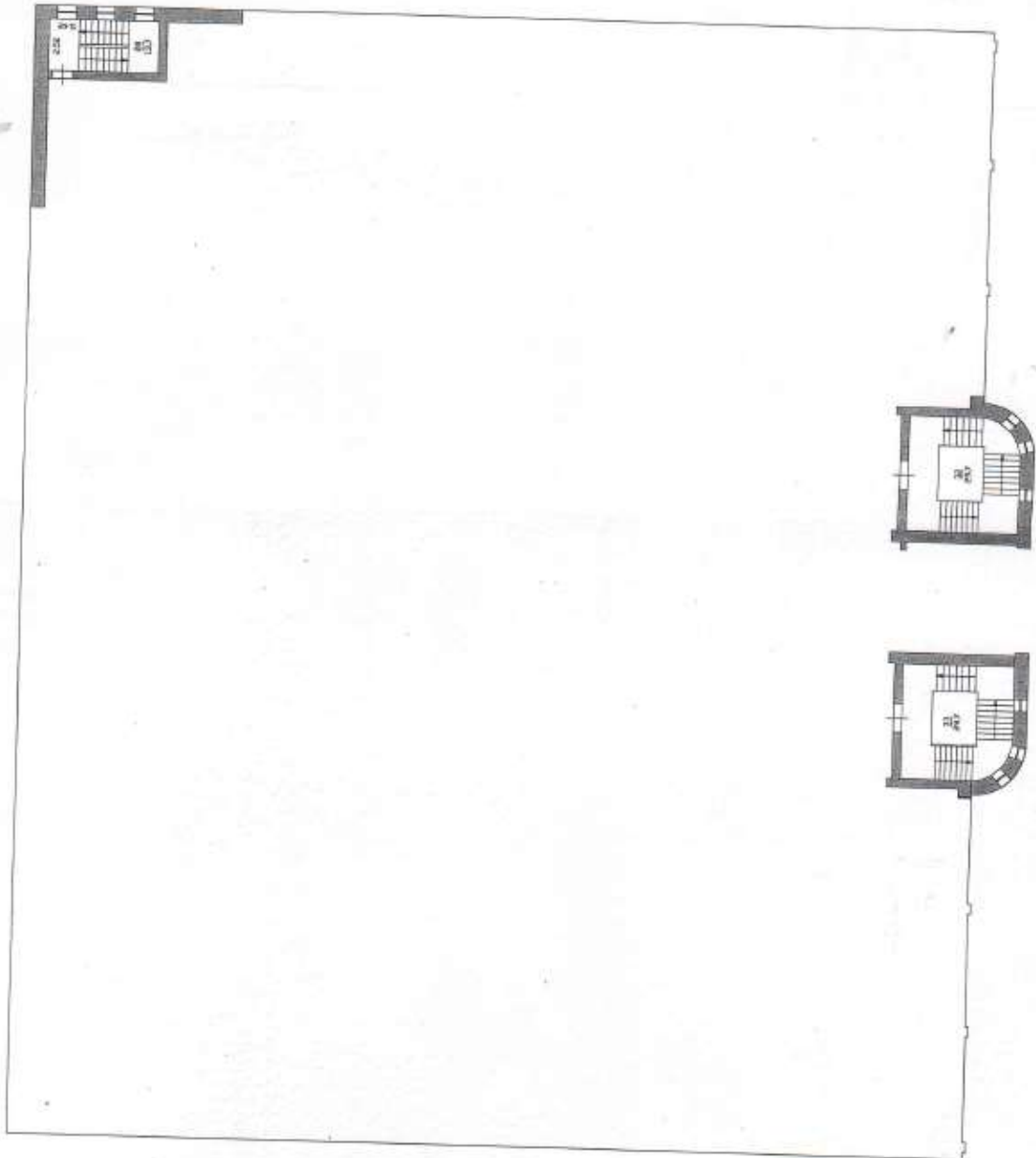
План 1 этажа

Фирма ФУН-Ростехинженерская - Федеральное НИИ по Республике Марий Эл			
Поставщик плана			
Должность	Фамилия И.О. Инициалы	Дата	Лист 1
Начальник отдела	Шемкина Е.Н.	23.07.2014	Листов 1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	23.07.2014	Масштаб 1:200
Исполнитель	Краснова Р.В.	23.07.2014	
Республика Марий Эл, г. Советск-Ола Ленинский проспект			



Фирма ФУП «Росгосинженерная - Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл		Постижный этаж	
Исполнитель	Кречова Р.Б.	23.07.2014	Листов 1 Копия 1:200
ГЛУП	Сорокин Т.А.	23.07.2014	
Руководитель	Щакин Е.Н.	23.07.2014	
Назначение	Дача	23.07.2014	
Фамилия И.О.	Щакин Е.Н.	Дача	Листов 1
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола			
Ленинская просека			

План в плане.



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	
А/Подвал		*13	Подвальное	6	2.32	5.3			5.3			5.3	
			Подвальное	7		98.9			98.9			98.9	
			Подвальное	8		169.6			169.6			169.6	
			Подвальное	9		34.8			34.8			34.8	
Итого по этажу "Подвал"						308.6			308.6			308.6	
А/Технический		*13	Лест. клетка	8	2.44	29.7			29.7			29.7	
													29.7
Итого по этажу "Технический"						29.7			29.7			29.7	
А/1		*13	Лест. клетка	49	3.95	6.6			6.6			6.6	
			Лест. клетка	51		12.0			12.0			12.0	
			Лест. клетка	58		29.6			29.6			29.6	
			Лест. клетка	60		29.4			29.4			29.4	
Итого по первому этажу						77.6			77.6			77.6	
А/2		*13	Лест. клетка	28	3.32	13.7			13.7			13.7	
			Лест. клетка	32		29.7			29.7			29.7	
			Лест. клетка	33		29.7			29.7			29.7	
Итого по второму этажу						73.1			73.1			73.1	
А/Подвал		*13	Подвальное	10	2.32	13.3			13.3				13.3
			Подвальное	11		111.2			111.2			111.2	
			Подвальное	12		111.3			111.3			111.3	
			Подвальное	13		38.3			38.3			38.3	
			Подвальное	14		16.0			16.0			16.0	
			Подвальное	15		28.5			28.5			28.5	
Итого по этажу "Подвал"						318.6			318.6			318.6	
А/Технический		*13	Венткамера	11	2.44	47.5			47.5				47.5
			Тамбур	12		1.9			1.9			1.9	
			Лест. клетка	13	3.32	13.7			13.7			13.7	
			Венткамера	15	2.44	5.1			5.1			5.1	
			Венткамера	16		5.7			5.7			5.7	
			Венткамера	17		25.5			25.5			25.5	
Итого по этажу "Технический"						99.4			99.4			99.4	
А/1		*13	Лест. клетка	57а	3.95	18.7			18.7			18.7	
			Лест. клетка	57б		18.6			18.6			18.6	
Итого по первому этажу						37.3			37.3			37.3	
Итого по литере "А"						944.3			944.3			944.3	
Итого по помещению						944.3			944.3			944.3	
Итого						944.3			944.3			944.3	

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства
1	Электроснабжение

7. Отметки об обследованиях

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

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

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

94,1 кв.м.

ДЕЛО № _____

г. Троицк-Омск
Ленинский проспект, д. 6
поз. 6, 7, 9, 10 техэтажа

На _____ листах

Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.

Окончено «__» _____ 201__ г.

№

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
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа мини-пивова	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ .

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ года
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ



23 июля 2014 _____ года

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

дения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

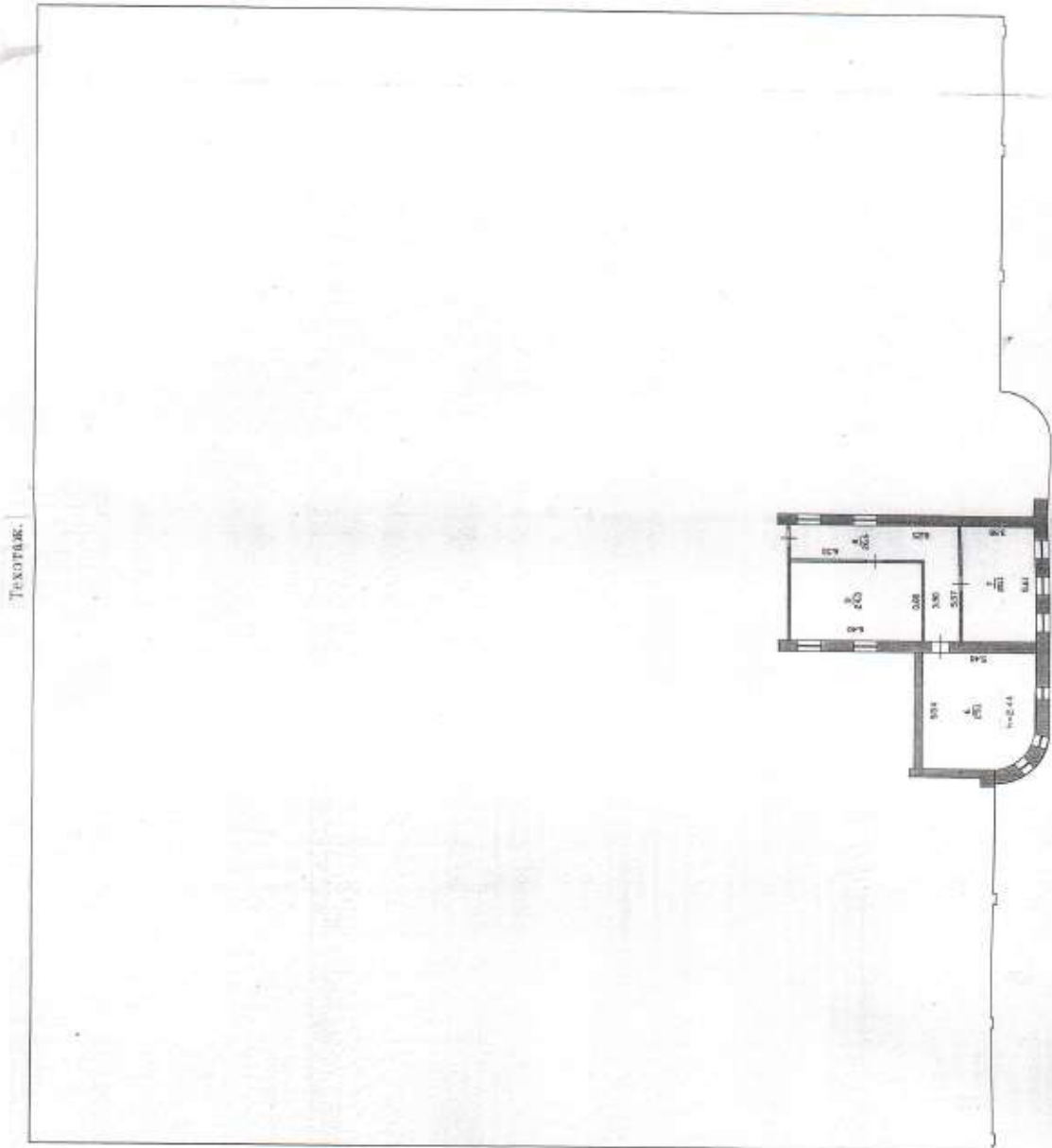
ание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие а, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

Техническое описание помещения

Тип помещения	Нежилое
Наименование помещения	Помещения поз. 6.7.9.10 технического этажа
Этаж	А
Классификация	Технический
Площадь	94,1 кв. м

Новительная стоимость в базовых ценах	1969г	5814 руб.
Исходная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	5523 руб.
Корректировка на уровень цен на дату инвентаризации	58,5	323113 руб.

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл						
Полтажный план						
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 8	Лист	1
Начальник отделения	Шемахина Е.В.	<i>Е.В. Шемахина</i>	23.07.2014		Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>Г.А. Соловьев</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>Р.Д. 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 общеггг пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые неотопляемые планировочные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А/Технический	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней	*8	Кабинет	6	2.44	29.1	29.1					29.1	
			Кабинет	7		20.1	20.1					20.1	
			Коридор	8		20.6		20.6				20.6	
			Кабинет	9		24.3	24.3					24.3	
						94.1	73.5	20.6				94.1	
	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.	<i>[Подпись]</i>	Соловьев Г.А.	<i>[Подпись]</i>

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

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

СТОЯНКА 5440 кв.м.

ДЕЛО № _____

Ленинский проспект, д.6

лит I

На _____ листах

Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.

Окончено «__» _____ 201__ г.

СТО РТИ 01.04-2008

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл
Йошкар – Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ сооружение
(вид объекта учета)

Часть автостоянки на 225 машиномест
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	«Город Йошкар – Ола»
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар – Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
		Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	I	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в БТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

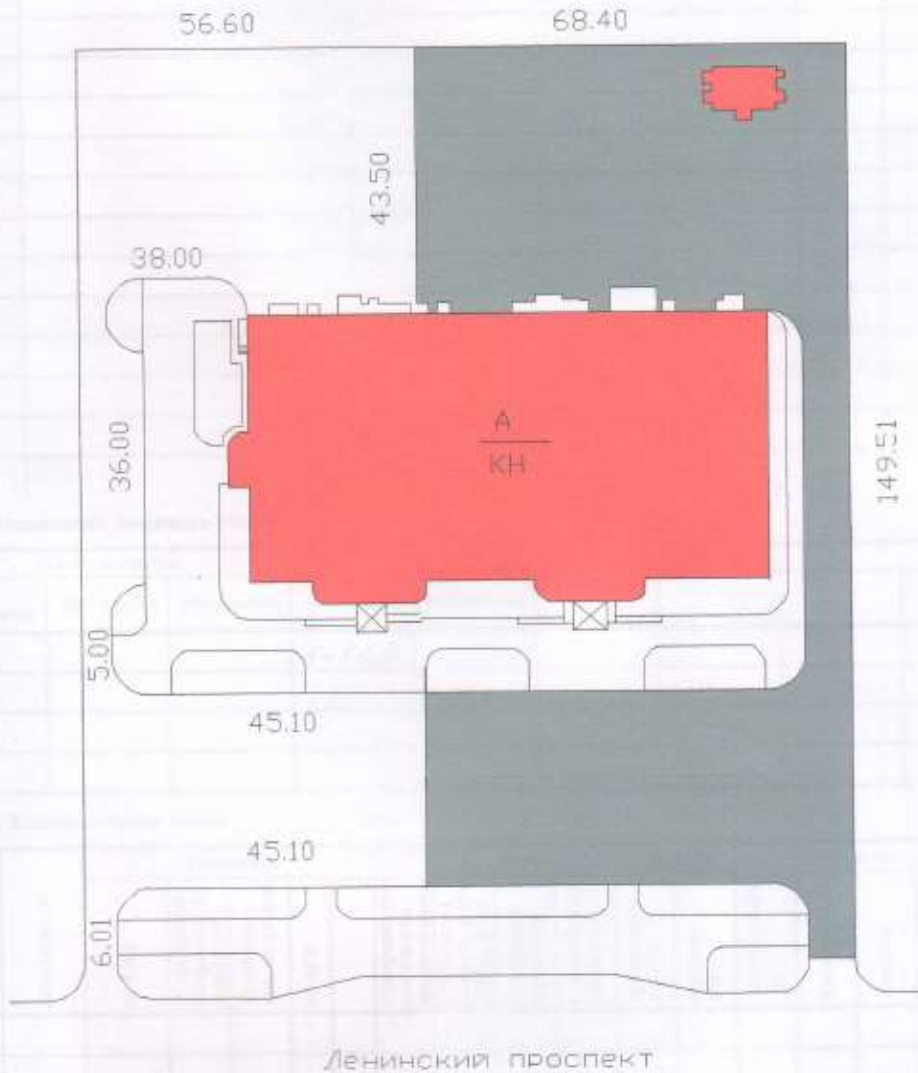
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в ЕГРОКС	

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.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб	1:500
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014			

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Номера п/п	Наименование ограждения и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь, кв. м	№ сооружения	№ таблички	Измеритель	Стоимость изъясняется по таблице	Поправка на климат. район	Восстанов. стоимость, в рублях	% износа	Действит. стоимость, в рублях
			длина, м	ширина, м	высота, м									
1	Часть дв. в мостовом месте (автомостоекера на железобетонном)				5440	26	156 м ²	7,60	1,0	41344	5	392		

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
					г. 58,5 - 2207705			

23.07 2014 г. Выполнил Суров Брасов Р.А.
 23.07 2014 г. Проверил Суров Дюбовцев З.А.
 23.07 2014 г. Директор Суров Мешокин Е.А.

XIII. Отметки о последующих обследованиях

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

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



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)





Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)




серия 77 № 007006640

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "М-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10


Дата выдачи: 15.01.2015г.

ГОСТ Р
ИСО 9001

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 28.01.2011г.
Срок действия: 28.01.2016г.

Окончание действия: 31.12.2015г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»





125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-887/14

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-887/14 от 12.12.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.


СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107076, г. Москва, Колодезный пер., д. 14, офис 636
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ОБЩИЙ ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	200 000 (Двести тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 12.12.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Генеральный директор на основании Устава


М.п. _____
«12» декабря 2014г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор на основании Устава


М.п. _____
«12» декабря 2014г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лошков Владислав Валерьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4606 № 728299, выдан 31.05.2005г.
 ОВД г. Климовска УВД г. Подольска и Подольского р-на Московской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 04 » февраля 2008г., регистрационный № 003430

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано « 06 » февраля 2014 года.

Президент  **С.А. Табакова**

0016890 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ЛЛ-Консалт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лошков Владислав Валерьевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 003430

« 04 » февраля 2008г.

Дата выдачи « 24 » февраля 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2035/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2035/16 от 17.03.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г.Москва, ул. Курганская, д.3, кв.17
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» апреля 2016 г. по «10» апреля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>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.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 17.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 18.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«17» марта 2016г.



Страхователь:
Лошков Владислав Валерьевич

(Лошков В.В.)

«17» марта 2016г.

