



**Центр экспертизы собственности**

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

## **ОТЧЕТ № 7-357**

**об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества и  
права аренды земельных участков, расположенных по адресу:  
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6**

**Заказчик:**

**ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»**

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**20 мая 2019 г.**

**Дата составления отчета:**

**20 мая 2019 г.**

**Москва-2019**



## Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11

(495)787-68-01

www.ces.ru

ces@ces.ru

### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №4 от 30.04.2019 г. к Договору №36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от 06.08.2018 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды земельных участков, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.

Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

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

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Международного стандарта финансовой отчетности IFRS 13; Международных стандартов оценки; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость недвижимого имущества и прав аренды земельных участков, расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6 по состоянию на 20 мая 2019 г. составила (без учета НДС):

**143 587 037 (Сто сорок три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч тридцать семь) рублей**

Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости и имущественных прав 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,  
ООО «ЦЭС»  
(Доверенность № 21 от 29 января 2019 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Ковалева Е.В.

Ковалева Е.В.

20 мая 2019 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов недвижимости и имущественных прав пообъектно.

| № п/п | Кадастровый номер  | Наименование объекта  | Адрес   | Площадь, кв.м | Справедливая стоимость, руб. без учета НДС | НДС, руб.         | Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС |
|-------|--------------------|---|---|---------------|--|-------------------|---|
| 1     | 12:05:0701008:1601 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 425,90      | 52 642 641                                 | 10 528 528        | 63 171 169                                |
| 2     | 12:05:0701008:1606 | Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 237,70      | 55 000 255                                 | 11 000 051        | 66 000 306                                |
| 3     | 12:05:0701008:2954 | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 944,30        | 20 122 025                                 | 4 024 405         | 24 146 430                                |
| 4     | 12:05:0701008:1599 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 94,10         | 2 000 510                                  | 400 102           | 2 400 612                                 |
| 5     | 12:05:0701008:1935 | Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00      | 4 459 733                                  | 891 947           | 5 351 680                                 |
| 6     | 12:05:0703002:246  | Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест)                                  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00      | 4 856 061                                  | 971 212           | 5 827 273                                 |
| 7     | 12:05:0703002:78   | Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002 | 3 353,90      | 4 505 812                                  | 901 162           | 5 406 974                                 |
| -     |                    | <b>Итого</b>  | -   | -             | <b>143 587 037</b>                         | <b>28 717 407</b> | <b>172 304 444</b>                        |

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

20 мая 2019 г.

## Содержание

|  |    |
|--|----|
| 1. Дата составления и порядковый номер отчета  | 6  |
| 2. Задание на оценку   | 6  |
| 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике   | 7  |
| 3.1 Сведения о заказчике оценки  | 7  |
| 3.2 Сведения об оценщике   | 7  |
| 3.3 Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор                                      | 8  |
| 3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета   | 8  |
| 4. Основные факты и выводы   | 9  |
| 5. Допущения, принятые при проведении оценки   | 11 |
| 6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика                         | 13 |
| 7. Применяемые стандарты оценки  | 14 |
| 8. Общие понятия и определения   | 15 |
| 9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки  | 15 |
| 10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения   | 16 |
| 10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 16 |
| 10.2 Осмотр объекта оценки   | 16 |
| 10.3 Прочие источники информации   | 16 |
| 11. Описание объекта оценки  | 17 |
| 11.1 Имущественные права   | 17 |
| 11.2 Обременения, связанные с объектом оценки  | 17 |
| 11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки   | 17 |
| 11.4 Износ, устаревания объекта оценки   | 23 |
| 11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки   | 24 |
| 11.6 Балансовая стоимость объекта оценки   | 24 |
| 11.7 Описание местоположения   | 25 |
| 12. Анализ наиболее эффективного использования   | 27 |
| 13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость                  | 28 |
| 13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки             | 28 |
| 13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки  | 36 |
| 13.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки                       | 36 |
| 13.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости                        | 37 |
| 13.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта                               | 40 |
| 14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке  | 45 |
| 14.1 Обзор подходов к оценке   | 45 |
| 14.1.1 Общие принципы применения сравнительного подхода  | 45 |
| 14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода  | 45 |
| 14.1.3 Общие принципы применения доходного подхода   | 46 |
| 14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке                                | 46 |
| 15. Доходный подход  | 48 |
| 15.1 Описание методики оценки  | 48 |
| 15.2 Определение арендных платежей   | 48 |
| 15.3 Определение чистого операционного дохода  | 59 |
| 15.4 Определение ставки дисконтирования  | 62 |
| 15.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу   | 63 |

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>16. Сравнительный подход</b>  | <b>66</b> |
| 16.1 Описание методики оценки  | 66        |
| 16.2 Выбор единиц сравнения  | 66        |
| 16.3 Выбор объектов-аналогов   | 66        |
| 16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения (торговые центры)   | 71        |
| 16.5 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков  | 75        |
| 16.6 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу   | 81        |
| <b>17. Затратный подход</b>  | <b>84</b> |
| 17.1 Описание методики оценки  | 84        |
| 17.2 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный   | 84        |
| 17.3 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства   | 84        |
| 17.4 Определение прибыли предпринимателя   | 86        |
| 17.5 Определение износов и устареваний   | 86        |
| 17.6 Определение стоимости объектов капитального строительства   | 88        |
| <b>18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</b>   | <b>89</b> |
| 18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки   | 89        |
| 18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке  | 91        |
| 18.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки  | 91        |
| <b>19. Приложения</b>  | <b>94</b> |
| 19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки  | 94        |
| 19.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах  | 96        |
| 19.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 103       |
| 19.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор   | 188       |

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Дата составления отчета | 20 мая 2019 г. |
| Порядковый номер отчета | 7-357          |

## 2. Задание на оценку

|  |  |  |   |                                |
|--|--|--|---|--------------------------------|
| <b>1).</b>   | <b>Объект оценки:</b>  |  |   |                                |
| Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №1 Настоящего Отчета   |  |  |   |                                |
| № п/п  | Кадастровый номер  | Наименование объекта   | Адрес   | Площадь объекта оценки, кв. м. |
| 1  | 12:05:0701008:1601   | Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 425,90                       |
| 2  | 12:05:0701008:1606   | Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 237,70                       |
| 3  | 12:05:0701008:2954   | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв. м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 944,30                         |
| 4  | 12:05:0701008:1599   | Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 94,10                          |
| 5  | 12:05:0701008:1935   | Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00                       |
| 6  | 12:05:0703002:246  | Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест)                                   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00                       |
| 7  | 12:05:0703002:78   | Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002 | 3 353,9                        |
| <b>2).</b>   | <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b> |  |   |                                |
| Указанные объекты находятся в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» |  |  |   |                                |
| <b>3).</b>   | <b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>                              |  |   |                                |
| Доверительное управление (оценка должна быть осуществлена без учета имеющихся обременений в виде доверительного управления)  |  |  |   |                                |
| <b>4).</b>   | <b>Цель оценки:</b>  |  |   |                                |
| Определение справедливой стоимости   |  |  |   |                                |
| <b>5).</b>   | <b>Предполагаемое использование результата оценки:</b>                               |  |   |                                |
| Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»   |  |  |   |                                |
| <b>6).</b>   | <b>Вид стоимости:</b>  |  |   |                                |
| Справедливая стоимость   |  |  |   |                                |
| <b>7).</b>   | <b>Дата оценки:</b>  |  |   |                                |
| 20 мая 2019 г.   |  |  |   |                                |
| <b>8).</b>   | <b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>                             |  |   |                                |
| Допущения и ограничения, выявленные при осуществлении оценочных работ, должны быть указаны в Отчете об оценке.   |  |  |   |                                |
| <b>9).</b>   | <b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>             |  |   |                                |
| Отсутствует  |  |  |   |                                |

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1 Сведения о заказчике оценки

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Полное (сокращенное) наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание») |
| ОГРН                              | 1027725006638 от 30.09.2002   |
| Местонахождение                   | 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 7, ком. 13  |
| ИНН                               | 7725206241  |
| КПП                               | 770201001   |

#### 3.2 Сведения об оценщике

|  |   |
|--|---|
| Ф.И.О. оценщика  | Ковалева Елена Васильевна   |
| Местонахождение оценщика   | По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11   |
| Номер контактного телефона оценщика                                  | (495) 787-68-01   |
| Адрес электронной почты оценщика                                     | <a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>  |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности           | Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 014259-1 от 03.08.2018 г.  |
| Образование  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Московского государственного агроинженерного университета им. В.П. Горячкина, ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП №984601 от 2008 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет геодезии и картографии», рег. номер 197-2015 от 29.06.2015 г.</li> </ul> |
| Категория / сертификация   | • Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).  |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                 | с 2008 г.   |
| Страхование гражданской ответственности                              | Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Ковалева Елена Васильевна. Страховщик – Страховая акционерная компания «Энергогарант». Страховая сумма – 300 000 рублей. Полис № 180005-035-000185. Период страхования: с 14.01.2019 г. по 13.01.2020 г.  |
| Членство в саморегулируемых организациях оценщиков                   | Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 785, дата регистрации 26.12.2008 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №218 от 12.02.10 г.  |
| Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора) | Трудовой договор № 09 с оценщиком от 29.01.2019 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Ковалевой Еленой Васильевной   |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор        | Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»   |

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

| <b>Реквизиты</b>   |  |
|--|--|
| Полное наименование  | Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»  |
| Сокращенное наименование   | ООО «ЦЭС»  |
| Место нахождения   | 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11  |
| Почтовый адрес   | 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11  |
| Государственная регистрация  | Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г. |
| ОГРН   | 1027739733735 от 09 декабря 2002г.   |
| Генеральный директор   | Стрижак Екатерина Юрьевна  |
| Телефон / факс   | (495) 787-68-01  |
| Интернет-сайт  | <a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>   |
| Электронная почта  | <a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>   |
| <b>Страхование ответственности юридического лица</b>   |  |
| Полис страхования ответственности оценщика   | № 022-073-002817/18  |
| Страховщик   | ООО «Абсолют Страхование»  |
| Страховая сумма  | 5 000 000 рублей   |
| Период страхования   | с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г.  |
| <b>Членство в некоммерческих организациях</b>  |  |
| Наименование   | Союз независимых экспертных организаций «Сумма мнений»   |
| Свидетельство  | №33 от 29.10.2014 г.   |
| <b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>  |  |
| ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. |  |

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

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

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Договор на проведение оценки | Дополнительное соглашение №4 от 30.04.2019 г. к Договору №36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от 06.08.2018 г. |
| Заказчик                     | ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»  |
| Исполнитель                  | ООО «ЦЭС»  |

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

| № п/п | Кадастровый номер  | Наименование объекта   | Адрес   | Площадь объекта оценки, кв. м. |
|-------|--------------------|--|---|--------------------------------|
| 1     | 12:05:0701008:1601 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 425,90                       |
| 2     | 12:05:0701008:1606 | Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 237,70                       |
| 3     | 12:05:0701008:2954 | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв. м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 944,30                         |
| 4     | 12:05:0701008:1599 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 94,10                          |
| 5     | 12:05:0701008:1935 | Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00                       |
| 6     | 12:05:0703002:246  | Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест)                                   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00                       |
| 7     | 12:05:0703002:78   | Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002 | 3 353,9                        |

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

|   |                  |
|---|------------------|
| Доходный подход (помещения и право аренды земельного участка как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС      | 130 015 549 руб. |
| Сравнительный подход (помещения и право аренды земельного участка как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС | 157 158 524 руб. |
| Сравнительный подход (право аренды земельных участков), руб. без учета НДС  | 9 361 873 руб.   |
| Затратный подход (часть автостоянки), руб. без учета НДС  | 4 459 733 руб.   |

**4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

|   |   |
|---|---|
| <i>Справедливая стоимость без учета НДС</i> | <i>143 587 037 (Сто сорок три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч тридцать семь) рублей</i> |
|---|---|

**5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

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

## 5. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

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

## **6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и Международные стандарты оценки IVS 2017.
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ»

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

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

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## **8. Общие понятия и определения**

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Нормативных правовых актах уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

## **9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

## **10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

### ***10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

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

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

### ***10.2 Осмотр объекта оценки***

Осмотр объекта оценки проводился.

### ***10.3 Прочие источники информации***

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

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

## 11. Описание объекта оценки

### 11.1 Имущественные права

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

Таблица 2. Реквизиты собственника.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Полное (сокращенное) наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание») |
| ОГРН                              | 1027725006638 от 30.09.2002   |
| Местонахождение                   | 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 7, ком. 13  |
| ИНН                               | 7725206241  |
| КПП                               | 770201001   |

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

### 11.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

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

### 11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

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

#### Сведения о земельных участках

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

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

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

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

| Показатель                                     | Значение   | Источник информации         |
|--|--|-----------------------------|
| Кадастровый номер земельного участка           | 12:05:0703002:78   | Кадастровый паспорт         |
| Адрес  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002* | Кадастровый паспорт         |
| Площадь земельного участка, кв.м.              | 4 655  | Кадастровый паспорт         |
| Категория земель                               | Земли населенных пунктов   | Кадастровый паспорт         |
| Разрешенное использование                      | для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней   | Кадастровый паспорт         |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 34 356 274,05  | Публичная кадастровая карта |

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

### **Количественные и качественные характеристики помещений и части**

#### **автостоянки**

Таблица 5. Сведения, идентифицирующие объект оценки.

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый (или условный) номер | Номера помещений   |
|-------|---|----------------------------------|--|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа   | 12:05:0701008:1601               | этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже   |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа   | 12:05:0701008:1606               | этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа | 12:05:0701008:2954               | этаж: подвал, 1, 2, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже.   |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа  | 12:05:0701008:1599               | Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже   |
| 5     | Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1  | 12:05:0701008:1935               | -  |

Таблица 6. Основные характеристики объекта оценки.

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

Источник: Техническая документация, Публичная кадастровая карта, Выписки из ЕГРН

Таблица 7. Основные количественные параметры объекта оценки.

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

Источник: Техническая документация, Публичная кадастровая карта, Выписки из ЕГРН

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

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

Источник: Техническая документация, Публичная кадастровая карта, Выписки из ЕГРН

### **Перепланировки**

Данные о перепланировках отсутствуют.

### **Транспортная доступность**

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

### **Сегмент рынка недвижимости**

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к торговому сегменту.

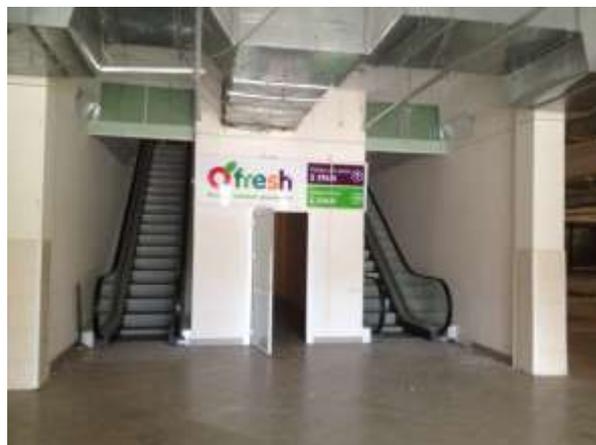
### **Территория и парковка**

Таблица 9. Сведения о прилегающей территории и парковке.

| Показатель                    | Значение                          | Источник информации |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Наличие выделенной территории | Да                                | Осмотр              |
| Наличие ограждения территории | Нет                               | Осмотр              |
| Наличие охраны                | Нет                               | Осмотр              |
| Парковка                      | Наземная на выделенной территории | Осмотр              |

### **Фотографии объекта недвижимости**

Помещения ТЦ



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

## 11.4 Износ, устаревания объекта оценки

### 1. Общая характеристика технического состояния

Здание находится в хорошем состоянии. Внутренняя отделка помещений стандартная.

### 2. Физический износ.

Таблица 10. Укрупненная шкала физического износа.

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

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

Физический износ объекта оценки составил:

Таблица 11. Физический износ объекта недвижимости.

| № п/п | Кадастровый номер  | Наименование объекта  | Адрес  | Площадь объекта оценки, кв.м | Физический износ, принятый к расчету |
|-------|--------------------|---|--|------------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 12:05:0701008:1601 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6 | 2 425,90                     | 15%                                  |
| 2     | 12:05:0701008:1606 | Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа   |  | 2 237,70                     | 15%                                  |
| 3     | 12:05:0701008:2954 | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа |  | 944,3                        | 15%                                  |
| 4     | 12:05:0701008:1599 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа  |  | 94,1                         | 15%                                  |
| 5     | 12:05:0701008:1935 | Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1  |  | 5 440,00                     | 30%                                  |

### 3. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

### 11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки не используется.

### 11.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 12. Стоимость чистых активов.

| № п/п | Кадастровый номер  | Наименование объекта  | Адрес   | Площадь, кв.м | Стоимость чистых активов за июнь 2018 г., руб. |
|-------|--------------------|---|---|---------------|--|
| 1     | 12:05:0701008:1601 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 425,90      | 53 823 755,03                                  |
| 2     | 12:05:0701008:1606 | Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 237,70      | 56 234 264,85                                  |
| 3     | 12:05:0701008:2954 | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 944,3         | 20 573 492,07                                  |
| 4     | 12:05:0701008:1599 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 94,1          | 2 045 394,05                                   |
| 5     | 12:05:0701008:1935 | Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00      | 4 539 165,00                                   |
| 6     | 12:05:0703002:246  | Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест)                                  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00      | 4 747 885,19                                   |
| 7     | 12:05:0703002:78   | Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002 | 3 353,90      | 4 405 437,81                                   |

Источник: <http://ukmdm.ru/disclosure/repotr24/>

### 11.7 Описание местоположения

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

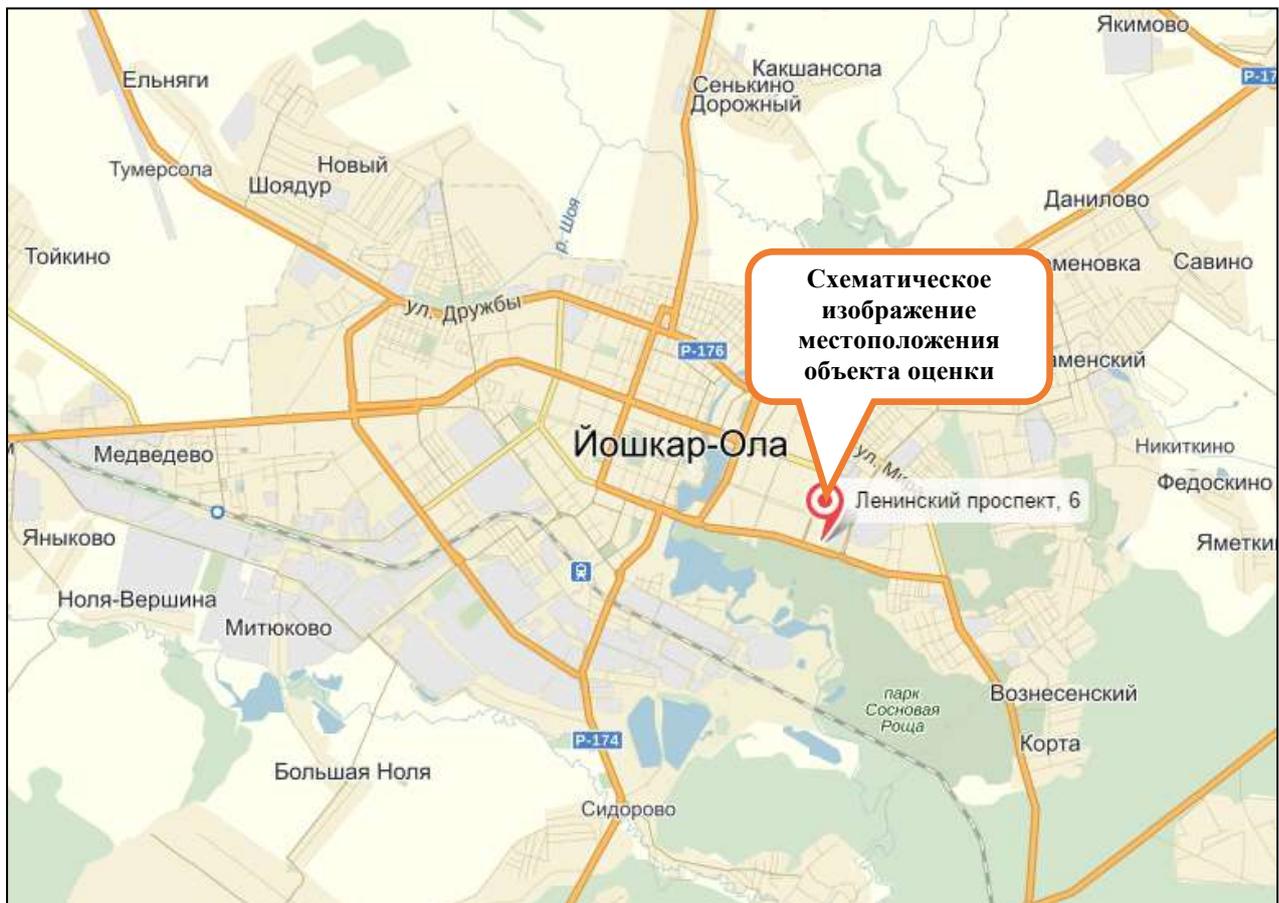
#### Характеристики местоположения

Таблица 13. Основные характеристики местоположения объекта оценки.

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

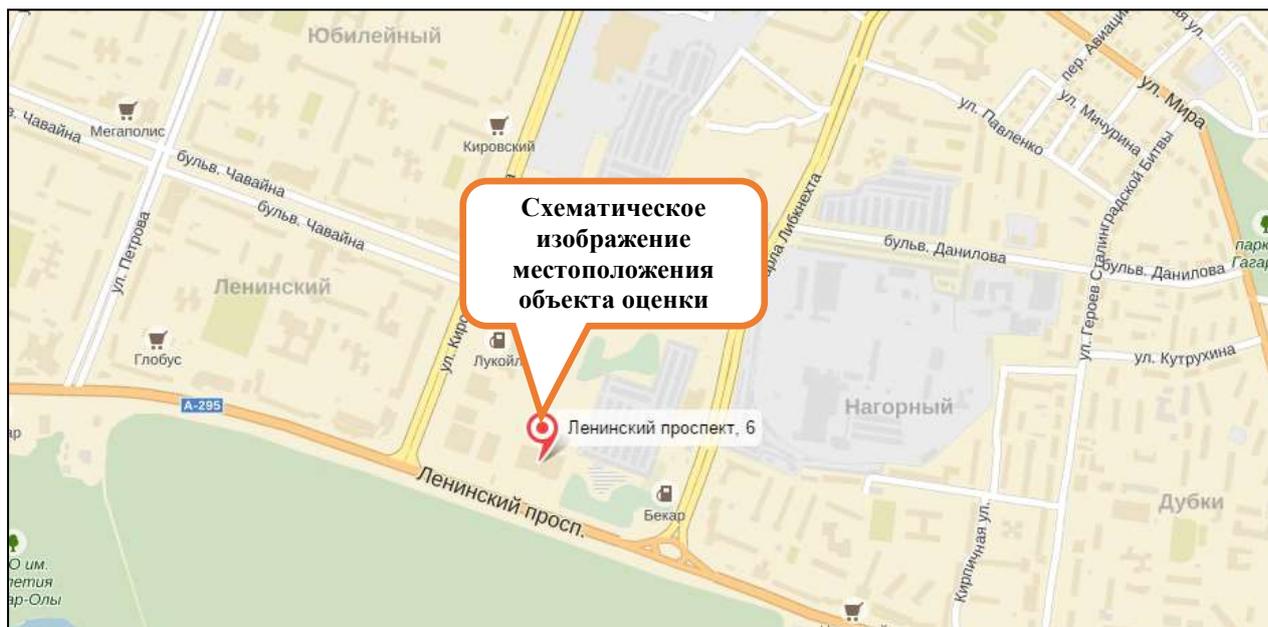
#### Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <https://yandex.ru/maps>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps>

### **Сведения о регионе расположения объекта оценки**

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

### **Выводы**

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгового назначения.

## 12. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

## **13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

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

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

### ***13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки***

#### **Анализ общей политической обстановки**

*Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (от 01.10.2018 г.), <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>.*

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в 2017г. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с

инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды.

Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

В России увеличивается вклад внешнего спроса в рост ВВП в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

#### **Анализ общей социально-экономической обстановки в России**

*Источники информации: Картина экономики. Январь 2019 года;*

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019120201>;

*Доклад "Социально-экономическое положение России";*

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1/140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1/140086922125).

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым.

В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабо отрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

Таблица 14. Основные показатели развития Российской Федерации.

|   | 2018г.                 | В % к 2017г.         | Декабрь 2018г.     | В % к               |                    | Справочно           |                      |                     |
|---|------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|   |                        |                      |                    | декабрю 2017г.      | ноябрю 2018г.      | 2017г. в % к 2016г. | декабрь 2017г. в % к |                     |
|   |                        |                      |                    |                     |                    |                     | декабрю 2016г.       | ноябрю 2017г.       |
| Валовой внутренний продукт, млрд.рублей   | 103626,6 <sup>1)</sup> | 102,3 <sup>1)</sup>  |                    |                     |                    |                     |                      |                     |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности              |                        | 102,9                |                    | 101,9               | 110,0              | 102,4               | 100,1                | 109,9               |
| Индекс промышленного производства <sup>2)</sup>   |                        | 102,9                |                    | 102,0               | 107,0              | 102,1               | 98,3                 | 107,4               |
| Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей  | 5119,8                 | 99,4                 | 197,4              | 99,9                | 46,8               | 103,1               | 104,1                | 44,0                |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км   | 5639,5                 | 102,9                | 491,8              | 103,2               | 103,0              | 105,5               | 100,2                | 102,8               |
| в том числе железнодорожного транспорта   | 2597,3                 | 104,2                | 224,5              | 102,3               | 101,8              | 106,4               | 105,3                | 104,0               |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей                                       | 1710,3                 | 100,8                | 148,2              | 102,8               | 101,3              | 97,4                | 95,2                 | 99,5                |
| Оборот розничной торговли, млрд.рублей  | 31548,0                | 102,6                | 3306,4             | 102,3               | 118,6              | 101,3               | 103,3                | 119,4               |
| Объем платных услуг населению, млрд.рублей  | 9411,3                 | 102,5                | 854,0              | 101,6               | 104,9              | 100,2               | 100,9                | 105,6               |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США  | 629,2 <sup>3)</sup>    | 118,7 <sup>4)</sup>  | 61,9 <sup>3)</sup> | 111,9 <sup>5)</sup> | 98,4 <sup>6)</sup> | 125,5 <sup>4)</sup> | 125,4 <sup>5)</sup>  | 104,2 <sup>6)</sup> |
| в том числе: экспорт товаров  | 402,7                  | 127,4                | 40,5               | 121,0               | 97,9               | 126,2               | 126,0                | 105,9               |
| импорт товаров  | 226,6                  | 105,9                | 21,5               | 98,1                | 99,3               | 124,5               | 124,3                | 101,8               |
| Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей  | 10222,6 <sup>7)</sup>  | 104,1 <sup>8)</sup>  |                    |                     |                    | 103,0 <sup>8)</sup> |                      |                     |
| Индекс потребительских цен  |                        | 102,9                |                    | 104,3               | 100,8              | 103,7               | 102,5                | 100,4               |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>2)</sup>                            |                        | 111,9                |                    | 111,7               | 96,7               | 107,6               | 108,4                | 101,2               |
| Реальные располагаемые денежные доходы <sup>9)</sup>                                    |                        | 100,3 <sup>10)</sup> |                    | 100,1               | 150,3              | 98,4 <sup>10)</sup> | 98,1                 | 145,4               |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>9)</sup> :      |                        |                      |                    |                     |                    |                     |                      |                     |
| номинальная, рублей   | 43400                  | 109,9                | 55150              | 106,9               | 129,5              | 106,7               | 108,9                | 131,8               |
| реальная  |                        | 106,8                |                    | 102,5               | 128,4              | 102,9               | 106,2                | 131,2               |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек                 | 3,7 <sup>11)</sup>     | 92,2                 | 3,7                | 95,4                | 101,2              | 93,5 <sup>12)</sup> | 94,5 <sup>12)</sup>  | 99,8                |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек | 0,7 <sup>11)</sup>     | 87,4                 | 0,7                | 89,4                | 104,9              | 85,3                | 86,7                 | 105,9               |

1) Первая оценка.  
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.  
4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.  
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
9) Данные за периоды 2018г. - оценка.  
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.  
11) В среднем за месяц.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста

экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление. Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году).

Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее. Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам).

В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения. Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США).

Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России,

осуществленные на основе оперативных данных, так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно).

Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабо отрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС.

Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Платежный баланс В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году.

По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

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

*Источник информации: Министерство промышленности, экономического развития и торговли РМЭ, <http://mari-el.gov.ru/mecon/Pages/soccecdevelopment.aspx>*

Таблица 15. Основные показатели развития региона за 2019 г.

| Показатели  | Единица измерения                           | январь | январь-февраль | январь-март |
|---|---|--------|----------------|-------------|
| <b>Индекс промышленного производства *</b>                      | в % к аналогичному периоду предыдущего года | 94,1   | 96,5           | 97,5        |
| <b>Индекс производства по видам экономической деятельности:</b> |   |        |                |             |
| <u>Добыча полезных ископаемых - В</u>                           | в % к аналогичному периоду предыдущего года | 27,8   | 45,8           | 56,1        |
| <u>Обрабатывающие производства - С</u>                          | в % к аналогичному периоду предыдущего года | 94,3   | 98,1           | 100         |
| <i>производство пищевых продуктов</i>                           | в % к аналогичному периоду предыдущего года | 118,3  | 120,6          | 121,0       |
| <i>производство напитков</i>                                    | в % к аналогичному периоду предыдущего года | 104,0  | 106,6          | 104,6       |
| <i>производство текстильных изделий</i>                         | в % к аналогичному периоду предыдущего года | 121,3  | 157,7          | 157,6       |

| Показатели   | Единица измерения  | январь  | январь-февраль | январь-март |
|--|--|---------|----------------|-------------|
| <i>производство одежды</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 123,3   | 126,0          | 131,4       |
| <i>производство кожи и изделий из кожи</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 106,5   | 111,2          | 110,2       |
| <i>обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 68,2    | 80,0           | 82,9        |
| <i>производство бумаги и бумажных изделий</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 104,6   | 102,7          | 103,8       |
| <i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 113,5   | 105,2          | 103,7       |
| <i>производство кокса и нефтепродуктов</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 36,5    | 59,7           | 70,3        |
| <i>производство химических веществ и химических продуктов</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 89,3    | 94,7           | 102,7       |
| <i>производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 90,6    | 91,3           | 82,3        |
| <i>производство резиновых и пластмассовых изделий</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 101,8   | 107,0          | 104,6       |
| <i>производство прочей неметаллической минеральной продукции</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 76,8    | 114,4          | 129,8       |
| <i>производство металлургическое</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 100,0   | 100,0          | 100,0       |
| <i>производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 67,9    | 77,4           | 80,0        |
| <i>производство компьютеров, электронных и оптических изделий</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 84,8    | 88,5           | 91,8        |
| <i>производство электрического оборудования</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 90,5    | 88,5           | 92,1        |
| <i>производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 100,5   | 120,4          | 110,2       |
| <i>производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов</i>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 116,5   | 84,4           | 79,6        |
| <i>производство мебели</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 88,7    | 100,4          | 99,6        |
| <i>производство прочих готовых изделий</i>   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 101,6   | 99,4           | 107,8       |
| <u>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - Д</u>  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 101,1   | 100,1          | 93,8        |
| <u>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - Е</u>                        | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 81,0    | 76,5           | 79,1        |
| <b>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:</b> |  |         |                |             |
| <i>Добыча полезных ископаемых - В</i>  | млн. рублей (в действующих ценах)                                | 37,8    | 76,9           | 117,5       |
|  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 97,0    | 108,5          | 108,2       |
| <i>Обрабатывающие производства - С</i>   | млн. рублей (в действующих ценах)                                | 10072,6 | 22293,8        | 36180,7     |
|  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 86,4    | 102,4          | 105,2       |
| <i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - Д</i>  | млн. рублей (в действующих ценах)                                | 1437,1  | 2815,5         | 4170,0      |
|  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 104,1   | 100,2          | 99,1        |
| <i>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - Е</i>                        | млн. рублей (в действующих ценах)                                | 277,7   | 561,1          | 872,1       |
|  | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 83,3    | 80,0           | 82,5        |
| <b>Объем производства продукции сельского хозяйства</b>  | млн. рублей (в действующих ценах)                                | 3411,7  | 6650,4         | 10140,8     |
|  | в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах | 106,4   | 109,0          | 108,6       |

| Показатели  | Единица измерения  | январь  | январь-февраль     | январь-март     |
|---|--|---------|--------------------|-----------------|
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"   | млн. рублей  | 342,1   | 844,2              | 1603,3          |
|   | в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах | 79,5    | 87,2               | 87,2            |
| Строительство жилых домов   | тыс. кв. метров общей площади                                    | 11,4    | 26,1               | 49,7            |
|   | в % к аналогичному периоду предыдущего года                      | 94,6    | 125,3              | 77,5            |
| Оборот розничной торговли   | млн. рублей  | 6955,5  | 13825,8            | 21275,2         |
|   | в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах | 100,3   | 100,3              | 100,1           |
| Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования)  | млн. рублей  | х       | х                  | х <sup>1)</sup> |
|   | в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах | х       | х                  | х <sup>1)</sup> |
| Индекс потребительских цен (товары и услуги)  | в % к декабрю предыдущего года                                   | 101,1   | 101,5              | 101,7           |
|   | в % к предыдущему месяцу текущего года                           | 101,1   | 100,3              | 100,2           |
| Финансовые результаты (сальдо прибылей и убытков) деятельности организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства | млн. рублей  | 1048,5  | 1693,6             | х <sup>1)</sup> |
| Прибыль организаций (без субъектов малого предпринимательства)  | млн. рублей  | 1269,8  | 2054,7             | х <sup>1)</sup> |
| Число прибыльных организаций  | в % к общему количеству  | 63,6    | 63,1               | х <sup>1)</sup> |
| <b>Социальная сфера</b>   |  |         |                    |                 |
| Денежные доходы в расчете на душу населения (за период)   | рублей   | х       | х                  | х <sup>1)</sup> |
|   | в % к соответствующему периоду предыдущего года                  | х       | х                  | х <sup>1)</sup> |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)   | рублей   | 26937,7 | 27204,8            | х <sup>1)</sup> |
|   | в % к соответствующему периоду предыдущего года                  | 103,9   | 104,2              | х <sup>1)</sup> |
| Просроченная задолженность по заработной плате (на конец отчетного месяца)  | млн. рублей  | 8,6     | 2,6                | 2,9             |
|   | в % к предыдущему месяцу   | 101,4   | в 3,3 р.           | 109,6           |
| Величина прожиточного минимума на душу населения  | рублей в месяц   | х       | х                  | х <sup>1)</sup> |
| Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)   | рублей   | 3645,4  | 3679,2             | 3754,8          |
|   | в % к предыдущему месяцу   | 101,9   | 100,9              | 102,1           |
|   | в % к декабрю предыдущего года                                   | 101,9   | 102,9              | 105,0           |
| Естественный прирост (+), убыль (-) населения   | человек  | -220    | -424 <sup>2)</sup> | х <sup>1)</sup> |
| Численность незанятых граждан, состоящих на регистрационном учете в государственной службе занятости населения, на конец периода  | тыс. человек   | 3,00    | 3,42               | 3,53            |
| Уровень зарегистрированной безработицы  | в % к экономически активному населению                           | 0,86    | 0,99               | 1,07            |

**Примечание:**

\* - Индекс промышленного производства - агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

х - Данные публикуются ежеквартально; х<sup>1)</sup> - данные публикуются позднее на один месяц после отчетного периода

2) Оперативные сведения из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния могут быть скорректированы.

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

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

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

К данным тенденциям, можно, в частности, отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

### **13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

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

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

*Подробный анализ рынка земельных участков г. Йошкар-Олы не приводится, поскольку оцениваемыми объектами являются застроенные земельные участки.*

### **13.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки**

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

Анализ цен проводится в два этапа:

#### **1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

Таблица 16. Диапазон цен предложений продажи торговой недвижимости.

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

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

## **2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись: <http://www.cian.ru>; <https://www.avito.ru>; <https://www.domofond.ru>; <https://move.ru>; <https://www.beboss.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – отдельно стоящие ТЦ и помещения в них.
- Территория местоположения – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола;
- Площадь – более 500 кв.м.

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

Таблица 17. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

| Количество предложений, шт. | Общая площадь предложенных объектов, кв. м | Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. | Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. | Среднее цена предложения за 1 кв. м, руб. |
|-----------------------------|--|---|--|---|
| 10                          | 23 000+                                    | 11 500  | 50 000   | 35 000                                    |

### ***13.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости***

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

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по

принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

**Источники информации** об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019, (<http://www.crcpa.ru/Methodics>);
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г.

### **Арендные ставки**

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

Таблица 18. Диапазон запрашиваемых ставок аренды торговой недвижимости.

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

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

### **Соотношение между общей и арендопригодной площадью**

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

### **Потери от недозагрузки помещений**

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

### **Операционные расходы**

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

### **Ставки доходности (ставки капитализации)**

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

### **Периоды окупаемости инвестиций**

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

### **Тип объекта и вид использования**

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

### **Торг (скидка) к ценам предложений**

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

### **Местоположение и окружение**

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

### **Площадь**

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

### **Коммуникации**

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

### **Подъездные пути**

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

### **Техническое состояние**

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

### **Характеристики земельного участка**

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

### **Другие факторы, влияющие на стоимость**

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

## ***13.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта***

Источники информации: [http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi\\_2018.pdf](http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2018.pdf);  
[http://www.arendator.ru/articles/159503-torgovaya\\_nedvizhimost\\_v\\_regionah\\_i\\_kv\\_2018/](http://www.arendator.ru/articles/159503-torgovaya_nedvizhimost_v_regionah_i_kv_2018/);  
<http://rynok-analitika.ru/orkn-mariy-el/>

### **Динамика, тенденции и прогноз рынка**

Тенденции:

- Объем ввода ТЦ в регионах России в 2018 оказался минимальным за всю историю рынка торговой недвижимости. Сроки ввода значительной части объектов, запланированных к открытию в 2018 году, были перенесены.
- Несмотря на то, что в регионах России остается потенциал для строительства крупных ТЦ, в 2018 году не было введено ни одного объекта с GLA более 50 тыс. кв. м.
- ЦФО (не включая Москву и область) сокращает долю в распределении объема нового предложения. В 2018 году в ДФО и СКФО не зафиксировано ни одного открытия качественного торгового центра.

### Прогноз:

- Девелоперская активность в регионах возвращается к докризисному уровню. В 2019 году ожидается значительное увеличение объема нового предложения качественных торговых площадей. Этому способствуют низкая обеспеченность современными торговыми центрами, восстановление покупательской способности и положительные потребительские настроения.
- В ненасыщенных качественными проектами городах ДФО и ПФО ожидаются открытия крупных ТЦ регионального масштаба: Рамус Молл в Нижнекамске (76 тыс. кв. м GLA), Броско Молл в Хабаровске (59 тыс. кв. м GLA), Калина Молл во Владивостоке (46 тыс. кв. м GLA) и Эль Рио в Самаре (38 тыс. кв. м GLA).
- В 2019 году вновь ожидаются открытия ТЦ в ДФО и СКФО. Заметно увеличит долю в распределении нового предложения по федеральным округам СЗФО. В ЦФО не запланировано ни одного открытия крупного ТЦ.

### Спрос

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

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

Оценщиком было найдено всего 7 объявлений о желании покупки коммерческой недвижимости и 5 объявлений о желании арендовать коммерческую недвижимость.

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

### Предложение

#### *Продажа*

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

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

Самую маленькую долю на рынке помещений, представленных к продаже, имеют помещения общественного питания. Так на конец 2017 года на рынке республики Марий Эл были представлены только 1 помещение общественного питания, тогда как общий объем

помещений свободного назначения составил 78 объектов. Как вывод, доля помещений общественного питания в общем объеме предложения составила 1%.

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

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

### *Аренда*

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

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

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

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

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

### **Мотивации покупателей и продавцов**

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

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

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

### **Ликвидность**

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

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

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 21. Определение срока экспозиции объекта оценки.

| Степень ликвидности | Описание градации  | Примерный срок реализации, мес. |
|---------------------|--|---------------------------------|
| Высокая             | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.                               | 1 – 2                           |
| Средняя             | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер. | 3 – 6                           |

| Степень ликвидности                     | Описание градации  | Примерный срок реализации, мес. |
|---|--|---------------------------------|
| Ниже средней                            | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.   | 7 – 12                          |
| Низкая                                  | Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер. | 13 – 18                         |
| Тип объекта оценки                      | <b>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей</b>   | -                               |
| Степень ликвидности объекта оценки      | Ниже средней   | -                               |
| Срок экспозиции объекта оценки, месяцев | 12   | -                               |

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

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

## **14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

### ***14.1 Обзор подходов к оценке***

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

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

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

#### ***14.1.1 Общие принципы применения сравнительного подхода***

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

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

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

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

#### ***14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода***

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

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

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

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

#### *14.1.3 Общие принципы применения доходного подхода*

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

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

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

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

### ***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 нерекомендуемого к применению стандартами оценки.

Объект оценки «Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5 440 кв.м, инв.№9415:20002:1, лит. 1» представляет собой застроенный земельный участок под автостоянку и относится к объектам недвижимости специального использования. Предложений по продаже аналогичного имущества как самостоятельного 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 единого объекта недвижимости, сравнительный подход к оценке земельных участков и затратный подход к оценке автостоянки.***

## **15. Доходный подход**

### **15.1 Описание методики оценки**

В рамках доходного подхода был использован метод дисконтирования денежных потоков.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков следующая:

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

### **15.2 Определение арендных платежей**

#### **Описание методики определения арендных платежей**

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

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

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

#### **Выбор объектов-аналогов**

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

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

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

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

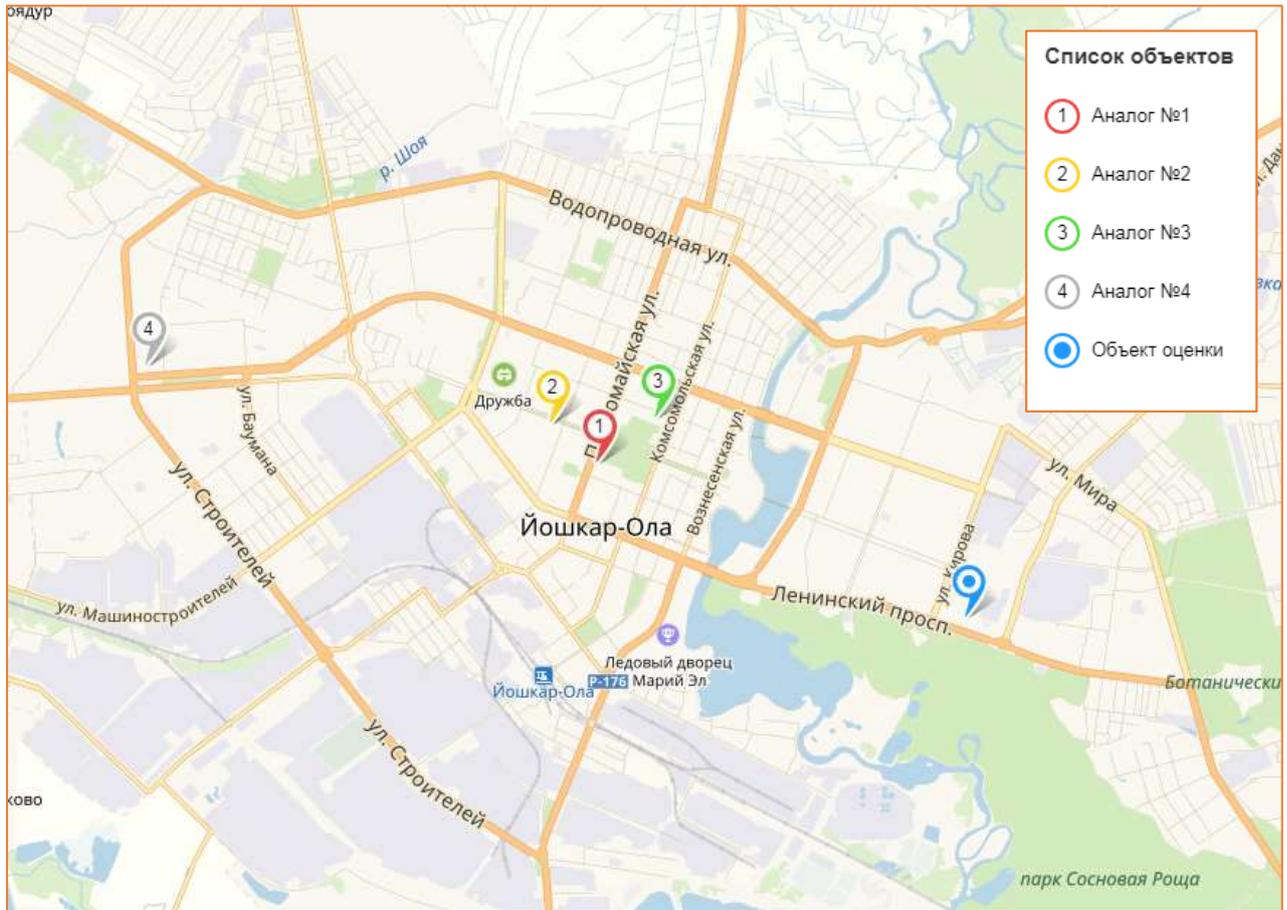
- Назначение – помещения в торговых центрах / нежилых зданиях;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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

Таблица 22. Описание объекта оценки и объектов-аналогов.

| Элементы сравнения   | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|--|--|---|---|---|---|
| Тип цены   | Цена сделки  | Цена предложения  | Цена предложения  | Цена предложения  | Цена предложения  |
| Условия финансирования и условия аренды  | Типичные, рыночные   | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  |
| Период (дата) предложения и оценки   | Май 2019   | Май 2019  | Май 2019  | Май 2019  | Май 2019  |
| Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав                     | Право пользования  | Право пользования   | Право пользования   | Право пользования   | Право пользования   |
| Адрес  | Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6 | Йошкар-Ола, Первомайская ул., 111   | Йошкар-Ола, бульвар Победы, 15А   | Йошкар-Ола, ул. Кремлёвская, 19   | Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, 25  |
| Особенности местоположения (окружения)   | 1-я линия улицы  | 1-я линия улицы   | 1-я линия улицы   | 1-я линия улицы   | 1-я линия улицы   |
| Вид использования  | Торговые помещения   | Торговое помещение, класс А   | Торговое помещение, класс А   | Торговое помещение, класс А   | Торговое помещение, класс А   |
| Тип объектов   | Встроенное помещение на разных этажах                        | Встроенное помещение на 2-ом этаже  | Встроенное помещение на 1-ом этаже  | Встроенное помещение на 3-ом этаже  | Встроенное помещение на 3-ом этаже  |
| Отдельный вход   | Нет  | Нет   | Нет   | Нет   | Нет   |
| Общая площадь, кв. м   | -  | 50,0  | 10,0  | 26,1  | 64,0  |
| Техническое состояние  | Хорошее  | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   |
| Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку                  | Нет  | Нет   | Нет   | Нет   | Нет   |
| <b>Арендная ставка, руб. / кв. м в год</b>   | -  | <b>10 080</b>   | <b>12 000</b>   | <b>8 276</b>  | <b>9 360</b>  |
| Порядок уплаты НДС   | без учета НДС  | с учетом НДС  | с учетом НДС  | с учетом НДС  | с учетом НДС  |
| Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно | Коммунальные расходы (по счетчикам)                          | Коммунальные расходы (по счетчикам)   | Коммунальные расходы (по счетчикам)   | Коммунальные расходы (по счетчикам)   | Коммунальные расходы (по счетчикам)   |
| Источник информации  | -  | <a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/205194005/">https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/205194005/</a> | <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_avrora_1454847759">https://www.avito.ru/yoshkar-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_avrora_1454847759</a> | <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_otdel_v_21_veke_1224248540">https://www.avito.ru/yoshkar-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_otdel_v_21_veke_1224248540</a> | <a href="https://www.beboss.ru/kn/yola/2917838">https://www.beboss.ru/kn/yola/2917838</a> |
| Интернет-сайт  | -  | +7 987 733-08-87  | +7 903 050-60-58  | +7 927 680-64-01  | +7 917 706-6-00   |

Карта 4. Расположение аналогов и объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 23. Фотографии объекта оценки и аналогов.

|                             |  |          |
|-----------------------------|--|----------|
| <p><b>Объект оценки</b></p> |  |          |
| <p><b>Аналог №1</b></p>     |  | <p>-</p> |

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| Аналог №2 |   |   |
| Аналог №3 |   |   |
| Аналог №4 |  |  |

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

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

**1. Корректировка на НДС**

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

Согласно статье первого вице-президента РОО Козыря Ю.В. «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества»<sup>1</sup>, «...с экономической точки зрения, стоимость

<sup>1</sup> <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

есть функция конечного спроса и предложения, и на рынке она лишь опосредованно зависит от системы налогообложения субъектов рынка (т.е. при одном и том же балансе спроса и предложения на какой-либо товар или услугу не может быть двух его/ее рыночных стоимостей)». Таким образом, Оценщик принимает предложенные ставки аренды с учетом НДС вне зависимости от системы налогообложения потенциального арендатора / арендодателя.

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

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

## **3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

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

Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>2</sup>. В рамках Отчета принимаем максимальное значение корректировки на уторгование для аренды объектов торговой недвижимости составляет **-4%**.

Таблица 24. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

| №                              | Объекты   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. При продаже объектов</b> |   |                |                 |                  |
| 1                              | <b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком   | 0,93           | 0,97            | <b>0,95</b>      |
| 2                              | <b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком  | 0,91           | 0,98            | <b>0,95</b>      |
| 3                              | <b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком  | 0,90           | 0,97            | <b>0,94</b>      |
| 4                              | <b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком   | 0,84           | 0,96            | <b>0,91</b>      |
| 5                              | <b>Сельскохозяйственных</b> зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,80           | 0,94            | <b>0,89</b>      |
| 6                              | <b>Сооружений</b> с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта   | 0,77           | 0,94            | <b>0,87</b>      |
| 7                              | <b>Комплексов (складских, производственных)</b> зданий, строений и сооружений на земельном участке  | 0,80           | 0,95            | <b>0,89</b>      |
| <b>Б. При аренде объектов</b>  |   |                |                 |                  |
| 8                              | <b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком   | 0,93           | 0,98            | <b>0,96</b>      |
| 9                              | <b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий   | 0,91           | 0,98            | <b>0,95</b>      |
| 10                             | <b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком  | 0,91           | 0,98            | <b>0,95</b>      |
| 11                             | <b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком   | 0,88           | 0,97            | <b>0,93</b>      |

<sup>2</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

#### **4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7. Корректировка на местоположение и окружение**

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

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2018 г. в 2 этапа: на местоположение относительно районов города и первой линии крупных улиц и автомагистралей. В случае, если по какому-либо из параметров не требуется введение корректировки (равна нулю), итоговая корректировка принимается равной значению параметра, по которому различаются объект оценки и аналоги.

Таблица 25. Типовые зоны в пределах города.

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

Таблица 26. Расчет корректировки на местоположение.

| Описание                                     | Объект оценки   | Аналог №1       | Аналог №2       | Аналог №3       | Аналог №4       |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Район города                                 | III             | II              | II              | II              | III             |
| Коэффициент корректировки                    | 0,81            | 0,94            | 0,94            | 0,94            | 0,81            |
| <b>Размер промежуточной корректировки №1</b> | -               | <b>-13,8%</b>   | <b>-13,8%</b>   | <b>-13,8%</b>   | <b>0,0%</b>     |
| Относительно крупных улиц                    | 1-я линия улицы |
| Коэффициент корректировки                    | 1,00            | 1,00            | 1,00            | 1,00            | 1,00            |
| <b>Размер промежуточной корректировки №2</b> | -               | <b>0,0%</b>     | <b>0,0%</b>     | <b>0,0%</b>     | <b>0,0%</b>     |
| <b>Размер корректировки</b>                  | -               | <b>-13,8%</b>   | <b>-13,8%</b>   | <b>-13,8%</b>   | <b>0,0%</b>     |

### **8. Корректировка на вид использования**

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

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

### **9. Корректировка на тип объекта**

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

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру (торговый центр сдается частями), корректировка не требуется.

### **10. Корректировка на этаж расположения**

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

Корректировка рассчитывается согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1805-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Таблица 27. Значение корректировок на этаж.

| №  | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. При продаже объектов</b>                     |  |                |                 |                  |
| <b>1. Торговых помещений:</b>                      |  |                |                 |                  |
| 1.1.   | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа             | 0,65           | 0,78            | <b>0,71</b>      |
| 1.2.   | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа              | 0,77           | 0,88            | <b>0,82</b>      |
| 1.3.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,86           | 0,95            | <b>0,90</b>      |
| 1.4.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,79           | 0,94            | <b>0,86</b>      |
| <b>2. Офисных и других общественных помещений:</b> |  |                |                 |                  |
| 2.1.   | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа             | 0,77           | 0,90            | <b>0,83</b>      |
| 2.2.   | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа              | 0,90           | 1,03            | <b>0,96</b>      |
| 2.3.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 1,02           | 1,09            | <b>1,05</b>      |
| 2.4.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,95           | 1,06            | <b>1,00</b>      |
| <b>3. Складских и производственных помещений:</b>  |  |                |                 |                  |
| 1.1.   | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,77           | 1,02            | <b>0,88</b>      |
| 1.2.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,87           | 1,00            | <b>0,93</b>      |
| 1.3.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,77           | 0,97            | <b>0,86</b>      |
| <b>Б. При аренде объектов:</b>                     |  |                |                 |                  |
| <b>1. Торговых помещений:</b>                      |  |                |                 |                  |
| 1.1.   | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,74           | 0,83            | <b>0,78</b>      |
| 1.2.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,88           | 0,96            | <b>0,92</b>      |
| 1.3.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,84           | 0,95            | <b>0,89</b>      |
| <b>2. Офисных и других общественных помещений:</b> |  |                |                 |                  |
| 2.1.   | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,83           | 0,92            | <b>0,87</b>      |
| 2.2.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 1,02           | 1,06            | <b>1,04</b>      |
| 2.3.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,96           | 1,05            | <b>1,00</b>      |
| <b>3. Складских и производственных помещений:</b>  |  |                |                 |                  |
| 1.1.   | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,82           | 1,02            | <b>0,91</b>      |
| 1.2.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,90           | 1,01            | <b>0,95</b>      |
| 1.3.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,81           | 0,99            | <b>0,89</b>      |

Размер корректировки на второй этаж составляет:  $\left(\frac{1}{0,92} - 1\right) \times 100\% = 8,7\%$ .

Размер корректировки на цокольный этаж составляет:  $\left(\frac{1}{0,89} - 1\right) \times 100\% = 12,4\%$ .

### **11. Корректировка на отдельный вход**

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

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

### **12. Корректировка на площадь**

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

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

### **13. Корректировка на техническое состояние**

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

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

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

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

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

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

| Источник       | Ссылка на источник  | Галерея                     | Якорь                      | Соотношение |
|----------------|---|-----------------------------|----------------------------|-------------|
| Knight Frank   | <a href="https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/119/report.pdf?_ga=2.203559699.2019723279.1557313154-1728924161.1557313154">https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/119/report.pdf?_ga=2.203559699.2019723279.1557313154-1728924161.1557313154</a> | 0 – 120 000                 | 3 000-20 000               | 0,35        |
| NAI Becar      | <a href="http://naibecar.com/upload/iblock/890/8906e2a20fe0c8dc9545e719cc2bdc8a.pdf">http://naibecar.com/upload/iblock/890/8906e2a20fe0c8dc9545e719cc2bdc8a.pdf</a>   | 8 000 – 150 000<br>(40 700) | 3 000 – 24 000<br>(13 800) | 0,34        |
| <b>Среднее</b> | -   | -                           | -                          | <b>0,35</b> |

Итоговый результат расчета ставок аренды включает в себя:

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

Корректировка на переход от аренды основных площадей (якорных арендаторов) к второстепенным была принята в размере **50%** согласно данным справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2018 г., стр. 211.

### **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей**

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

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

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

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 29. Расчет ставки аренды.

| № п/п | Показатели  | Аналог №1     | Аналог №2     | Аналог №3     | Аналог №4     |
|-------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| -     | Арендная ставка, руб. / кв. м в год   | 10 080        | 12 000        | 8 276         | 9 360         |
| 1     | <b>Корректировка на НДС</b>   | <b>-20,0%</b> | <b>-20,0%</b> | <b>-20,0%</b> | <b>-20,0%</b> |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 8 400         | 10 000        | 6 897         | 7 800         |
| 2     | <b>Корректировка на дополнительные расходы, включенные / не включенные в арендную плату</b>   | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 8 400         | 10 000        | 6 897         | 7 800         |
| 3     | <b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>                                     | <b>-4,0%</b>  | <b>-4,0%</b>  | <b>-4,0%</b>  | <b>-4,0%</b>  |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 8 064         | 9 600         | 6 621         | 7 488         |
| 4     | <b>Корректировка на условия финансирования и условия аренды</b>                               | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 8 064         | 9 600         | 6 621         | 7 488         |
| 5     | <b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>    | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 8 064         | 9 600         | 6 621         | 7 488         |
| 6     | <b>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b> | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 8 064         | 9 600         | 6 621         | 7 488         |
| 7     | <b>Корректировка на местоположение и окружение</b>  | <b>-13,8%</b> | <b>-13,8%</b> | <b>-13,8%</b> | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 6 951         | 8 275         | 5 707         | 7 488         |
| 8     | <b>Корректировка на вид использования</b>   | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 6 951         | 8 275         | 5 707         | 7 488         |
| 9     | <b>Корректировка на тип объекта</b>   | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 6 951         | 8 275         | 5 707         | 7 488         |
| 10    | <b>Корректировка на этаж расположения</b>   | <b>8,7%</b>   | 0,0%          | <b>12,4%</b>  | <b>12,4%</b>  |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 7 556         | 8 275         | 6 415         | 8 417         |
| 11    | <b>Корректировка на отдельный вход</b>  | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 7 556         | 8 275         | 6 415         | 8 417         |
| 12    | <b>Корректировка на площадь</b>   | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 7 556         | 8 275         | 6 415         | 8 417         |
| 13    | <b>Корректировка на техническое состояние</b>   | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка   | 7 556         | 8 275         | 6 415         | 8 417         |

| № п/п | Показатели  | Аналог №1    | Аналог №2    | Аналог №3    | Аналог №4    |
|-------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 14    | Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку    | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         |
|       | <i>Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год</i>                         | <i>7 556</i> | <i>8 275</i> | <i>6 415</i> | <i>8 417</i> |
| -     | Коэффициент вариации, %   |              |              |              | 12%          |
| -     | Количество примененных корректировок, шт.   | 4            | 3            | 4            | 3            |
| -     | Удельный вес аналога, %   | 21,4%        | 28,6%        | 21,4%        | 28,6%        |
| -     | <b>Итого рыночная арендная ставка галереи на первом этаже, руб. / кв. м в год</b>             |              |              |              | <b>7 800</b> |
| -     | <b>Итого рыночная арендная ставка галереи на втором этаже, руб. / кв. м в год</b>             |              |              |              | <b>7 200</b> |
| -     | <b>Итого рыночная арендная ставка якорного арендатора на первом этаже, руб. / кв. м в год</b> |              |              |              | <b>2 700</b> |
| -     | <b>Итого рыночная арендная ставка якорного арендатора на втором этаже, руб. / кв. м в год</b> |              |              |              | <b>2 500</b> |
| -     | <b>Итого рыночная арендная ставка вспомогательных помещений, руб. / кв. м в год</b>           |              |              |              | <b>1 300</b> |

### 15.3 Определение чистого операционного дохода

#### Определение потенциального валового дохода

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

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

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком согласно данным «Statrielt»<sup>4</sup>.

Таблица 30. Коридорные коэффициенты и показатель арендопригодной площади.

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

Согласно данным статьи информационно-аналитического портала «Арендатор.ру»<sup>5</sup>, площадь якорных арендаторов в ТЦ должна составлять 40-60%. Для настоящего Отчета принимается среднее значение - **50%**.

<sup>4</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

<sup>5</sup> [http://www.arendator.ru/articles/63537-yakornye\\_arendatory\\_centry\\_prityazheniya-1/](http://www.arendator.ru/articles/63537-yakornye_arendatory_centry_prityazheniya-1/)

### Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход принимается согласно фактическим и рыночным данным.

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

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются на среднерыночном уровне 11,8% согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г. и интернет-ресурса «Statrielt»<sup>6</sup>.

*Оценщик принимает допущение о том, что средний уровень вакантности после постепенного заполнения ТЦ арендаторами с течением времени останется неизменным.*

Таблица 31. Уровень недозагрузки согласно данным справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г.

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |
|---|----------------|----------------------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,1%          | 6,4% 17,8%           |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)   | 12,6%          | 6,9% 18,2%           |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 11,6%          | 6,2% 16,9%           |

Таблица 32. Уровень недозагрузки согласно данным интернет-ресурса «Statrilet».

| № | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,75           | 0,98            | <b>0,88</b>      |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,77           | 0,95            | <b>0,87</b>      |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,78           | 0,92            | <b>0,86</b>      |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,70           | 0,93            | <b>0,83</b>      |

Согласно данным информационно-аналитического портала «Арендатор.ру»<sup>7</sup> уровень наполненности арендаторами в ТЦ регионов РФ после открытия составляет около **35%** (5% - 82%).

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1809-effektivnost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda>

<sup>7</sup> [http://www.arendator.ru/articles/148444-nechestnye\\_developery/](http://www.arendator.ru/articles/148444-nechestnye_developery/)

Заполняемость ТЦ после открытия при правильной финансово-экономической и стратегической политике составляет в среднем 25% (1% - 60%) в год по данным ЭИ «Моллы.Ру»<sup>8</sup>.

Диаграмма 1. Динамика загрузки ТЦ.



Таблица 33. Прогноз заполняемости ТЦ.

| Период                                    | 1 год | 2 год          | 3 год          | 4 год         | 5 год         | 6 год  |
|---|-------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------|
| Потери от недозагрузки (заполняемость), % | -65%  | -40%<br>(+25%) | -25%<br>(+15%) | -20%<br>(+5%) | -15%<br>(+5%) | -11,8% |

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

### **Определение операционных расходов**

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

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

Уровень операционных расходов принимается долей от уровня действительного валового дохода согласно данным Интернет-ресурса «Statrael»<sup>9</sup>. Прогноз уровня операционных расходов строится исходя из уровня заполненности ТЦ арендаторами.

<sup>8</sup> <http://www.malls.ru/rus/news/zapolnyaemost-novykh-tts-v-moskve-ne-prevyshaet-50.shtml>

<sup>9</sup> <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1811-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2019-goda>

Таблица 34. Уровень операционных расходов от уровня действительного валового дохода.

| № | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,20           | 0,37            | <b>0,28</b>      |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,21           | 0,37            | <b>0,28</b>      |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,14           | 0,29            | <b>0,21</b>      |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,10           | 0,37            | <b>0,22</b>      |

Таблица 35. Прогноз уровня операционных расходов (в % от ДВД).

| Период                                  | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Уровень операционных расходов, % от ДВД | 37,0% | 33,3% | 30,5% | 29,6% | 28,7% | 28,0% |

#### Определение чистого операционного дохода

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

### 15.4 Определение ставки дисконтирования

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

Ставка дисконтирования определяется на основании статьи Лейфера Л.А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда» по следующей формуле<sup>10</sup>:

$$r = R + g, \text{ где:}$$

$r$  – ставка дисконтирования;

$R$  – ставка капитализации;

$g$  – прогнозные темпы роста денежных потоков от объекта недвижимости.

Таблица 36. Уровень капитализации согласно данным интернет-ресурса «Statrielt»<sup>11</sup>.

|  | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|--|--|------------------|---|
| Торговые помещения и здания                      | 0,07   | <b>0,10</b>      | 0,12  |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,08   | <b>0,10</b>      | 0,12  |

<sup>10</sup> [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-model\\_inwood.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm)

<sup>11</sup> <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

|                                     | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|-------------------------------------|--|------------------|---|
| Складские помещения и здания        | 0,10   | <b>0,13</b>      | 0,15  |
| Производственные помещения и здания | 0,11   | <b>0,16</b>      | 0,20  |

Таблица 37. Уровень капитализации согласно данным справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г.

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,5%          | 7,6%                 | 15,4% |
| 2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)   | 11,3%          | 7,8%                 | 14,8% |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 12,1%          | 8,3%                 | 16,0% |

Таблица 38. Расчет ставки дисконтирования для периода после завершения строительства.

| Показатель   | Значение           |
|--|--------------------|
| Ставка капитализации, % годовых  | 9,4%*              |
| Прогнозные темпы роста денежных потоков от объекта недвижимости, % в год | 4,0% <sup>12</sup> |
| <b>Ставка дисконтирования, % годовых</b>                                 | <b>13,4%</b>       |

\*Значение выбрано в интервале среднее – минимальное значение, поскольку объект оценки является высокотклассным

### 15.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Расчет справедливой стоимости осуществляется по следующей формуле:

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

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

<sup>12</sup> <https://www.rbc.ru/economics/14/09/2018/5b9b91fa9a7947c75ea5d94a>

$FVn$  – денежный поток в определенный прогнозный период.

$FVt$  – денежный поток в последний прогнозный период.

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

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

$r$  – ставка дисконтирования.

$V$  – стоимость реверсии (сумма денежных потоков в постпрогнозный период).

$g$  – темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

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

Расчет фактора текущей стоимости для прогнозного периода осуществляется по формуле:

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

$F$  – фактор текущей стоимости,

$R$  – ставка дисконта

$n$  – число периодов.

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

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

Таблица 39. Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом.

| Показатель / Период   | 1 год             | 2 год             | 3 год             | 4 год             | 5 год             | 6 год             | Постпрогнозный период (стоимость реверсии) |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| Общая площадь, кв.м.  | 5 702,0           |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Площадь 1-го этажа, кв.м  | 2 237,7           |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Площадь 2-го этажа, кв.м  | 2 425,9           |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Площадь подвальных и технических помещений, кв.м  | 1 038,4           |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Арендопригодная площадь 1-го этажа, кв.м  | 1 902,0           |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Арендопригодная площадь 2-го этажа, кв.м  | 2 062,0           |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Арендопригодная площадь подвальных и технических помещений, кв.м                                | 1 038,4           |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Площадь галереи, принятая к расчету   | 50%               |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Площадь якорных арендаторов, принятая к расчету   | 50%               |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Рыночная арендная ставка галереи 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС                   | 7 800             | 8 112             | 8 436             | 8 773             | 9 124             | 9 489             | -  |
| Рыночная арендная ставка галереи 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС                   | 7 200             | 7 488             | 7 788             | 8 100             | 8 424             | 8 761             | -  |
| Рыночная арендная ставка якорных арендаторов 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС       | 2 700             | 2 808             | 2 920             | 3 037             | 3 158             | 3 284             | -  |
| Рыночная арендная ставка якорных арендаторов 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС       | 2 500             | 2 600             | 2 704             | 2 812             | 2 924             | 3 041             | -  |
| Рыночная арендная ставка технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС                | 1 300             | 1 352             | 1 406             | 1 462             | 1 520             | 1 581             | -  |
| <i>Темпы роста арендных ставок, %</i>   | <i>4,00%</i>                               |
| Потенциальный валовый доход от галереи 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС             | 7 417 800         | 7 714 512         | 8 022 636         | 8 343 123         | 8 676 924         | 9 024 039         | -  |
| Потенциальный валовый доход от галереи 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС             | 7 423 200         | 7 720 128         | 8 029 428         | 8 351 100         | 8 685 144         | 9 032 591         | -  |
| Потенциальный валовый доход от якорных арендаторов 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС | 1 401 840         | 1 457 914         | 1 516 064         | 1 576 810         | 1 639 634         | 1 705 053         | -  |
| Потенциальный валовый доход от якорных арендаторов 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС | 2 577 500         | 2 680 600         | 2 787 824         | 2 899 172         | 3 014 644         | 3 135 271         | -  |
| Потенциальный валовый доход от технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС          | 1 349 920         | 1 403 917         | 1 459 990         | 1 518 141         | 1 578 368         | 1 641 710         | -  |
| <b>Итого потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС</b>                                    | <b>20 170 260</b> | <b>20 977 071</b> | <b>21 815 942</b> | <b>22 688 346</b> | <b>23 594 714</b> | <b>24 538 664</b> | -  |
| Потери от недозагрузки, %   | -65,0%            | -40,0%            | -25,0%            | -20,0%            | -15,0%            | -11,8%            | -  |
| Потери от неплатежей за аренду, %   | 0%                |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| <b>Действительный валовый доход, руб. без учета НДС, руб.</b>                                   | <b>7 059 591</b>  | <b>12 586 243</b> | <b>16 361 957</b> | <b>18 150 677</b> | <b>20 055 507</b> | <b>21 643 102</b> | -  |
| Операционные расходы, руб. без учета НДС  | -2 612 049        | -4 128 288        | -4 957 673        | -5 354 450        | -5 755 931        | -6 060 069        | -  |
| <i>Прогноз уровня операционных расходов, % от ДВД</i>   | <i>37,0%</i>      | <i>32,8%</i>      | <i>30,3%</i>      | <i>29,5%</i>      | <i>28,7%</i>      | <i>28,0%</i>      | -  |
| <b>Чистый операционный доход, руб. без учета НДС</b>  | <b>4 447 542</b>  | <b>8 457 955</b>  | <b>11 404 284</b> | <b>12 796 227</b> | <b>14 299 576</b> | <b>15 583 033</b> | <b>172 408 025</b>                         |
| Период дисконтирования  | 0,5000            | 1,5000            | 2,5000            | 3,5000            | 4,5000            | 5,5000            | -  |
| Ставка дисконтирования, %   | 13,40%            |                   |                   |                   |                   |                   | -  |
| Фактор дисконтирования  | 0,9391            | 0,8281            | 0,7302            | 0,6440            | 0,5679            | 0,5008            | -  |
| Текущая стоимость денежного потока, руб.  | 4 176 687         | 7 004 033         | 8 327 408         | 8 240 770         | 8 120 729         | 7 803 983         | 86 341 939                                 |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>                                |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>130 015 549</b>                         |

*Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 20 мая 2019 г. составляет 130 015 549 руб. без учета НДС.*

## **16. Сравнительный подход**

### ***16.1 Описание методики оценки***

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

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

### ***16.2 Выбор единиц сравнения***

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

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

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

### ***16.3 Выбор объектов-аналогов***

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых

объектов недвижимости. Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

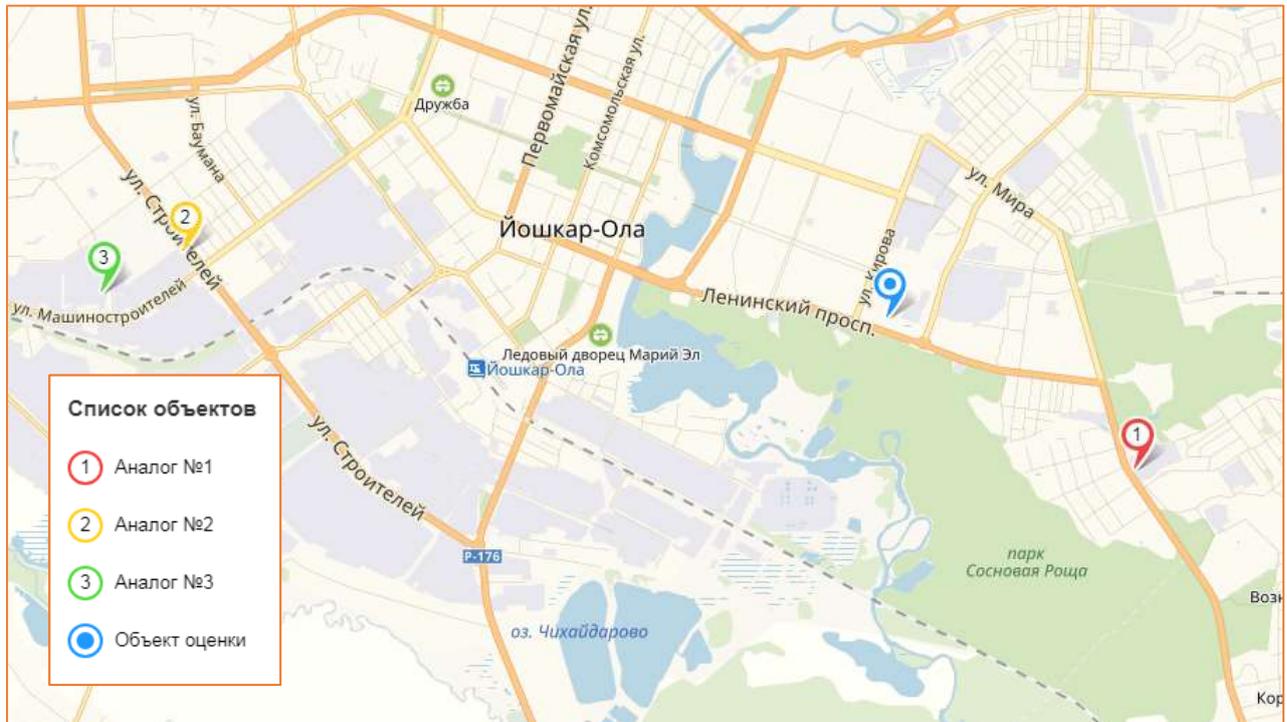
Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для расчета стоимости земельных участков, являлись:

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

Таблица 40. Описание объекта оценки и аналогов (земельные участки).

| Элементы сравнения  | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|---|--|---|---|---|
| Тип цены  | Цена сделки  | Цена предложения  | Цена предложения  | Цена предложения  |
| Условия финансирования и условия продажи                            | Типичные, рыночные   | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  |
| Период (дата) предложения и оценки                                  | Май 2019   | Май 2019  | Май 2019  | Май 2019  |
| Вид передаваемых имущественных прав                                 | Право аренды   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав           | Нет  | Нет   | Нет   | Нет   |
| Адрес   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6   | Марий Эл респ, г Йошкар-Ола, ул Никиткино   | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Машиностроителей  | Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей  |
| Особенности местоположения (окружения)                              | Первая линия крупной улицы/трассы  | Первая линия крупной улицы/трассы   | Первая линия крупной улицы/трассы   | Нет   |
| Площадь, соток  | 87,939   | 54,00   | 35,30   | 31,00   |
| Вид использования (зонирование)                                     | 1 - Для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней;<br>2 - для размещения автостоянки на 225 машиномест. | Коммерческое назначение   | Коммерческое назначение   | Коммерческое назначение   |
| Коммуникации  | Отсутствуют (условно)  | Отсутствуют   | Электроэнергия, водоснабжение   | Электроснабжение  |
| Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость | Нет  | Огороженная территория  | Огороженная территория  | Огороженная территория  |
| <b>Цена предложения, руб.</b>                                       | –  | <b>13 500 000</b>   | <b>6 990 000</b>  | <b>5 500 000</b>  |
| Источник информации   | –  | <a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/205212610/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/205212610/</a> | <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_pro_mnaznacheniya_1531126234">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_pro_mnaznacheniya_1531126234</a> | <a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/205213894/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/205213894/</a> |
| Контактный телефон  | –  | +7 987 733-05-51  | +7 903 509-55-50  | +7 987 733-05-51  |

## Карта 5. Расположение аналогов и объекта оценки (земельные участки).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов (торговых помещений), являлись:

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

Таблица 41. Описание объекта оценки и аналогов (торговые центры).

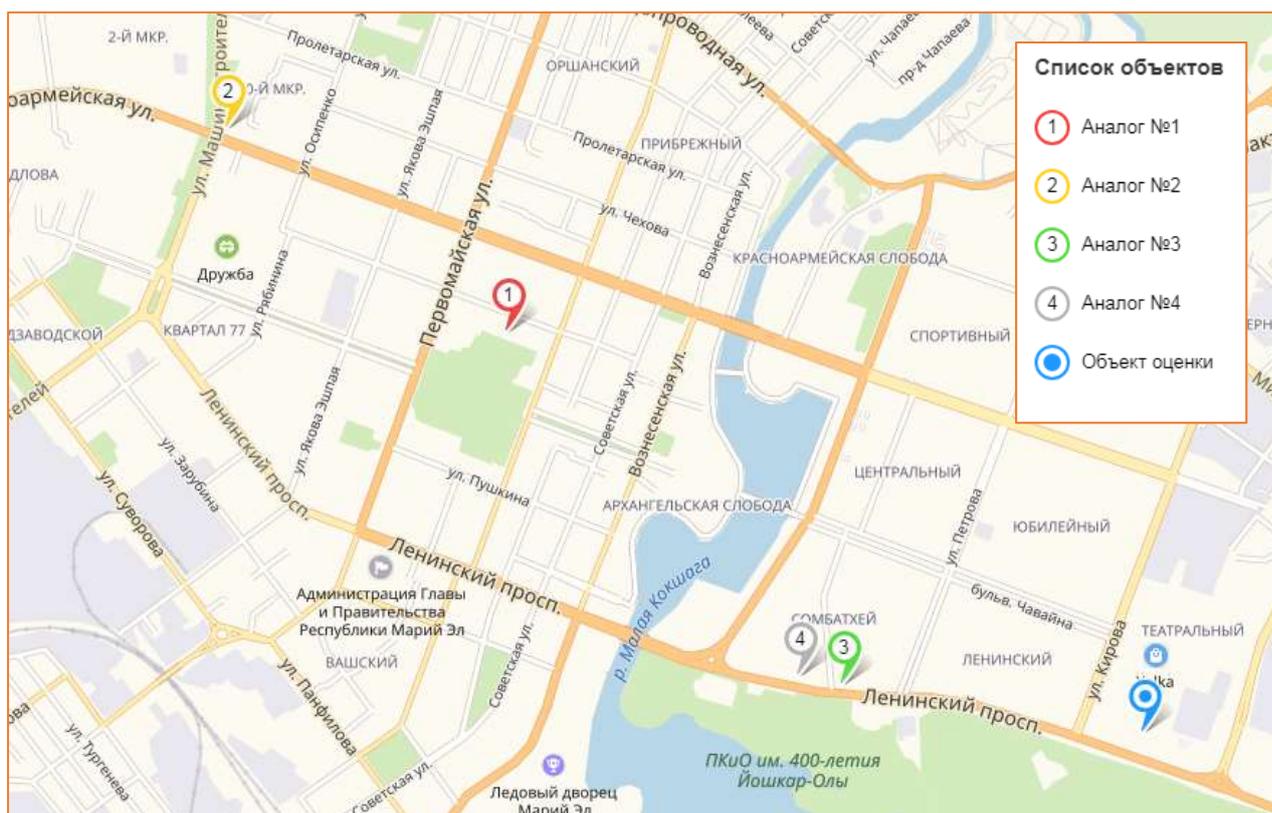
| Элементы сравнения   | Объект оценки  | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  | Аналог №4  |
|--|--|--|--|--|--|
| Тип цены   | Цена сделки  | Цена предложения                                       | Цена предложения                                     | Цена предложения   | Цена предложения                                   |
| Условия финансирования и условия продажи                               | Типичные, рыночные   | Типичные, рыночные                                     | Типичные, рыночные                                   | Типичные, рыночные                                       | Типичные, рыночные                                 |
| Период (дата) предложения и оценки                                     | Май 2019   | Май 2019   | Май 2019   | Май 2019   | Май 2019   |
| Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав | Право собственности  | Право собственности                                    | Общедолевая собственность, 45/100                    | Право собственности                                      | Право собственности                                |
| Адрес  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6 | Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Кремлёвская улица, 21 | Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 11 | Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 18В | Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинский проспект 20В |
| Особенности местоположения (окружения)                                 | 1-я линия  | 1-я линия  | 1-я линия  | 1-я линия  | 1-я линия  |
| Вид использования  | Торговые помещения, класс А                                  | Торговый центр, класс А                                | Торговый центр, класс А                              | Торговый центр, класс А                                  | Торговый центр, класс А                            |
| Тип объектов   | Встроенное помещение на разных этажах                        | Отдельно стоящее здание                                | Отдельно стоящее здание                              | Отдельно стоящее здание                                  | Отдельно стоящее здание                            |
| Общая площадь, кв.м  | 5 702,0  | 9 082,0  | 1 440,0  | 667,1  | 1 012,0**  |
| Техническое состояние  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  |
| Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость    | Нет  | Нет  | Нет  | Нет  | Нет  |
| <b>Цена предложения, руб.</b>  | -  | <b>400 000 000</b>                                     | <b>18 500 000*</b>                                   | <b>33 000 000</b>  | <b>35 000 000</b>                                  |

| Элементы сравнения          | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|-----------------------------|---------------|---|---|---|---|
| Учет НДС в цене предложения | -             | с учетом НДС  | с учетом НДС  | с учетом НДС  | с учетом НДС  |
| Источник информации         | -             | <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_9082_m_14_59017360">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_9082_m_14_59017360</a> | <a href="https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/205519069/">https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/205519069/</a> | <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_novyy_torgovyy_tsentr_667.1_m_94871_1982">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_novyy_torgovyy_tsentr_667.1_m_94871_1982</a> | <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_1012_m_64_2498997">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_1012_m_64_2498997</a> |
| Контактный телефон          | -             | +7 8362 45-15-58  | +7 927 024-63-54  | +7 967 757-67-77  | +7 937 112-88-88  |

\*Цена указана за долю в праве 45/100. В дальнейшем расчете цена будет приведена к цене 100% доли в праве без учета корректировки на вид передаваемых прав.

\*\*Площадь уточнена с помощью сервисов Росреестра.

Карта 6. Расположение аналогов и объекта оценки (торговые центры).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 42. Фотографии объекта оценки и аналогов (помещения в торговых центрах).

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

## 16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения (торговые центры)

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

### 1. Корректировка на НДС

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

Согласно статье первого вице-президента РОО Козыря Ю.В. «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества»<sup>13</sup>, «... с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на рынке она лишь опосредованно зависит от системы налогообложения субъектов рынка (т.е. при одном и том же балансе спроса и предложения на какой-либо товар или услугу не может быть двух его/ее рыночных стоимостей)». Таким образом, Оценщик принимает цены предложений с учетом НДС вне зависимости от системы налогообложения потенциального продавца / покупателя.

### 2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>14</sup>. В рамках Отчета принимаем максимальное значение корректировки на уторгование для продажи объектов торговой недвижимости составляет **-5%**.

Таблица 43. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

| №                              | Объекты   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. При продаже объектов</b> |   |                |                 |                  |
| 1                              | <b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком   | 0,93           | 0,97            | <b>0,95</b>      |
| 2                              | <b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком  | 0,91           | 0,98            | <b>0,95</b>      |
| 3                              | <b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком  | 0,90           | 0,97            | <b>0,94</b>      |
| 4                              | <b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком   | 0,84           | 0,96            | <b>0,91</b>      |
| 5                              | <b>Сельскохозяйственных</b> зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,80           | 0,94            | <b>0,89</b>      |

<sup>13</sup> <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

<sup>14</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

| №                             | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| 6                             | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта | 0,77           | 0,94            | 0,87             |
| 7                             | Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке                              | 0,80           | 0,95            | 0,89             |
| <b>Б. При аренде объектов</b> |  |                |                 |                  |
| 8                             | Торговых помещений и зданий с земельным участком   | 0,93           | 0,98            | 0,96             |
| 9                             | Офисных и других общественных помещений и зданий   | 0,91           | 0,98            | 0,95             |
| 10                            | Складских помещений и зданий с земельным участком  | 0,91           | 0,98            | 0,95             |
| 11                            | Производственных помещений и зданий с земельным участком   | 0,88           | 0,97            | 0,93             |

### **3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

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

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

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

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

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

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

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

Аналог №2 предлагается к продаже на праве общей долевой собственности с долей 45/100, объект оценки предлагается на праве общей долевой собственности. Корректировка вносится согласно данным интернет-ресурса «Statrielt»<sup>15</sup>.

Размер корректировки для цены аналога №2 составляет  $\left(\frac{1}{0,79} - 1\right) \times 100\% = 26,6\%$ .

<sup>15</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1795-na-dolevuyu-sobstvennost-obekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Таблица 44. Корректирующие коэффициент на долевую собственность.

| № | Характеристика права  | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости                                      |                |                 | 1,00             |
| 2 | Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников |                |                 | 1,00             |
| 3 | Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости*   | 0,71           | 0,93            | 0,79             |

\* *Примечания:*

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);
2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.

## **6. Корректировка на местоположение и окружение**

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

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2018 г. в 2 этапа: на местоположение относительно районов города и первой линии крупных улиц и автомагистралей. В случае, если по какому-либо из параметров не требуется введение корректировки (различий не выявлено), итоговая корректировка принимается равной значению параметра, по которому различаются объект оценки и аналоги.

Таблица 45. Типовые зоны в пределах города.

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

Таблица 46. Расчет корректировки на местоположение.

| Описание                                     | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Район города                                 | III           | II        | III       | III       | III       |
| Коэффициент корректировки                    | 0,81          | 0,94      | 0,81      | 0,81      | 0,81      |
| <b>Размер промежуточной корректировки №1</b> | -             | -13,8%    | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      |
| Относительно крупных улиц                    | 1-я линия     | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия |
| Коэффициент корректировки                    | 1,00          | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      |
| <b>Размер промежуточной корректировки №2</b> | -             | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      |
| <b>Размер корректировки</b>                  | -             | -13,8%    | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      |

### **7. Корректировка на вид использования**

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

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

### **8. Корректировка на тип объекта**

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

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют значительных различий по данному параметру (объект оценки – крупный блок торгового центра, аналоги №№ 1-4 – отдельно стоящие здания), корректировка не требуется.

### **9. Корректировка на этаж**

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

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

### **10. Корректировка на площадь**

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

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м<sup>2</sup>, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2018 г. по формуле:

$$K_p = \left( \frac{1,5883 \times S_o^{-0,104}}{1,5883 \times S_a^{-0,104}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_p$  – корректировка на площадь, %.

$S_a$  – площадь объекта-аналога;

$S_o$  – площадь объекта оценки.

Таблица 47. Расчет корректировки на площадь.

| Описание                  | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь, кв.м             | 5 702,0       | 9 082,0   | 1 440,0   | 667,1     | 1 012,0   |
| Коэффициент корректировки | 0,6461        | 0,6156    | 0,7455    | 0,8076    | 0,7734    |
| Размер корректировки      | -             | 5,0%      | -13,3%    | -20,0%    | -16,5%    |

### **11. Корректировка на техническое состояние**

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

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

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

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

## ***16.5 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков***

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

### **1. Корректировка на наличие построек**

Аналог №3 имеет на своей территории неотапливаемый сильно изношенный склад.

Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrilet»<sup>16</sup>.

Таблица 48. Средняя рыночная стоимость строительства объектов недвижимости индустриально развитых городов и пригородов европейской части России (за исключением Москвы, Санкт-Петербурга) (включая стоимость строительных материалов, комплектующих и оборудования; не включая стоимость земельного участка), с НДС.

| Класс качества                                   | Работы, строительство объекта недвижимости руб./ед.  | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| Улучшенная отделка                               | Ремонт квартиры "под ключ", руб./кв.м.   | 5 600          | 7 400           | <b>6 400</b>     |
| Премиум-класса, "умный дом", по индивид. проекту | Коттедж или индивидуальный жилой дом, построенные строительной организацией по утвержденному проекту, руб./кв.м. | 33 400         | 45 300          | <b>38 800</b>    |
| Эконом-класса, по типовому проекту               |  | 20 600         | 29 200          | <b>24 500</b>    |
| Эконом-класса                                    | Индивидуальный жилой дом, построенныйхозспособом по типовому проекту, руб./кв.м.                                 | 13 200         | 18 000          | <b>15 400</b>    |

<sup>16</sup> <https://statrilet.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/870-tsena-stroitelstva-nedvizhimosti-kommunikatsij-dorog-na-01-01-2017goda>

| Класс качества     | Работы, строительство объекта недвижимости руб./ед.  | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| A                  | Склад из легкосборных конструкций, руб./кв.м.  | 27 500         | 38 100          | <b>32 300</b>    |
| B                  |  | 19 800         | 26 900          | <b>23 000</b>    |
| C                  |  | 16 700         | 22 200          | <b>19 200</b>    |
| неотапливаемый     | Склад-ангар арочный из оцинкованного профлиста, руб./кв.м.                                       | 8 700          | 10 600          | <b>9 600</b>     |
| A                  | Офисное здание, административный корпус, руб./кв.м.  | 29 300         | 37 200          | <b>32 900</b>    |
| B                  |  | 23 300         | 30 300          | <b>26 500</b>    |
| C                  |  | 15 500         | 21 500          | <b>18 200</b>    |
|                    | Тепличный комбинат с административно-бытовым и складским пристроями без оборудования, руб./кв.м. | 10 000         | 14 200          | <b>11 900</b>    |
| до 1970 г. проекта | Коровник до 1970 г. проекта, руб./кв.м.  | 11 800         | 15 300          | <b>13 400</b>    |
|                    | Коровник быстровозводимой конструкции, руб./гол.крс  | 226 900        | 322 000         | <b>270 100</b>   |
|                    | Нефтебаза с ж/д веткой, руб./за куб.м. емкостного парка  | 8 600          | 10 500          | <b>9 500</b>     |
|                    | Ж/б забор из панелей, руб./пог.м.  | 4 800          | 6 200           | <b>5 400</b>     |

Таким образом, стоимость склада с учетом износа 70% составляет:

$$9\,600 \times 380 \times (1-70\%) = 1\,094\,000 \text{ руб.}$$

## 2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании данных интернет-ресурса «Statrilet»<sup>17</sup>. Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков торгово-офисного назначения составляет 6%.

Таблица 49. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

| № | Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | <b>Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог                               | 0,92           | 0,96            | <b>0,94</b>      |
| 2 | <b>Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                | 0,91           | 0,97            | <b>0,94</b>      |
| 3 | <b>Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта        | 0,88           | 0,96            | <b>0,92</b>      |
| 4 | <b>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,85           | 0,94            | <b>0,89</b>      |

<sup>17</sup> <https://statrilet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1820-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2019-goda>

| № | Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 5 | <b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,83           | 0,94            | <b>0,88</b>      |
| 6 | <b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка   | 0,78           | 0,93            | <b>0,85</b>      |
| 7 | Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка                | 0,82           | 0,95            | <b>0,88</b>      |

### **3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

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

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

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

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

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

### **5. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав**

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

Объекты оценки на праве аренды (срок не определен). Все объекты-аналоги продаются с правом собственности. Корректировка была определена на основании данных Интернет-ресурса «Statrilet»<sup>18</sup>.

Таблица 50. Значения корректировки на вид права.

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | <b>Земли населенных пунктов</b> для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки  | 0,76           | 0,89            | <b>0,83</b>      |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство  | 0,90           | 0,96            | <b>0,93</b>      |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов <b>производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры</b> | 0,80           | 0,95            | <b>0,88</b>      |

<sup>18</sup> <https://statrilet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1618-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

| №  | Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|---|----------------|-----------------|------------------|
| 4  | Земли <b>сельскохозяйственного назначения</b>   | 0,65           | 0,89            | <b>0,77</b>      |
| 5  | Для других целей  | 0,48           | 0,96            | <b>0,72</b>      |
| <b>*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:</b> |   |                |                 |                  |
| 6  | · сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей  |                |                 | <b>1,00</b>      |
| 7  | · сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством | 0,79           | 0,92            | <b>0,86</b>      |
| 8  | · сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору  | 0,82           | 0,96            | <b>0,90</b>      |
| 9  | · сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору   | 0,45           | 0,59            | <b>0,52</b>      |

Размер корректировки составляет:  $(0,83 \times 0,86 - 1) \times 100\% = -28,6\%$ .

#### **6. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав**

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

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

#### **7. Корректировка на местоположение и окружение**

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

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2018 г., в 2 этапа: на местоположение относительно районов города и первой линии крупных улиц и автомагистралей. В случае, если по какому-либо из параметров не требуется введение корректировки (различий не выявлено), итоговая корректировка принимается равной значению параметра, по которому различаются объект оценки и аналоги.

Таблица 51. Типовые зоны в пределах города.

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

Таблица 52. Расчет корректировки на местоположение.

| Описание                                     | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2    | Аналог №3    |
|--|---------------|-------------|--------------|--------------|
| Район города                                 | III           | VI          | V            | V            |
| Коэффициент корректировки                    | 0,80          | 0,74        | 0,65         | 0,65         |
| <b>Размер промежуточной корректировки №1</b> | -             | <b>8,1%</b> | <b>23,1%</b> | <b>23,1%</b> |
| Относительно крупных улиц                    | 1-я линия     | 1-я линия   | 1-я линия    | 2-я линия    |
| Коэффициент корректировки                    | 1             | 1           | 1            | 0,74         |
| <b>Размер промежуточной корректировки №2</b> | -             | 0%          | 0%           | 35%          |
| <b>Размер корректировки*</b>                 | -             | 8,1%        | 23,1%        | 50,0%        |

\*Размер корректировки ограничен модальным значением 50%.

## 8. Корректировка на площадь

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2018 г., по формуле:

$$K_p = \left( \frac{2,307 \times S_0^{-0,121}}{2,307 \times S_a^{-0,121}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_p$  – корректировка на площадь, %.

$S_a$  – площадь объекта-аналога;

$S_0$  – площадь объекта оценки.

Таблица 53. Расчет корректировки на площадь.

| Наименование показателя            | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь, сот                       | 87,94         | 54,00     | 35,30     | 31,00     |
| Коэффициент корректировки          | 0,7688        | 0,8155    | 0,8586    | 0,8722    |
| <b>Корректировка на площадь, %</b> | -             | -5,7%     | -10,5%    | -11,9%    |

## 9. Корректировка на вид использования (зонирование)

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

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

## **10. Корректировка на коммуникации**

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

Аналог №2 имеет электроснабжение, водоснабжение и аналог №3 имеет электроснабжение. Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>19</sup>.

Таблица 54. Значение корректировок на наличие коммуникаций.

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:   |                |                 | <b>1,00</b>      |
| 2 | Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (три фазы)  | 1,05           | 1,17            | <b>1,10</b>      |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)  | 1,03           | 1,12            | <b>1,07</b>      |
| 4 | Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)   | 1,03           | 1,10            | <b>1,06</b>      |
| 5 | Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)   | 1,04           | 1,11            | <b>1,07</b>      |
| 6 | Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>  | 1,08           | 1,27            | <b>1,16</b>      |
| 7 | Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>   | 1,08           | 1,18            | <b>1,12</b>      |

Таким образом, размер корректировки для аналога №2 составляет  $(1/1,07 \times 1/1,06 - 1) \times 100\% = -11,8\%$ .

Таким образом, размер корректировки для аналога №3 составляет  $(1/1,07 - 1) \times 100\% = -6,5\%$ .

## **11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Все аналоги огорожены каменным / бетонным забором. Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>20</sup>.

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)  | Нижняя граница | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|--|----------------|------------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:   |                |                  | <b>1,00</b>      |
| 2 | Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества, находящейся в непосредственной близости от участка)  | 1,08           | 1,21             | <b>1,14</b>      |
| 3 | Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)   | 1,04           | 1,21             | <b>1,12</b>      |
| 4 | Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для <b>участков производственного и складского назначения</b> | 1,05           | 1,20             | <b>1,12</b>      |
| 5 | <b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)  | 1,11           | 1,29             | <b>1,19</b>      |
| 6 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)  | 1,04           | 1,11             | <b>1,07</b>      |
| 7 | Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)   | 1,03           | 1,08             | <b>1,05</b>      |

<sup>19</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

<sup>20</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1829-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Размер корректировки определен на уровне:  $(1/1,11 - 1) \times 100\% = -9,9\%$ .

### ***16.6 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу***

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

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

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

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 55. Расчет справедливой стоимости торговых помещений как единого объекта недвижимости.

| № п/п | Показатели  | Аналог №1          | Аналог №2          | Аналог №3         | Аналог №4          |
|-------|---|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| -     | <b>Цена предложения, руб.</b>   | <b>400 000 000</b> | <b>41 111 111*</b> | <b>33 000 000</b> | <b>35 000 000</b>  |
| -     | Общая площадь, кв. м  | 9 082,00           | 1 440,00           | 667,10            | 1 012,00           |
| -     | <b>Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.</b>  | <b>44 043</b>      | <b>28 549</b>      | <b>49 468</b>     | <b>34 585</b>      |
| 1     | <b>Корректировка на НДС</b>   | <b>-20,0%</b>      | <b>-20,0%</b>      | <b>-20,0%</b>     | <b>-20,0%</b>      |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 36 703             | 23 791             | 41 223            | 28 821             |
| 2     | <b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>                                     | <b>-5,0%</b>       | <b>-5,0%</b>       | <b>-5,0%</b>      | <b>-5,0%</b>       |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 34 868             | 22 601             | 39 162            | 27 380             |
| 3     | <b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>                              | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 34 868             | 22 601             | 39 162            | 27 380             |
| 4     | <b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>    | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 34 868             | 22 601             | 39 162            | 27 380             |
| 5     | <b>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b> | 0,0%               | <b>26,6%</b>       | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 34 868             | 28 613             | 39 162            | 27 380             |
| 6     | <b>Корректировка на местоположение и окружение</b>  | <b>-13,8%</b>      | 0,0%               | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 30 056             | 28 613             | 39 162            | 27 380             |
| 7     | <b>Корректировка на вид использования</b>   | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 30 056             | 28 613             | 39 162            | 27 380             |
| 8     | <b>Корректировка на тип объекта</b>   | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 30 056             | 28 613             | 39 162            | 27 380             |
| 9     | <b>Корректировка на этаж</b>  | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 30 056             | 28 613             | 39 162            | 27 380             |
| 10    | <b>Корректировка на площадь</b>   | <b>5,0%</b>        | <b>-13,3%</b>      | <b>-20,0%</b>     | <b>-16,5%</b>      |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 31 559             | 24 807             | 31 330            | 22 862             |
| 11    | <b>Корректировка на техническое состояние</b>   | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 31 559             | 24 807             | 31 330            | 22 862             |
| 12    | <b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>   | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%              | 0,0%               |
|       | <b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.</b>                                 | <b>31 559</b>      | <b>24 807</b>      | <b>31 330</b>     | <b>22 862</b>      |
| -     | Коэффициент вариации, %   |                    |                    |                   | 16%                |
| -     | Количество примененных корректировок, шт.   | 4                  | 4                  | 3                 | 3                  |
| -     | Удельный вес аналога, %   | 21,429%            | 21,429%            | 28,571%           | 28,571%            |
| -     | <b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м торговых помещений, руб.</b>    |                    |                    |                   | <b>27 562</b>      |
| -     | Общая площадь объекта оценки, кв. м   |                    |                    |                   | 5 702,00           |
| -     | <b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>                              |                    |                    |                   | <b>157 158 524</b> |

\*Стоимость предварительно скорректирована и указана за долю в праве (100%).

Таблица 56. Расчет справедливой стоимости права аренды земельных участков.

| № п/п | Показатели   | Аналог №1         | Аналог №2        | Аналог №3         |
|-------|--|-------------------|------------------|-------------------|
| -     | <b>Цена предложения, руб.</b>  | <b>13 500 000</b> | <b>6 990 000</b> | <b>5 500 000</b>  |
| -     | Площадь участка, сот.  | 54,00             | 35,30            | 31,00             |
| 1     | <b>Корректировка на наличие построек</b>   | 0                 | 0                | <b>-1 094 400</b> |
|       | <i>Скорректированная цена</i>  | 13 500 000        | 6 990 000        | 4 405 600         |
| -     | <b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>   | <b>250 000</b>    | <b>198 017</b>   | <b>142 116</b>    |
| 2     | <b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>                                  | <b>-6,0%</b>      | <b>-6,0%</b>     | <b>-6,0%</b>      |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>   | 235 000           | 186 136          | 133 589           |
| 3     | <b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>                           | 0,0%              | 0,0%             | 0,0%              |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>   | 235 000           | 186 136          | 133 589           |
| 4     | <b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b> | 0,0%              | 0,0%             | 0,0%              |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>   | 235 000           | 186 136          | 133 589           |
| 5     | <b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>                                | <b>-28,6%</b>     | <b>-28,6%</b>    | <b>-28,6%</b>     |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>   | 167 790           | 132 901          | 95 383            |

| № п/п | Показатели  | Аналог №1         | Аналог №2      | Аналог №3      |
|-------|---|-------------------|----------------|----------------|
| 6     | <b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>           | 0,0%              | 0,0%           | 0,0%           |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 167 790           | 132 901        | 95 383         |
| 7     | <b>Корректировка на местоположение и окружение</b>  | <b>8,1%</b>       | <b>23,1%</b>   | <b>50,0%</b>   |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 181 381           | 163 601        | 143 075        |
| 8     | <b>Корректировка на площадь</b>   | <b>-5,7%</b>      | <b>-10,5%</b>  | <b>-11,9%</b>  |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 171 042           | 146 423        | 126 049        |
| 9     | <b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>                                     | 0,0%              | 0,0%           | 0,0%           |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 171 042           | 146 423        | 126 049        |
| 10    | <b>Корректировка на коммуникации</b>  | 0,0%              | <b>-11,8%</b>  | <b>-6,5%</b>   |
|       | <i>Скорректированная удельная цена</i>  | 171 042           | 129 145        | 117 856        |
| 11    | <b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b> | <b>-9,9%</b>      | <b>-9,9%</b>   | <b>-9,9%</b>   |
|       | <b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>                               | <b>154 109</b>    | <b>116 360</b> | <b>106 188</b> |
| -     | Коэффициент вариации, %   | 20%               |                |                |
| -     | Количество примененных корректировок, шт.   | 4                 | 5              | 5              |
| -     | Удельный вес аналога, %   | 38,462%           | 30,769%        | 30,769%        |
| -     | <b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>                     | <b>127 749</b>    |                |                |
| -     | Площадь земельных участков, соток   | 87,94             |                |                |
| -     | <b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>                             | <b>11 234 247</b> |                |                |
| -     | <b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>                            | <b>9 361 873</b>  |                |                |

*Таким образом, справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 20 мая 2019 г.:*

- *единого объекта недвижимости (помещений и права аренды земельных участков) – 157 158 524 руб. без учета НДС;*
- *права аренды земельных участков - 9 361 873 руб. без учета НДС.*

## 17. Затратный подход

### 17.1 Описание методики оценки

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

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

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

### 17.2 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

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

### 17.3 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

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

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

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

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

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

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

Таблица 57. Информация об аналоге.

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

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

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

$I_{базис - дата оценки}$  – 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 58. 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 |  |
| 106                          | Январь 2019 г. | Раздел 2. Строительно-монтажные работы. Индекс для Марий Эл | 01.01.2014                  | 9,105  | 20.11.2018   | 10,442 | 1,1468   |

Таблица 59. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

| № п/п | Наименование  | Единица измерения | Класс конструктивной системы | Технический параметр (кол-во ед. изм.) | Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб. | Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом | Региональный коэффициент | Процент выполненных работ, % | Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки | Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб. |
|-------|---|-------------------|------------------------------|--|---|--|--------------------------|------------------------------|--|---|
| 1     | Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест). назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1. лит. 1. | кв.м              | КС-8                         | 5 440,0                                | 1 266,0   | 1  | 0,761                    | 100%                         | 1,1468   | 6 010 422   |
| -     | <b>ИТОГО</b>  | -                 | -                            | -                                      | -   | -  | -                        | -                            | -  | <b>6 010 422</b>  |

### 17.4 Определение прибыли предпринимателя

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

Величина прибыли предпринимателя определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>21</sup>. Размер показателя принимается для торговых объектов, учитывая оцениваемый объект - **6%**.

Таблица 60. Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости.

| № | Объекты   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Жилые здания  | 0,07           | 0,14            | 0,10             |
| 2 | Торговые помещения и здания   | 0,06           | 0,12            | 0,09             |
| 3 | Офисные и другие общественные помещения и здания                                  | 0,06           | 0,10            | 0,08             |
| 4 | Складские помещения и здания  | 0,05           | 0,13            | 0,09             |
| 5 | Производственные помещения и здания   | 0,04           | 0,10            | 0,07             |
| 6 | Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения | 0,06           | 0,15            | 0,10             |

### 17.5 Определение износов и устареваний

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

<sup>21</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1192-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

### Определение физического износа

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

Физический износ определен согласно данным Укрупненной шкалы физического износа на уровне **30%**.

Таблица 61. 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](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)*

### Определение функционального устаревания

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

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

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

### Определение внешнего (экономического) устаревания

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

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

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

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

#### Определение накопленного совокупного износа

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

$$I_{nc} = 1 - (1 - I_{\phi}) \times (1 - U_{\phi}) \times (1 - U_{\epsilon}), \text{ где:}$$

$I_{nc}$  – накопленный совокупный износ, %;

$I_{\phi}$  – физический износ, %;

$U_{\phi}$  – функциональное устаревание, %;

$U_{\epsilon}$  – внешнее (экономическое) устаревание, %.

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

### ***17.6 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 62. Определение стоимости объектов капитального строительства.

| № п/п | Наименование  | Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб. без учета НДС | Прибыль пред-ля, % | Накопленный совокупный износ, % | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС |
|-------|---|---|--------------------|---------------------------------|---|
| 1     | Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест). назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1. лит. 1. | 6 010 422   | 6,00%              | 30%                             | 4 459 733   |
| -     | <b>ИТОГО</b>  | <b>6 010 422</b>  | -                  | -                               | <b>4 459 733</b>  |

***Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (части автостоянки), рассчитанная затратным подходом, по состоянию на 20 мая 2019 г. составляет 4 459 733 руб. без учета НДС.***

## **18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

### **18.1 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 63. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

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

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

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

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

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

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

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

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

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

Таблица 64. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

| Показатели  |          | Сравнительный подход                | Доходный подход    | Затратный подход                   |
|---|----------|-------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Тип объекта   |          | Высококласная торговая недвижимость |                    | Не применялся (обоснованный отказ) |
| Тип рынка   |          | Активный рынок                      | Активный рынок     | -                                  |
| Степень неопределенности результатов оценки, %  |          | 12,5%                               | 16,5%              | -                                  |
| <b>Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке</b> |          | <b>157 158 524</b>                  | <b>130 015 549</b> | -                                  |
| Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки                  | минимум  | 137 513 709                         | 108 562 983        | -                                  |
|   | максимум | 176 803 340                         | 151 468 115        | -                                  |

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.

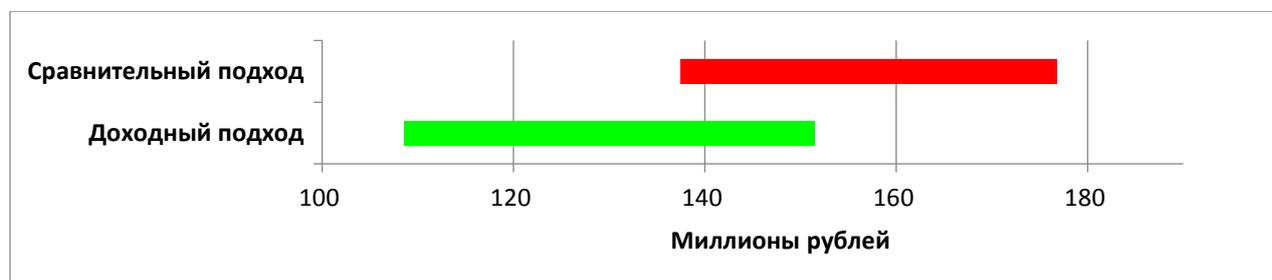
## **18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

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

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

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

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



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

## **18.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки**

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 65. Расчет итоговой справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

| Подход   | Доходный           | Сравнительный | Затратный |
|--|--------------------|---------------|-----------|
| Подход применялся  | Да                 | Да            | Нет       |
| Промежуточные результаты оценки, руб.  | 130 015 549        | 157 158 524   | 0         |
| Критерий   | Баллы              |               |           |
| Полнота и достоверность исходной информации  | 5                  | 5             | -         |
| Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки  | 5                  | 5             | -         |
| Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка   | 5                  | 5             | -         |
| Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям | 5                  | 5             | -         |
| Итого суммы баллов   | 20                 | 20            | 0         |
| Сумма баллов   | 40                 |               |           |
| Вес подхода округленно, %  | 50,00%             | 50,00%        | 0,00%     |
| <b>Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.</b>   | <b>143 587 037</b> |               |           |

*Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта определяется пропорционально стоимости чистых оцениваемых активов ЗПИФ.*

*Стоимость оцениваемых помещений принимается за вычетом стоимости прав аренды на земельные участки и части автостоянки.*

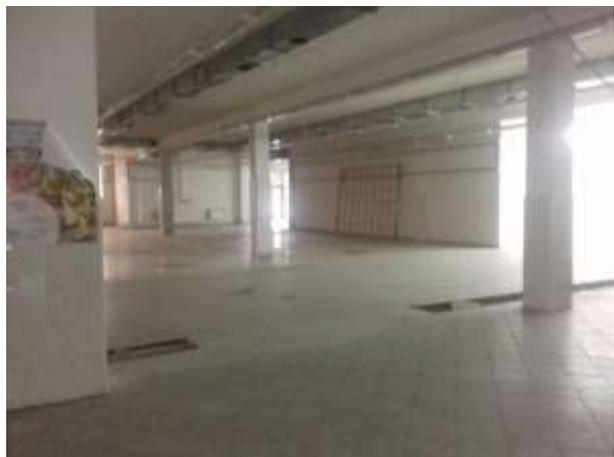
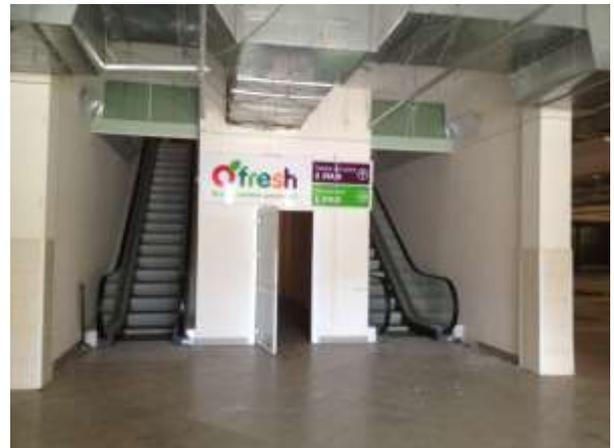
Таблица 66. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта недвижимости и имущественных прав.

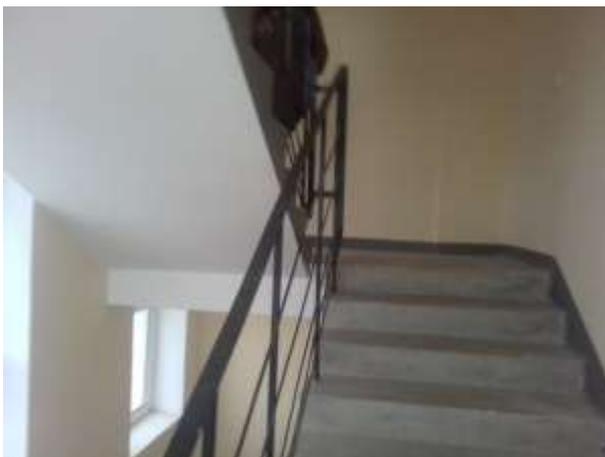
| № п/п | Кадастровый номер  | Наименование объекта  | Адрес   | Площадь, кв.м | Справедливая стоимость, руб. без учета НДС | НДС, руб.         | Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС |
|-------|--------------------|---|---|---------------|--|-------------------|---|
| 1     | 12:05:0701008:1601 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., этаж 1, 2, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 425,90      | 52 642 641                                 | 10 528 528        | 63 171 169                                |
| 2     | 12:05:0701008:1606 | Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 2 237,70      | 55 000 255                                 | 11 000 051        | 66 000 306                                |
| 3     | 12:05:0701008:2954 | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 944,30        | 20 122 025                                 | 4 024 405         | 24 146 430                                |
| 4     | 12:05:0701008:1599 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 94,10         | 2 000 510                                  | 400 102           | 2 400 612                                 |
| 5     | 12:05:0701008:1935 | Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00      | 4 459 733                                  | 891 947           | 5 351 680                                 |
| 6     | 12:05:0703002:246  | Право аренды земельного участка общей площадью 5440,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест)                                  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6  | 5 440,00      | 4 856 061                                  | 971 212           | 5 827 273                                 |
| 7     | 12:05:0703002:78   | Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов   | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002 | 3 353,90      | 4 505 812                                  | 901 162           | 5 406 974                                 |
| -     |                    | <b>Итого</b>  | -   | -             | <b>143 587 037</b>                         | <b>28 717 407</b> | <b>172 304 444</b>                        |

**Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6 по состоянию на 20 мая 2019 г. составляет 143 587 037 (Сто сорок три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч тридцать семь) рублей без учета НДС.**

## 19. Приложения

### 19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки





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

https://yoshkar-ola.com.ru/rent/commercial/205194005/

Нажмите, чтобы вернуться. Удерживайте, чтобы просмотреть историю.

вчера, 13:52 5 просмотров, 4 за сегодня

**Торговая площадь, 50 м<sup>2</sup>**  
в торговом центре «Пушкинский»  
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Первомайская ул., 111 На карте

В избранное Поделиться Добавить в закладки Пожаловаться



1 фото

Площадь: **50 м<sup>2</sup>**    Этаж: **2 из 4**    Помещение: **Свободно**

В самом центре города в ТЦ «Пушкинский» на втором этаже справа от входа сдаётся помещение бывшего отдела «Венец» площадью 50 кв. м. Цена 42000 р. /мес.

**42 000 Р/мес.**  
10 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, комиссии 25%

ЭПД  
ID 11103412  
Агентство недвижимости

**+7 987 733-08-87**

СМС-доставление не будет работать  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставлять отзывы после звонка

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\_nedvizhimost/tts\_avrora\_1454847759

### ТЦ «Аврора»

10 000 Р в месяц

залог 10 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 24 апреля в 23:40



8 903 050-60-58

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Продавец

Арендодатель  
На Авито с февраля 2012

5 объявлений пользователя

№ 1454847759, 2400 (+20)



Площадь: 10 м<sup>2</sup>

Адрес: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, бульвар Победы, 15А

Посмотреть карту

Торговое помещение на 1 этаже ТЦ «Аврора», в центре, напротив входа

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_otdel\_v\_21\_veke\_1224248540

## Сдам отдел в 21 веке

18 000 ₪ в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 4 мая в 22:46

8 927 680-64-01

Написать сообщение

Матвей

Арендодатель

На Авито с ноября 2014

Завершено 15 объявлений



№ 1224248540, 151 (+19)



Площадь: 26.1 м²

Адрес: ул Кремлёвская, 19

Посмотреть карту

3 этаж, сразу у основной лестницы. Максимальная проходимость.

Аренда магазина, 64 м² Россия

LLC Strategiya Reita (SR) | https://www.biboss.ru/ky/yova/2917858

**БИБОСС** + Объявление VIP

Коммерческая недвижимость в Йошкар-Оле → Аренда торговой недвижимости → Добавить в избранное Сканы в PDF Пожаловаться

**АРЕНДА** Опубликовано 22.08.2019, 10:40, ID: 2917858

**Аренда магазина, 64 м², улица Йывана Кырли 25**

Иван  
контактное лицо  
Написать сообщение

Площадь: 64 м²  
Цена аренды: 49 920 руб./мес  
Цена: 780 руб./м²/мес

улица Йывана Кырли, 25, Йошкар-Ола, Россия

Контактные данные  
+7(917)7065600  
Пожалуйста, свяжитесь, кто Вы нашли это объявление на БИБОСС

**Описание объекта**  
Помещение в составе торгового центра Планета мебели, полностью готово к работе.

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_9082\_m\_1459017360

## Помещение свободного назначения, 9082 м<sup>2</sup>

400 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 25 апреля в 10:52



8 8362 45-15-58

Написать сообщение

Светлана

Агентство

На Авито с сентября 2015

Завершено 11 объявлений



9 объявлений пользователя

Контактное лицо

Светлана

№ 1459017360, 1979 (+19)

Площадь: 9082 м<sup>2</sup>

Адрес: Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, Кремлёвская улица, 21

[Посмотреть карту](#)

Продам торговый центр «Плаза». ТРЦ «Плаза» расположен в центре города. Здание 2014 года постройки. Якорные арендаторы: кинотеатр «Октябрь», магазины «Магнит», «Планета. Одежда и Обувь», «ДНС-Гипер», «Fix Price». Условия продажи: сохранение деятельности кинотеатра и других арендаторов по торговле сроком не менее 10 лет.

← → ↻ https://yoshkar-ola.avito.ru/sale/commercial/205519010/ 🔍 ☆ ⓘ

30 апр. 18:06 13 просмотров, 0 за сегодня

### Здание, 1 440 м<sup>2</sup>

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 11. На карте

🔖 В избранное 🗑️ 📄 📷 🔄 📍 🚩 Показать

2 фото

Площадь: **1 440 м<sup>2</sup>**      Этажность: **2 этажа**

Здание  
Нежилое здание предприятия торговли и кафе  
Продается 45/100 доли  
Действие по продаже ограничено сроками  
Площадь: 1440 кв. м.  
Этажность: 2  
Земельный участок, общая площадь 2558 кв. м.

18 500 000 ₽ 📈 📉  
12 040 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 25977147

**+7 927 024-63-54**

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на АВИТО. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

## Продается новый торговый центр, 667.1 м<sup>2</sup>

33 000 000 ₹

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

Размещено 29 апреля в 11:06


 Площадь: 667.1 м<sup>2</sup>

Адрес: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 18В

[Посмотреть карту](#)

Готовый бизнес "под ключ"!

Продается новый торговый центр (введен в эксплуатацию в 2016 году) в центре густонаселенного района «Сомбатхей». Преимущество объекта – 100% заполняемость надежным федеральным арендатором – «Пятерочка», долгосрочный договор аренды.

Характеристики объекта:

- общая площадь 667,1 кв.м., один этаж;
- новая современная отделка;
- благоустроенная территория, наличие парковки для покупателей;
- отличная визуальная и транспортная доступность;
- плотная жилая застройка, развитая инфраструктура вокруг объекта;
- объект находится на одной из главных транспортных магистралей г. Йошкар-Ола – Ленинском проспекте, интенсивность транспортного потока вблизи объекта – 1912 автомобилей в час.

8 967 757-67-77

[Написать сообщение](#)

УК "Одис Недвижимость"  
Агентство  
На Авито с ноября 2013  
Завершено 74 объявления



12 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Кислицына Елена

№ 948711982, ☎ 2913 (+9)

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1000\\_m\\_1640168190](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640168190)

## Помещение свободного назначения, 1000 м<sup>2</sup>

35 000 000 ₹

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

Размещено 15 апреля в 09:04



8 927 883-00-07

[Написать сообщение](#)

УК Недвижимость  
Агентство

Контактное лицо  
Дмитрий

№ 1640168190, ☎ 6220 (+11)



Площадь: 1000 м<sup>2</sup>

Адрес: Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, Ленинский проспект, 20В

[Посмотреть карту](#)

Продажа помещения, площадью 1000 кв. м.

← → ↻ <https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/205712610/> 🔍 ☆ ⌵

12 апр 18:01 12 просмотров, 0 за сегодня Платное

### Коммерческая земля, 54 сот.

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Никиткино На карте

❤️ В избранное
⏪
📍
📏
🏠
🔍
📄
📞
📌 Показать

10 фото

Площадь: **54 сот.**
 Категория: **Участок поселений**

Земельный участок под бизнес. Подчеркиваю, продается земельный участок. Продажа земельного участка мерою 54 сотки под размещения строительства автомобильной газовой станции со станцией технического обслуживания автотранспорта. Улица Никиткино, Первая линия. При выезде из города на Казанский тракт. Удобное месторасположение под размещения автосалона.  
 Цена участка: 54 сотки- 13 500 000 рублей.  
 Ответы на все вопросы предоставим по телефону.

**13 500 000 ₹**

250 000 ₹ за сот

📄 Следить за изменением цены

УСН

ИРБО

**Раис Субаев**

Еще 46 объектов

**+7 987 733-05-51**

📧 СМС-сообщения не будут вам писаться

Пожалуйста, обратите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте этот номер звонка

[https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_35\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1531126234](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1531126234)

### Участок 35 сот. (промназначения)

▼ 6 990 000 ₹

❤️ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
Размещено 1 апреля в 10:52



8 903 509-55-50

Написать сообщение

**Михаил**  
 Агентство  
 На Авито с марта 2011  
 Завершено 12 объявлений



№ 1531126234, 👁 1761 (+4)

Площадь: 35 сот.

Адрес: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Машиностроителей, 72

[Посмотреть карту](#)

Продаётся земельный участок производственного назначения со всеми коммуникациями, площадью 3530 м2, прямой выезд на ул. Строителей. Срочно. Собственник.

← → ↻ <https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/205213894/> 12 апр. 18:30 4 просмотра, 0 закладки 🔍 ☆ ⚙️

## Коммерческая земля, 31 сот.

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей На карте

❤️ В избранное
↶ ↷
📄
📍
🔍
🔔
🔥 Показать



5 фото







**5 500 000 ₽**

177 420 ₽ за сот.

👤 **Ранс Субов**  
Еще 46 объектов

**+7 987 733-05-51**

📄 СМС доставлены не будут. Хотите  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Площадь: **31 сот.** Категория: **Участок поселений**

Земельный участок под бизнес. Подчеркиваю, продается земельный участок с холодными складами. Продажа земельного участка мерою 31 сотка. Улица Машиностроителей.  
 На участке имеется : склад общей площадью-380 кв.м.  
 Для строительства производственно-складской базы. Под строительство производственно-складского многофункционального центра, под размещение административно-офисное здания, логистический центр.  
 Под размещение строительного бизнеса.  
 Придорожный сервис. Стоянка большегрузных автомобилей.  
 Земельный участок находится в собственности.  
 Цена земельного участка:  
 31 сотка- 5 500 000 рублей.  
 Ответы на все вопросы предоставим по телефону.

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

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 18.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение                             |                                     |                           |                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| (вид объекта недвижимости)            |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>           | Всего листов раздела <b>1</b> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>19.10.2018 № 99/2018/205974812</b> |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                    |                                     | <b>12:05:0701008:1601</b> |                           |

|   |   |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала:                                      | 12:05:0701008   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 18.06.2012  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Инвентарный номер: 88:401:002:000104940:0100:20101, Условный номер: 12-12-01/055/2009-677                                   |
| Адрес:  | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, поз.47, 50, 52, 53 1 эт., поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 эт. |
| Площадь:  | 2425.9  |
| Назначение:   | Нежилое помещение   |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 1, Этаж № 2  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 68341429.1  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

|   |                                      |                           |                            |
|---|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                      |                           |                            |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                      |                           |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>              | Всего листов раздела <b>1</b> : ____ | Всего разделов: ____      | Всего листов выписки: ____ |
| <b>19.10.2018 № 99/2018/205974812</b>     |                                      |                           |                            |
| Кадастровый номер:                        |                                      | <b>12:05:0701008:1601</b> |                            |

|   |                    |
|---|--------------------|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 12:05:0701008:155  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      |                    |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 |                    |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют |

|   |                    |
|---|--------------------|
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере:  |                    |
| данные отсутствуют  |                    |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
|--|--------------------|

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

|   |                                      |                           |                            |
|---|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                      |                           |                            |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                      |                           |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>              | Всего листов раздела <b>1</b> : ____ | Всего разделов: ____      | Всего листов выписки: ____ |
| <b>19.10.2018 № 99/2018/205974812</b>     |                                      |                           |                            |
| Кадастровый номер:                        |                                      | <b>12:05:0701008:1601</b> |                            |

|  |   |
|--|---|
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |
| Особые отметки:                        | Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                    | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241                             |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение   |  |
|---|--|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>   |  |
| Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>  | Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>   |
| Всего разделов: <u>  </u>   |  |
| Всего листов выписки: <u>  </u>   |  |
| 19.10.2018 № 99/2018/205974812  |  |
| Кадастровый номер:  | 12:05:0701008:1601   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. данные о правообладателе отсутствуют  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-896/2 от 20.07.2016  |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |  |
| вид:  | Доверительное управление   |
| дата государственной регистрации:   | 04.10.2018   |
| номер государственной регистрации:  | 12:05:0701008:1601-12/060/2018-2   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 07.06.2016 по 01.03.2031   |
| 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241  |
| основание государственной регистрации:  | 'Правила доверительного управления ' от 28.03.2016;<br>'Изменения и дополнения №4 ' от 02.06.2017;<br>'Изменения и дополнения №2 ' от 27.02.2017;<br>'Изменения и дополнения №5 ' от 11.12.2017;<br>'Изменения и дополнения №3 ' от 13.04.2017;<br>'Изменения и дополнения №6 ' от 15.08.2018;<br>'Изменения и дополнения №1 ' от 19.08.2016 |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют   |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют   |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют   |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |  |
| 9. Правоприязная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют   |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

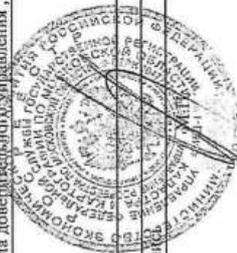
М.П.

## Раздел 2

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

|                                       |          |                           |                   |
|---------------------------------------|----------|---------------------------|-------------------|
| Помещение                             |          |                           |                   |
| вид объекта недвижимости              |          |                           |                   |
| Лист № 1                              | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 |
| 25 октября 2018г.                     |          | Всего листов выписки: 4   |                   |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:1599 |          |                           |                   |

|     |  |     |   |
|-----|--|-----|---|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"   |
| 2   | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     | 2.1 | Общая долевая собственность<br>12-12/001-12/001/016/2016-894/2<br>20.07.2016 17:01:47   |
| 3   | Документы-основания  | 3.1 | Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016<br>Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016<br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016 |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |     |   |
| 4.1 | вид:   |     | Доверительное управление  |
|     | дата государственной регистрации:  |     | 04.10.2018 11:01:26   |
|     | номер государственной регистрации:   |     | 12:05:0701008:1599-12/060/2018-2  |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |     | Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031   |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |     | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241   |
|     | основание государственной регистрации:   |     | Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016<br>Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017<br>Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017<br>Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017<br>Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017<br>Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018<br>Правила доверительного управления, Выдан 28.03.2016                       |



ООО «УК «Навигатор» Д.У.

инициалы, фамилия

подпись

полное наименование должности

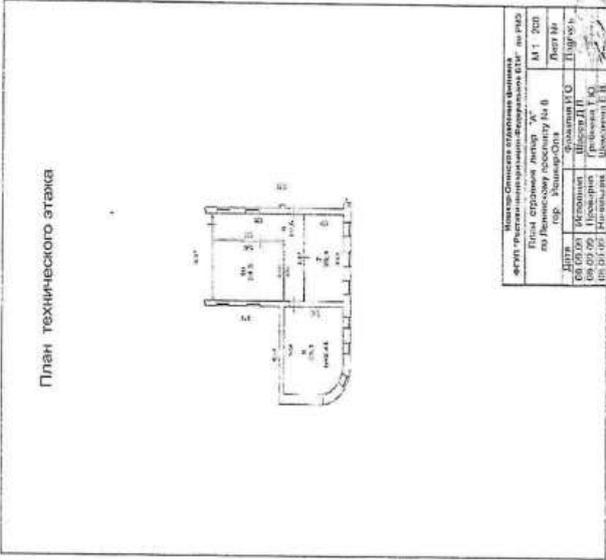
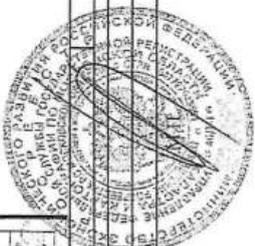
|                                       |   |                    |
|---------------------------------------|---|--------------------|
| Помещение                             |   |                    |
| вид объекта недвижимости              |   |                    |
| Лист №2 Раздел 2                      | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3  |
| Всего листов выписки: 4               |   |                    |
| 25 октября 2018г.                     |   |                    |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:1599 |   |                    |
| 5                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют |
| 6                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
|                               | ПОДПИСЬ |                   |
| ПОЛНОЕ ПИИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |         | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Помещение  |                           |
| вид объекта недвижимости   |                           |
| Лист №1 Раздел 5   | Всего листов раздела 5: 1 |
| Всего разделов: 3  |                           |
| Всего листов выписки: 4  |                           |
| 25 октября 2018г.  |                           |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:1599  |                           |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:1599  |                           |
| Номер этажа (этажей): Технический этаж   |                           |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>План технического этажа</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Историческая справка</b></p> <p>Масштаб: 1:200</p> <p>Дата: 2018 г.</p> <p>Состав: 1 лист</p> <p>Исполнитель: ООО «УК «Навигатор»</p> <p>Подпись: [Подпись]</p> </div> </div> |                           |
|    |                           |
| Масштаб 1:   | Условные обозначения:     |
| полное наименование должности  |                           |
| подпись  |                           |
| инициалы, фамилия  |                           |



|  |                           |
|--|---------------------------|
| Помещение  |                           |
| вид объекта недвижимости   |                           |
| Лист №2 Раздел 1   | Всего листов раздела 1: 2 |
|  | Всего разделов: 3         |
| Всего листов выписки: 6  |                           |
| 25 октября 2018г.  |                           |
| Кадастровый номер: 12:05:0701:008:1606   |                           |
| Получитель выписки:<br>Симуклова Анна Сергеевна (представитель заявителя),<br>Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН:<br>7825443207 |                           |



|                              |         |                   |
|------------------------------|---------|-------------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ | ПОДПИСЬ | Инициалы, фамилия |
|------------------------------|---------|-------------------|

## Раздел 2

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

| Помещение                             |   |
|---------------------------------------|---|
| вид объекта недвижимости              |   |
| Лист №1 Раздел 2                      | Всего листов раздела: 3   |
| Всего листов выписки: 6               |   |
| 25 октября 2018г.                     |   |
| Кадастровый номер: 12:05-0701008:1606 |   |
| 1                                     | Привладелец (правообладатель):<br>1.1 Владелец инвестиционных пасов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"<br>Общая долевая собственность.<br>12-12/001-12/001/016/2016-897/2<br>20.07.2016 17:14:13<br>3.1 Заявка на приобретение инвестиционных пасов, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016  |
| 2                                     | Вид, номер и дата государственной регистрации права:<br>Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных пасов №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016  |
| 3                                     | Документы-основания<br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016  |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>4.1 вид:<br>Доверительное управление<br>дата государственной регистрации:<br>04.10.2018 11:01:26<br>номер государственной регистрации:<br>12-05-0701008:1606-12/060/2018-2<br>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031<br>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241<br>основание государственной регистрации:<br>Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016<br>Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017<br>Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017<br>Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017<br>Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017<br>Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018<br>Правила доверительного управления, Выдан 28.03.2016<br>Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016<br>Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017<br>Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017 |
| полное наименование должности         |   |
| подпись                               |   |
| инициалы, фамилия                     |   |



| Помещение                              |  |
|--|--|
| вид объекта недвижимости               |  |
| Лист №2 Раздел 2                       | Всего листов раздела 2: 2  |
|  | Всего разделов: 3  |
| Всего листов машинок: 6                |  |
| 25 октября 2018г.                      |  |
| Кодированный номер: 12:05:0701008:1606 |  |
|  | Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017<br>Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017<br>Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018<br>Правила доверительного управления, Выдан 28.03.2016<br>данные отсутствуют |
| 5                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   |
| 6                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  |
|  | данные отсутствуют   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | З.А.ИВАНОВА С.А.  |

## Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| Помещение                     |          |                           |                   |
|-------------------------------|----------|---------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости      |          |                           |                   |
| Лист № 1                      | Раздел 5 | Всего листов раздела 5: 2 | Всего разделов: 3 |
|                               |          | Всего листов выписки: 6   |                   |
| 25 октября 2018г.             |          |                           |                   |
| Кадастровый номер:            |          | 12:05:0701008:1606        |                   |
| Кадастровый номер:            |          | 12:05-0701008:1606        |                   |
| Номер этажа (этажей):         |          | 1                         |                   |
|                               |          |                           |                   |
| Масштаб 1:                    |          | Условные обозначения:     |                   |
| полное наименование должности |          | подпись                   |                   |
|                               |          | инициалы, фамилия         |                   |

3477

Управление: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл  
наименование органа государственной регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Лист №1 Раздел 1  |  | Сооружение               |  | Раздел 1 Лист 1         |  |
|---|--|--------------------------|--|-------------------------|--|
| Всего листов раздела 1: 1   |  | вид объекта недвижимости |  | Всего листов выписки: 3 |  |
| 25 октября 2018г.   |  |                          |  |                         |  |
| Кадастровый номер:  | 12-05-0701008:1935   |                          |  |                         |  |
| Номер кадастрового квартала:  | 12-05-0701008  |                          |  |                         |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 22.06.2012   |                          |  |                         |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Ипотечный номер 9415-20001.3; Ипотечный номер 9415-20002.3; Условный номер 12-12-01/024/2011-454   |                          |  |                         |  |
| Адрес:  | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, пр-кт. Лейнинский, д. 6  |                          |  |                         |  |
| Основная характеристика (для сооружения):   | тип<br>площадь<br>значение<br>5440<br>единица измерения<br>в квадратных метрах   |                          |  |                         |  |
| Назначение:   | Нежилое  |                          |  |                         |  |
| Наименование:   | Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест)  |                          |  |                         |  |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:  | 1, в том числе подземных 0   |                          |  |                         |  |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:   | данные отсутствуют   |                          |  |                         |  |
| Год завершения строительства:   | данные отсутствуют   |                          |  |                         |  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 1052.82  |                          |  |                         |  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют   |                          |  |                         |  |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют   |                          |  |                         |  |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют   |                          |  |                         |  |
| Статус здания об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                          |  |                         |  |
| Особые отметки:   | Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.  |                          |  |                         |  |
| Получитель выписки:   | Самуйлова Анна Сергеевна (представитель заявителя),<br>Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207 |                          |  |                         |  |



полное наименование должности: \_\_\_\_\_  
подпись: \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия: Самуйлова А. С. А.

Вход-№ 3477  
Подпись: \_\_\_\_\_  
ПОДПИСЬ

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

Раздел 2

|  |  |
|--|--|
| Созужение  |  |
| Лист №1 Раздел 2   | Всего листов раздела 2: 2  |
| 25 октября 2018г.  | Всего листов выписки: 3  |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:1935  |  |
| 1  | Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"<br>Общая долевая собственность<br>12-12/001-12/001/016/2016-901/2<br>20.07.2016 17:25:56  |
| 2  | Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016   |
| 3  | Акт приема-передачи и завка на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016   |
| 4  | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016  |
| 4.1  | Доверительное управление<br>04.10.2018 11:01:26<br>12:05:0701008:1935-12/060/2018-2<br>Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031<br>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 775206241 |
| Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016<br>Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017<br>Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017<br>Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016<br>Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017<br>Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017<br>Изменения и дополнения №3, Выдан 11.12.2017<br>Изменения и дополнения №4, Выдан 13.04.2017<br>Изменения и дополнения №1, Выдан 02.06.2017<br>Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018 |  |
| ПОЛНОМОЩЕННЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ<br>КОМПАНИИ "НАВИГАТОР"<br>ЗОРЕНКО С.А.  |  |
| полное наименование должности  | подпись  |
| инициалы, фамилия  |  |

| Сооружение                            |  |                        |
|---------------------------------------|--|------------------------|
| вид объекта недвижимости              |  |                        |
| Лист №2 Раздел 2                      | Всего листов раздела: 2  | Всего листов листов: 3 |
| 25 октября 2018г.                     |  |                        |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:1935 |  |                        |
|                                       | Изменения и дополнения №5 , Выдан 11.12.2017<br>Правил доверительного управления , Выдан 28.03.2016<br>Изменения и дополнения №6 , Выдан 15.08.2018<br>Правил доверительного управления , Выдан 28.03.2016<br>данные отсутствуют |                        |
| 5                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   |                        |
| 6                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют     |



ЕОРЖСКИ С.А.

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

3406

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Раздел 1 Лист 1  |  |                         |                         |
|--|--|-------------------------|-------------------------|
| Лист №1 Раздел 1   |  | Помещение               |                         |
| Всего листов раздела 1: 1  | Всего листов раздела 3   | Всего листов выписки: 7 | Всего листов выписки: 7 |
| 25 октября 2018г.  |  |                         |                         |
| Кадастровый номер:   | 12-05-0701008:2954   |                         |                         |
| Номер кадастрового квартала:   | 12-05-0701008  |                         |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 27.02.2014   |                         |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют   |                         |                         |
| Адрес:   | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д. 6, позиции 6-15 подвала, позиции 49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, позиции 28,32,33 2 этажа, позиции 8, 11-16 технического этажа 944.3 |                         |                         |
| Площадь, м <sup>2</sup> :  | Нежилое помещение  |                         |                         |
| Назначение:  | Помещение  |                         |                         |
| Наименование:  | Этаж Липовый, Этаж №2, Этаж Жилой/технический, Этаж №1   |                         |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место   |  |                         |                         |
| Вид жилого помещения:  | данные отсутствуют   |                         |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:  | 27228135.06  |                         |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 12-05-0701008:155  |                         |                         |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                         |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |                         |                         |
| Статус здания об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                         |                         |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |                         |                         |
| Получатель выписки:  | Смугилова Анна Сергеевна (представитель заявителя), Заявитель. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 782-5443200                                     |                         |                         |
| полное наименование должности  | подпись  | инициалы, фамилия       |                         |



Вход. № 3406  
"11" марта 2018  
ПОДПИСЬ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Помещение                |                           |
| вид объекта недвижимости |                           |
| Лист №1 Раздел 2         | Всего листов раздела 2: 2 |
|                          | Всего листов выписки: 7   |
| 25 октября 2018г.        |                           |
| Кадастровый номер:       | 12:05:0701008:2954        |

|     |  |     |   |
|-----|--|-----|---|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1 | Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"   |
| 2   | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     | 2.1 | Общая долевая собственность<br>12-12/001-12/001/016/2016-899/2<br>20.07.2016 17:19:18   |
| 3   | Документы-основания  | 3.1 | Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 614-044-1532, Выдан 29.06.2016<br>Акт приема-передачи к записи на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г., Выдан 29.06.2016<br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016  |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |     |   |
| 4.1 | вид:   |     | Доверительное управление  |
|     | дата государственной регистрации:  |     | 04.10.2018 11:01:26   |
|     | номер государственной регистрации:   |     | 12:05:0701008:2954-12/060/2018-2  |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |     | Срок действия с 07.06.2016 по 01.03.2031 с 07.06.2016 по 01.03.2031   |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |     | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241   |
|     | основание государственной регистрации:   |     | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156, Выдан 26.05.2016<br>Изменения и дополнения №1, Выдан 19.08.2016<br>Изменения и дополнения №2, Выдан 27.02.2017<br>Изменения и дополнения №3, Выдан 13.04.2017<br>Изменения и дополнения №4, Выдан 02.06.2017<br>Изменения и дополнения №5, Выдан 11.12.2017<br>Изменения и дополнения №6, Выдан 15.08.2018 |

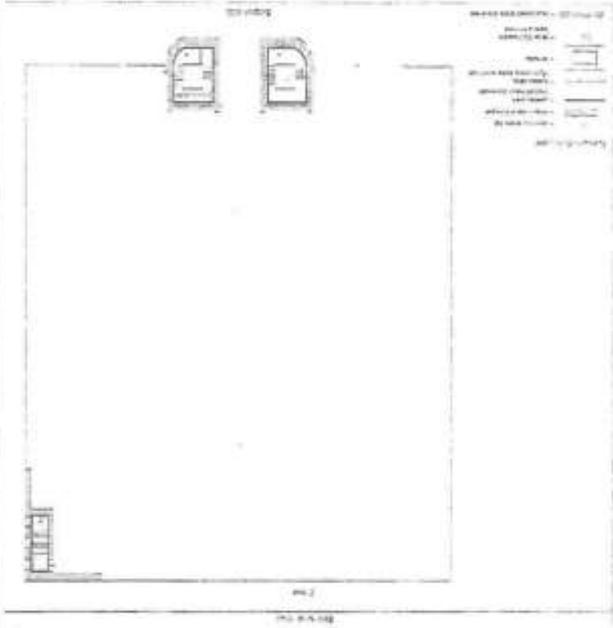


|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

|                                      |   |                           |                   |
|--------------------------------------|---|---------------------------|-------------------|
| Помещение                            |   |                           |                   |
| над объекта недвижимости             |   |                           |                   |
| Лист №2                              | Раздел 2  | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 |
| 25 октября 2018г.                    |   | Всего листов выписок: 7   |                   |
| Кадстровый номер: 12:05:0701008:2954 |   |                           |                   |
| 5                                    | Сведения о валиции решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.  | данные отсутствуют        |                   |
| 6                                    | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. | данные отсутствуют        |                   |

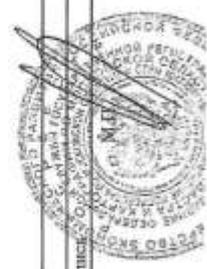


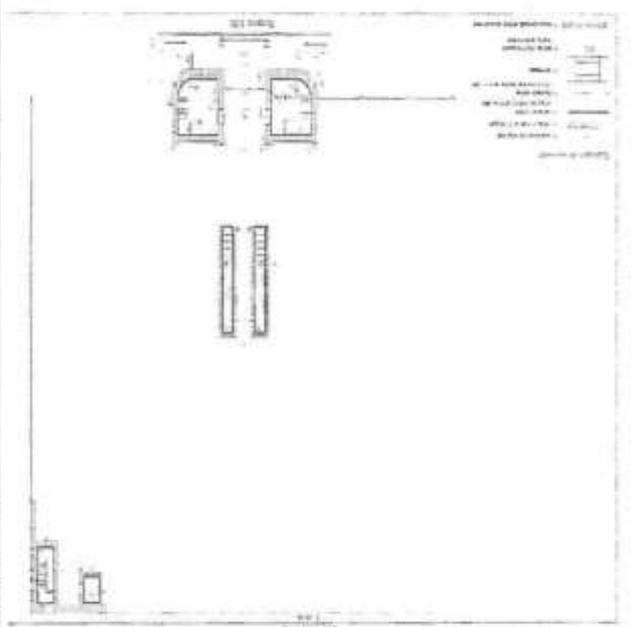
|                               |         |                          |
|-------------------------------|---------|--------------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | подпись | инициалы, фамилия И.О.Ф. |
|-------------------------------|---------|--------------------------|

| Помещение  |                           |                       |                         |
|--|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости   |                           |                       |                         |
| Лист №2 Раздел 5   | Всего листов раздела 5: 4 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 7 |
| 25 октября 2018г.  |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер: 12-05-0701008:2954  |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер: 12-05-0701008:2954  |                           |                       |                         |
| Номер этажа (этажей): 2  |                           |                       |                         |
|  |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:   |                           | Условные обозначения: |                         |
|  |                           |                       |                         |
| подпись  |                           | инициалы, фамилия     |                         |
| полное наименование должности  |                           |                       |                         |



|  |          |                           |                         |
|--|----------|---------------------------|-------------------------|
| Помещение  |          |                           |                         |
| вид объекта недвижимости   |          |                           |                         |
| Лист №3  | Раздел 5 | Всего листов раздела 5: 4 | Всего листов выписки: 7 |
| 25 октября 2018г.  |          |                           |                         |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954  |          |                           |                         |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954  |          |                           |                         |
| Номер этажа (этажей):  |          |                           |                         |
| технический  |          |                           |                         |
|  |          |                           |                         |
| Масштаб 1:   |          | Условные обозначения:     |                         |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>УК «Навигатор»</b><br>ИПИШВИЛИ, ФАКОНОВА |
| ПОДПИСЬ  | ПОДПИСАТЕЛЬ                                 |
| ПОЛНОЕ ПИИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ  | ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ           |

|  |                           |                       |                        |
|--|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| Помещение  |                           |                       |                        |
| вид объекта недвижимости   |                           |                       |                        |
| Лист №4 Раздел 5   | Всего листов раздела 5: 4 | Всего разделов: 3     | Всего листов листов: 7 |
| 25 октября 2018г.  |                           |                       |                        |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954  |                           |                       |                        |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954  |                           |                       |                        |
| Номер этажа (этажей): 1  |                           |                       |                        |
|  |                           |                       |                        |
| Масштаб 1:   |                           | Условные обозначения: |                        |
|  |                           |                       |                        |
| Полное наименование должности  |                           | подпись               |                        |
|  |                           | БОРЕНОВ С.А.          |                        |
|  |                           | инициалы, фамилия     |                        |

ДОГОВОР № 5380/2011г с. 1 40  
аренды земельного участка  
с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Йошкар-Ола

7 ноября 2011 года

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

Соловьев Борис Юрьевич, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 1»,  
Общество с ограниченной ответственностью «Универсал», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице директора Хасмагуллиной Суфии Нурфановны, действующего на основании Устава,  
Одинок Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3»,  
Одинок 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 (внз разрешенного использования): для размещения торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.

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

*(объекты недвижимого имущества)*

1.5. Земельный участок предоставляется Арендаторам 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), в праве в любой моментступить в настоящий Договор, заключив Соглашение о присоединении к данному Договору с Арендодателем.

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

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

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Арендаторы вправе осуществлять 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 Арендатора, авансовый платеж Арендатором не возвращается.

2.6. Арендная плата исчисляется Арендатором 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 (КУМИИ г.Иошкар-Ола), р/с 40101810100000010001, ГРКЦ НБ Респ. Марий Эл Банка России г.Иошкар-Ола, БИК 048860001, КПП 121501001, ОКАТО 88401000000.

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

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

2.8. Непользование участка Арендатором не является основанием невнесения арендной платы и несения обязательств 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 в виде действительности 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 нарушении других условий настоящего Договора; в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если образовалась задолженность Арендатора по внесению арендной платы в сумме равная или превышающая начисление арендной платы за один квартал; в случае возобновления действия договора на тех же условиях на неопределенный срок в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц; на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора; проводить на территории земельного участка ремонт, реконструкцию и обслуживание объектов, не вошедших в состав земельного участка; проводить изыскательные работы на территории земельного участка по решению уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления; вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором; на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендуемых земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендаторов, в том же 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 изменении 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 (на предмет согласования 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 возобновлении действия договора на тех же условиях на неопределенный срок в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендодателя не менее чем за один месяц; передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия Арендодателя; передать арендуемый земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя. Арендаторы обладают иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

#### 4.2. Арендаторы обязаны:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора; одновременно 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;

денежные средства государственного бюджета  
Федерального округа и территории  
Республики Марий Эл  
по Р/с. Банке Марий Эл  
№-сер репест. № 0101120

|  |  |
|--|--|
| <p>Протокол<br/>Дата подписания Договора<br/>Номер серии документа<br/>Номер документа</p> | <p>осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами; обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам местного самоуправления (на основании соответствующего решения уполномоченного органа) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания; в проведении этих работ;</p> <p>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;</p> <p>не нарушать права ограниченного пользования земельным участком другими землевладельцами, оформленными в установленном порядке;</p> <p>направить в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление и в случаях прекращения деятельности арендатора: передачи прав арендатора на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу; написанию юридического адреса и иных реквизитов арендатора;</p> <p>соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;</p> <p>после прекращения (расторжения) Договора в течение 10 (десяти) дней передать участок Арендодателю в состоянии не хуже первоначального, т.е. на момент заключения Договора, пригодном для его дальнейшего целевого использования;</p> <p>по требованию Арендодателя устранить за свой счет произведенные без его письменного согласия улучшения и иные объекты недвижимости, либо с согласия Арендодателя передать их в его собственность безвозмездно;</p> <p>обеспечить беспрепятственное пользование правообладателям соседних земельных участков пешеходными и автомобильными дорогами, проездами и т.п., которые существовали на земельном участке на момент его передачи;</p> <p>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 ее проведения.</p> <p align="center"><b>5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</b></p> <p>5.1. Стороны несут солидарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.</p> <p>5.2. При неуплате Арендаторами платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендаторов взыскивается неустойка в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.</p> <p>5.3. За несовершенный возврат Арендаторами арендуемого земельного участка по окончании действия договора подлежат уплате неустойка в размере арендной платы за весь период задержки возврата земельного участка.</p> <p>5.4. Уплата неустойки в соответствии с п.п. 5.2. и 5.3. настоящего Договора не освобождает Арендаторов от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.</p> <p>5.5. Арендаторы обязаны возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.</p> <p>5.6. При несоблюдении Арендаторами обязательств, указанных в пункте 4.2, (за исключением абзацев 2, 3) настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендаторов неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ, если эти обязательства не будут выполнены в недельный срок после письменного предупреждения Арендаторов.</p> <p>5.7. При несоблюдении Арендаторами обязательств, указанных в абзаце 8 пункта 4.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендаторов неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ.</p> <p align="center"><b>6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</b></p> <p>6.1. Настоящий Договор является договором присоединения в соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса РФ.</p> <p>6.2. Арендаторы подтверждают Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендаторов отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что они имеют право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и лица, подписавшие его, уполномочены на это.</p> <p>6.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.</p> <p>6.4. На момент заключения настоящего договора Арендаторы обладают полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информации об арендуемом земельном участке.</p> <p>6.5. Стороны согласны на вступление в настоящий Договор других лиц (далее – новый Арендатор), на законных основаниях, пользующихся помещениями в здании, расположенном на земельном участке по адресу, указанному в п.1.2. настоящего Договора.</p> <p>6.6. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и направляется Арендодателю для последующего учета.</p> <p>6.7. Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.</p> <p>6.8. При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.</p> <p>6.9. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращению настоящего Договора возлагаются на Арендатора.</p> <p align="center"><b>7. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ</b></p> <p>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.</p> <p>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</p> |
|--|--|

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 устраниении 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, строения и сооружение и т.п., расположенные на земельном участке от кого-либо из Арендаторов к третьим лицам, данный арендатор имеет право на выход из настоящего Договора путем заключения с Арендодателем соответствующего соглашения.

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

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

### 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский район, ул. Советская, д. 11, к. 36  
ИНН 1215003356, №с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Ола УФС по РМЭ. Контактный телефон: 42-23-71

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

П.В. Плотников



АРЕНДАТОР 1:

Сидов Борис Александрович  
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)  
паспорт 8803 521064 выдан 25.08.2003. зарегистрирован ин-  
дивидуальным УВД «Йошкар-Ола»  
(юридический адрес, место регистрации)  
г. Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 11, к. 36  
(№, №, БИК, ИНН, паспортные данные, контактный телефон)

Сидов Борис Александрович

АРЕНДАТОР 2:

ООО «Универсал»  
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)  
424033, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Мухоморова, д. 22а  
(юридический адрес, место регистрации)  
р/с 40702810637180106220161056 Металл 21 0014 К/С 30101763000000000000  
БИК 0488660630 ИНН 1215003356 ОГРН 104121500016267 КПП 121500001  
(№, №, БИК, ИНН, паспортные данные, контактный телефон)

Универсал С.Н.

АРЕНДАТОР 3:

Сидов Николай Михайлович  
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)  
паспорт 8803 505094 выдан Йошкар-Олинским городским УВД  
«Йошкар-Ола» 04.08.2003. зарегистрирован индивидуальным УВД  
«Йошкар-Ола»  
(юридический адрес, место регистрации)  
г. Йошкар-Ола, проезд Прохладный, д. 3А  
(№, №, БИК, ИНН, паспортные данные, контактный телефон)

Сидов Н.М.

АРЕНДАТОР 4:

Сидов Александр Михайлович  
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)  
паспорт 8801 213910 выдан Йошкар-Олинским УВД «Йошкар-Ола»  
РМЭ 01.03.2002. зарегистрирован РМЭ «Йошкар-Ола»  
(юридический адрес, место регистрации)  
ул. Советская, д. 143, к. 4  
(№, №, БИК, ИНН, паспортные данные, контактный телефон)

Сидов А.М.

**СОГЛАШЕНИЕ № 3302 пр**

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

г. Йошкар-Ола

7 декабря 2012 года

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

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

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

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

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

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

Задолженность по арендной плате перечисляется:

ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА: ИНН 1215003356, УФК МФ РФ по РМЭ, (КУМИ г.Йошкар-Ола), БИК 048860001, КПП 121501001, ГРКЦ НБ Респ. Марий Эл Банка России г.Йошкар-Ола, р/с 40101810100009010001.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

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

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

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

П.В. Плотников

АРЕНДАТОР 3:

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

юридический адрес, место регистрации

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

Одинцов Николай Михайлович ИНН 121500012435  
паспорт 48 03 № 305694, выдан 04.04.2003г.  
Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Ола,  
вид учреждения: 125-001, зарегистрированный  
по адресу: 424030, РМЭ, г.Йошкар-Ола,  
проезд Профсоюзный, дом 3, корпус А

Н.М. Одинцов

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

г. Йошкар-Ола

30 октября 2013 года

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

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

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

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

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

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

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

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

П.В. Плотников



АРЕНДАТОР 2:

Одинцов Николай Михайлович (ИНН 12150012435)  
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)  
Центральный отдел милиции УВД гор. Йошкар-Ола,  
ул. Мухоморова, д.12, 1-й этаж, служебный корпус  
по адресу: 424030, РМЭ, г.Йошкар-Ола,  
проживающий по адресу: ул. Мухоморова, д.12, корпус А,  
л/с № 03083A07982 в отделении по г.Йошкар-Ола УФРС по РМЭ.

Н.М. Одинцов

АРЕНДАТОР 3:

Одинцов Александр Михайлович  
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)  
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Мухоморова, д.11, кв.24 ИНН 121500049675  
(юридический адрес, место регистрации)  
кадастр РРО1 N 013/110/010/01.01.0001 Центральной ОМ УВД  
г. Йошкар-Ола  
(ИНН, ИНН, паспортные данные)

А.М. Одинцов



вх. от 27.03.2017г. №2703-07

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ <sup>1522g</sup> к договору аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н

г. Йошкар-Ола

25 января 2017 года

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

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

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

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

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

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

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

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

Все расходы по оплате государственной регистрации настоящего Соглашения несет Арендатор.

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

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

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

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

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

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

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

Е.В. Ивлева

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

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

Генеральный директор

Д.А. Зайцев

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

Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения

Дата регистрации 09.03.2017

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

Государственный регистратор прав **Госкутов И.А.**  
(подпись) (Ф.И.О.)



вх.№ 2608-03 от 26.08.2016

**ДОГОВОР № 6220/2013 Н**  
**аренды земельного участка**

г. Йошкар-Ола

6 сентября 2013 года

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

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

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

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

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

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

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

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

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

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Арендная плата исчисляется с 6 сентября 2013 года.

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

**ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА:** ИНН 1215003356, УФК по Республике Марий Эл (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. Непользование участка Арендатором не является основанием невнесения арендной платы и невыполнения обязанностей Арендатора.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 3.1. Арендодатель имеет право:

ежегодно пересматривать в одностороннем и 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, захламления, земельного участка и прилегающей территории, при невнесении арендной платы более чем за два квартала и в иных случаях предусмотренных законодательством РФ, настоящим Договором;

в соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ досрочно в одностороннем порядке в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если образовавшаяся задолженность Арендатора по внесению арендной платы в сумме равна или превышает начисление арендной платы за один квартал; земельный участок используется Арендатором не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием; при использовании Арендатором участка способами приводящими к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик участка; в случае неисполнения Арендатором обязанности по проведению инвентаризации зеленых насаждений, находящихся на земельном участке в срок предусмотренный настоящим договором; в случае не заключения Договора о возмещении стоимости повреждаемых или уничтожаемых зеленых насаждений в срок установленный настоящим договором; по иным основаниям предусмотренным законодательством;

на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора;

проводить на территории земельного участка ремонт, реконструкцию и обслуживание объектов, не вошедших в состав земельного участка;

проводить изыскательные работы на территории земельного участка по решению уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления;

вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;

на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендуемых земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;

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

#### 3.2. Арендодатель обязан:

выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора;

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

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

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

#### 4.1. Арендатор имеет право:

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

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

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

по истечении срока договора аренды земельного участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, при этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее 10 (десяти) дней до даты прекращения Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права

земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия Арендодателя;

передать арендуемый земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя;

при прекращении действия договора аренды нежилого помещения Арендатор обязан в 5 (пяти) дневный срок известить об этом Арендодателя в письменной форме.

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

#### 4.2. Арендатор обязан:

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

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.
- 5.2. При неуплате Арендатором платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендатора взыскивается неустойка в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.
- 5.3. За несвоевременный возврат Арендатором арендуемого земельного участка по окончании действия договора подлежит уплате неустойка в размере арендной платы за весь период задержки возврата земельного участка.
- 5.4. Уплата неустойки в соответствии с п.п. 5.2. и 5.3. настоящего Договора не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.
- 5.5. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.
- 5.6. При несоблюдении Арендатором обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением абзцев 2, 8, 13) настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ, если эти обязательства не будут выполнены в недельный срок после письменного предупреждения Арендатора.
- 5.7. При несоблюдении Арендатором обязательств, указанных в абзацах 8, 13 пункта 4.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ.

### **6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

- 6.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и лица, подписавшие его, уполномочены на это.
- 6.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.
- 6.3. На момент заключения настоящего договора Арендатор обладает полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информации об арендуемом земельном участке.
- 6.4. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и направляется Арендодателю для последующего учета.
- 6.5. Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.
- 6.6. При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 6.7. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращению настоящего Договора возлагаются на Арендатора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

ИНН 1215003356, л/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФРС по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Поткова



АРЕНДАТОР: ООО «Август-Сити» (полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)  
424000 РМЭ Йошкар-Ола (юридический адрес, место регистрации)  
ИНН 1215113260 к/п 121501001 (ИНН, БИК, ИНН, паспортные данные)  
Р/с 40702810900290000447 в ЮОР  
АО «М-Банк» Йошкар-Ола  
Директор Дашинский И.И.



**Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.**

г. Йошкар-Ола

06 сентября 2013 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИнторг»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора **Одинцова Николая Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Одинцов Александр Михайлович**, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24, именуемый в дальнейшем **«Новый арендатор 1»**,

**Одинцов Николай Михайлович**, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а», именуемый в дальнейшем **«Новый арендатор 2»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ, главы 24 Гражданского кодекса РФ Арендатор передает, а Новый арендатор 1 и Новый арендатор 2 принимают на себя все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, заключенному на основании Постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.07.2013 г. № 1722, между ООО «АвгустИнторг» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающим от имени муниципального образования городской округ «Город Йошкар-Ола».

2. Предметом вышеуказанного договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, является право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440 кв. м., кадастровый номер земельного участка 12:05:0703002:246, категория земель – земли населенных пунктов, предоставленного для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

Договор аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ 15.10.2013 г., запись регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.10.2013 г. № 12-12-01/056/2013-265.

3. Арендатор гарантирует, что права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н не переданы другим лицам, не заложены, под арестом и запрещением не состоят, не являются предметом иска третьих лиц.

4. Арендатор обязан:

- передать с момента заключения настоящего договора Новому арендатору 1, Новому арендатору 2 земельный участок, являющийся предметом договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н в надлежащем техническом и санитарном состоянии, подлинники документы на указанный земельный участок: договор аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.07.2013 г. № 1722, кадастровый паспорт земельного участка, платежные документы, подтверждающие перечисление арендной платы за земельный участок до даты заключения настоящего договора, иные документы.

5. Передача земельного участка осуществляется путем подписания настоящего договора, который имеет силу акта приема-передачи.

6. Новый арендатор 1, Новый арендатор 2 обязаны:

- принять с момента заключения настоящего договора от арендатора земельный участок;  
- соблюдать в полном объеме все условия договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н;

- письменно уведомить муниципальное образование городской округ «Город Йошкар-Ола» о факте заключения настоящего договора и согласовать с ним переход прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013и.

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

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

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

10. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем двухстороннего подписания дополнительных соглашений.

11. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Новый арендатор 1 и Новый арендатор 2.

12. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, при невозможности достижения соглашения передаются на рассмотрение в суд.

13. Все, что не урегулировано настоящим договором, регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

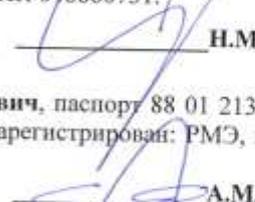
15. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Первый заместитель Мэра г. Йошкар-Олы,  
Председатель КУМИ г. Йошкар-Ола

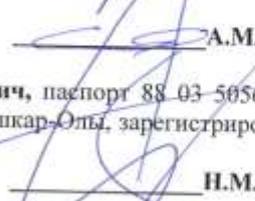
  
П.В. Плотников

Арендатор: ООО «АвгустИнторг», 424000, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 115а; ОГРН 1061215082609, ИНН 1215113268, КПП 121501001, р/с 40702810900290000447 в ИОФ ОАО «МДМ – Банк»; к/с 30101810500800000731; БИК 048860731.

Директор

  
Н.М. Одинцов

Новый арендатор 1: Одинцов Александр Михайлович, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24.

  
А.М. Одинцов

Новый арендатор 2: Одинцов Николай Михайлович, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а».

  
Н.М. Одинцов

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл

В/д государственного округа: 12

Г/д кадастровый номер участка: 12/001/004/2013-099

Дата государственной регистрации: 08.12.2013

Государственный регистратор:  (Ф.И.О.)

*подпись арендатора*

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

**АКТ № 6220/2013**  
**приема-передачи земельного участка в аренду**

г. Йошкар-Ола

6 сентября 2013 года

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

*Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИмторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Одицова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:*

1. На основании договора аренды земельного участка от « 6 » 09 2013г. № 6220/2013 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: 12:05:0703002:246Категория земель: земли населенных пунктовТерриториально – экономическая оценочная зона: № 9Целевое назначение земельного участка (вид разрешенного использования): для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

2. Арендатор, осмотрел земельный участок в натуре; ознакомился с характеристиками земельного участка, информацией об обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку, об использовании соседних участков и иной существенной 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 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Ола УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР:

ООО«АвгустИмторг»  
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)424000 РМЭ г. Йошкар-Олаг. Йошкар-Ола д. 115а  
(юридический адрес, место регистрации)ИНН 1215113260 КПП 121501001л/с 40702610900290000447 в ЮФР  
(р/с, к/с, БИК, ИНН, исторические данные)МФЛМ - банк, Йошкар-Олак/с 30101810500000000731ДиректорОдицов Н.М.

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|   |                    |
|---|--------------------|
| "20" мая 2014 г. № 12/5001/2014-85910   |                    |
| Кадастровый номер:  | 12:05:0701008:1606 |
| Номер кадастрового квартала:  | 12:05:0701008      |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): | —                  |

Описание объекта недвижимого имущества:

|    |   |                                 |
|----|---|---------------------------------|
| 1  | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:   | 12:05:0701008:155               |
| 2  | Этаж (этажи), на котором расположено помещение:   | Этаж № 1                        |
| 3  | Общая площадь помещения:  | 2237.7                          |
| 4  | Местоположение: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, пом поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этажа                                   |                                 |
| 5  | Назначение:   | Нежилое<br>(жилое, нежилое)     |
| 6  | Вид жилого помещения в многоквартирном доме:  | —<br>(комната, квартира)        |
| 7  | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:  | —                               |
| 8  | Кадастровая стоимость (руб.):   | —                               |
| 9  | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:   | 88:401:002:000104940:0100:20104 |
| 10 | Особые отметки:   |                                 |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл |                                 |

|   |  |  |
|---|--|--|
| Начальник отдела<br>(полное наименование должности) | <br>(подпись) | И. В. Нуржауова<br>(инициалы, фамилия) |
|---|--|--|



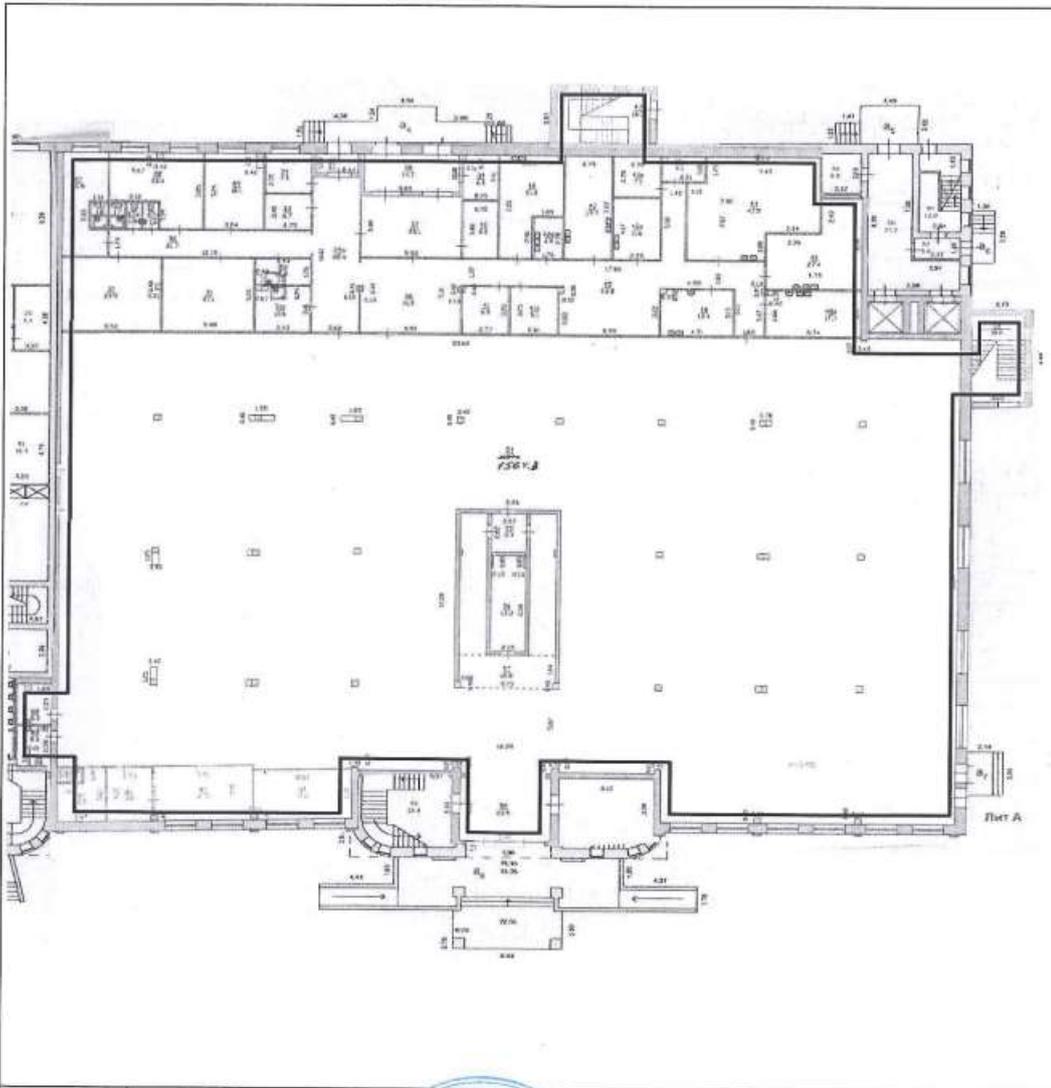
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

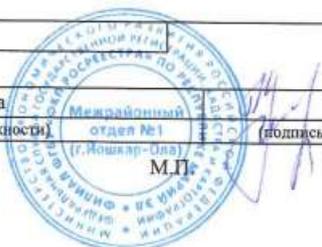
|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| "20" мая 2014 г. № 12/5001/2014-85910 |                    |
| Кадастровый номер:                    | 12:05:0701008:1606 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

|   |  |  |
|---|--|--|
| Начальник отдела<br>(полное наименование должности) | Межрайонный<br>отдел №1<br>(г. Йошкар-Ола) | И. В. Нуржауова<br>(инициалы, фамилия) |
|---|--|--|



**№**

**Федеральное государственное унитарное предприятие,  
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –  
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

**филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл**

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

**Йошкар-Олинское отделение**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

На \_\_\_\_\_ **помещение**

(вид объекта учета)

**Помещения**

поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88  
1 этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.

(наименование объекта учета)

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

|                                   |  |                      |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| Субъект Российской Федерации      | Республика Марий Эл  |                      |
| Район                             |  |                      |
| Муниципальное образование         | тип  | городской округ      |
|                                   | наименование   | " Город Йошкар-Ола " |
| Населенный пункт                  | тип  | город                |
|                                   | наименование   | Йошкар-Ола           |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип  | проспект             |
|                                   | наименование   | Ленинский            |
| Номер дома                        | 6  |                      |
| Номер корпуса                     |  |                      |
| Номер строения                    |  |                      |
| Литера                            | А  |                      |
|                                   |  |                      |
| Иное описание местоположения      |  |                      |
| № помещения                       | поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этажа . |                      |

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ*

|                   |  |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер |  |
| Кадастровый номер |  |

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

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



Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_  
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.

23 июня 2014 \_\_\_\_\_ года

*Шемахина*  
(подпись)

Е.В. Шемахина  
(Фамилия И.О.)

**адения, имеющие существенное значение для государственного технического учета**

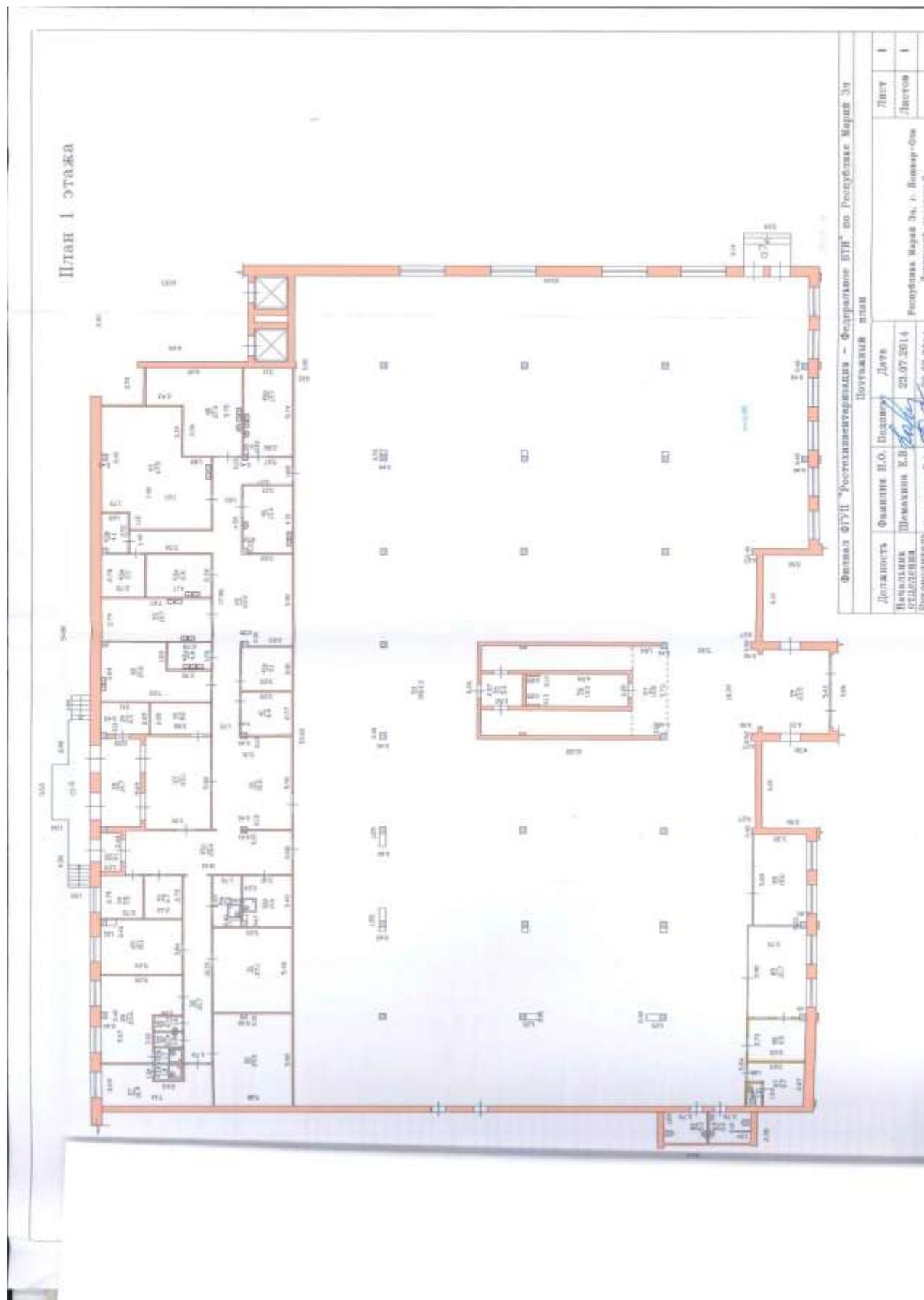
чение (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие ия, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

чение площади после перепланировки. Заключение №101 по выполненным ремонтно-строительным работам от 2013г. Акт обследования объекта капитального строительства № 101 от 23.08.2013г.

**хническое описание помещения**

|           |   |
|-----------|---|
| чение     | Нежилое   |
| омещения  | поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88<br>I этажа . |
| в         | А   |
| я площадь | 1<br>2237.7 кв. м   |

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| новительная стоимость в базовых ценах            | 1969г        | 175019 руб.  |
| вительная инвентаризационная стоимость на        | 24.07.2014г. | 166268 руб.  |
| с пересчета в уровень цен на дату инвентаризации | 58.5         | 9726220 руб. |



## 5. Экспликация

| Литера, Этаж | Номер и наименование помещения  |     |                                      |     | Высота помещений, м | Площадь, кв. м    |          |                 |  |                              |                       |            |  |
|--------------|---|-----|--------------------------------------|-----|---------------------|-------------------|----------|-----------------|--|------------------------------|-----------------------|------------|--|
|              | нежилого помещения, помещений общего пользования  |     | части нежилого помещения (помещения) |     |                     | Нежилых помещений |          |                 |  | Помещений общего пользования | Всех помещений здания | Примечание |  |
|              | наименование/назначение   | №   | наименование/назначение              | №   |                     | Общая             | Основная | Вспомогательная | Открытые неотопляемые планировочные элементы |                              |                       |            |  |
| 1            | 2   | 3   | 4                                    | 5   | 6                   | 7                 | 8        | 9               | 10   | 11                           | 12                    | 13         |  |
| A/1          | Пом. поз. 27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-40,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а | *11 | Гардероб персонала                   | 27  | 3.95                | 16.9              |          | 16.9            |  |                              |                       | 16.9       |  |
|              |   |     | Гардероб                             | 28  |                     | 23.6              |          | 23.6            |  |                              |                       | 23.6       |  |
|              |   |     | Фасовочная                           | 29  |                     | 18.1              |          | 18.1            |  |                              |                       | 18.1       |  |
|              |   |     | Склад                                | 30  |                     | 29.5              |          | 29.5            |  |                              |                       | 29.5       |  |
|              |   |     | Склад                                | 31  |                     | 27.1              |          | 27.1            |  |                              |                       | 27.1       |  |
|              |   |     | Коридор                              | 32  |                     | 21.7              |          | 21.7            |  |                              |                       | 21.7       |  |
|              |   |     | Комната охраны                       | 33  |                     | 6.7               |          | 6.7             |  |                              |                       | 6.7        |  |
|              |   |     | Кабинет                              | 34  |                     | 7.5               |          | 7.5             |  |                              |                       | 7.5        |  |
|              |   |     | Тамбур                               | 35  |                     | 3.1               |          | 3.1             |  |                              |                       | 3.1        |  |
|              |   |     | Коридор                              | 36  |                     | 31.2              |          | 31.2            |  |                              |                       | 31.2       |  |
|              |   |     | Загрузочная                          | 37  |                     | 23.1              |          | 23.1            |  |                              |                       | 23.1       |  |
|              |   |     | Тамбур                               | 38  |                     | 14.7              |          | 14.7            |  |                              |                       | 14.7       |  |
|              |   |     | Помещение дымоудаления               | 39  |                     | 6.5               |          | 6.5             |  |                              |                       | 6.5        |  |
|              |   |     | Кабинет операторов                   | 40  |                     | 8.0               |          | 8.0             |  |                              |                       | 8.0        |  |
|              |   |     | Склад                                | 41  |                     | 8.9               |          | 8.9             |  |                              |                       | 8.9        |  |
|              |   |     | Цех                                  | 42  |                     | 21.6              |          | 21.6            |  |                              |                       | 21.6       |  |
|              |   |     | Цех                                  | 43  |                     | 19.7              | 19.7     |                 |  |                              |                       | 19.7       |  |
|              |   |     | Цех                                  | 44  |                     | 47.5              | 47.5     |                 |  |                              |                       | 47.5       |  |
|              |   |     | Коридор                              | 45  |                     | 63.8              |          | 63.8            |  |                              |                       | 63.8       |  |
|              |   |     | Моечная посуды                       | 46  |                     | 13.4              |          | 13.4            |  |                              |                       | 13.4       |  |
|              |   |     | Цех                                  | 48  |                     | 27.4              | 27.4     |                 |  |                              |                       | 27.4       |  |
|              |   |     | Торговый зал                         | 54  |                     | 1564.3            | 1564.3   |                 |  |                              |                       | 1564.3     |  |
|              |   |     | Подсобное                            | 55  |                     | 5.4               |          | 5.4             |  |                              |                       | 5.4        |  |
|              |   |     | Помещение охраны                     | 56  |                     | 13.3              |          | 13.3            |  |                              |                       | 13.3       |  |
|              |   |     | Эскалатор                            | 57  |                     | 12.8              |          | 12.8            |  |                              |                       | 12.8       |  |
|              |   |     | Тамбур                               | 59  |                     | 23.5              |          | 23.5            |  |                              |                       | 23.5       |  |
|              |   |     | Туалет                               | 82  |                     | 5.3               |          | 5.3             |  |                              |                       | 5.3        |  |
|              |   |     | Туалет                               | 83  |                     | 5.2               |          | 5.2             |  |                              |                       | 5.2        |  |
|              |   |     | Торговый павильон                    | 84  | 3.32                | 19.6              | 19.6     |                 |  |                              |                       | 19.6       |  |
|              |   |     | Торговый павильон                    | 85  |                     | 21.7              | 21.7     |                 |  |                              |                       | 21.7       |  |
|              |   |     | кабинет                              | 86  |                     | 9.9               | 9.9      |                 |  |                              |                       | 9.9        |  |
|              |   |     | Помещение персонала                  | 87  |                     | 8.7               |          | 8.7             |  |                              |                       | 8.7        |  |
|              |   |     | Туалет                               | 88  |                     | 1.4               |          | 1.4             |  |                              |                       | 1.4        |  |
|              |   |     | Душ                                  | 27а | 3.95                | 1.8               |          | 1.8             |  |                              |                       | 1.8        |  |
|              |   |     | Душ                                  | 27б |                     | 1.7               |          | 1.7             |  |                              |                       | 1.7        |  |
|              |   |     | Туалет                               | 27в |                     | 1.6               |          | 1.6             |  |                              |                       | 1.6        |  |
|              |   |     | Туалет                               | 27г |                     | 1.6               |          | 1.6             |  |                              |                       | 1.6        |  |
|              |   |     | КУИ                                  | 31а |                     | 10.6              |          | 10.6            |  |                              |                       | 10.6       |  |
|              |   |     | КУИ                                  | 31б |                     | 5.8               |          | 5.8             |  |                              |                       | 5.8        |  |
|              |   |     | Коридор                              | 35а |                     | 28.4              |          | 28.4            |  |                              |                       | 28.4       |  |
|              |   |     | Склад                                | 41а |                     | 9.1               |          | 9.1             |  |                              |                       | 9.1        |  |
|              |   |     | цех                                  | 42а |                     | 4.9               |          | 4.9             |  |                              |                       | 4.9        |  |
|              |   |     | Цех                                  | 43а |                     | 11.6              | 11.6     |                 |  |                              |                       | 11.6       |  |
|              |   |     | кабинет                              | 43б |                     | 7.7               | 7.7      |                 |  |                              |                       | 7.7        |  |
|              |   |     | Кладовая                             | 43в |                     | 4.1               | 4.1      |                 |  |                              |                       | 4.1        |  |
|              |   |     | Цех                                  | 48а |                     | 17.7              |          | 17.7            |  |                              |                       | 17.7       |  |
|              |   |     | Итого по первому этажу               |     |                     | 2237.7            | 1733.5   | 504.2           |  |                              |                       | 2237.7     |  |
|              |   |     | Итого по литере 'А'                  |     |                     | 2237.7            | 1733.5   | 504.2           |  |                              |                       | 2237.7     |  |
|              |   |     | Итого по помещению                   |     |                     | 2237.7            | 1733.5   | 504.2           |  |                              |                       | 2237.7     |  |
|              |   |     | Итого                                |     |                     | 2237.7            | 1733.5   | 504.2           |  |                              |                       | 2237.7     |  |

**6. Благоустройство помещения**

| № п/п | Наименование и характеристика элементов благоустройства |   |
|-------|---|---|
| 1     | 2   |   |
| 1     | Водопровод  | От центральной сети                     |
| 2     | Отопление   | Отопление центральное водяное (паровое) |
| 3     | Горячее водоснабжение                                   | Централизованное                        |
| 4     | Канализация   | Центральная                             |
| 5     | Электроснабжение  | Центральное                             |
| 6     | Ванны и Душ   | Душ                                     |
| 7     | В целом по дому   | Вентиляция                              |

**7. Отметки об обследованиях**

| Дата обследования | Выполнил      |         | Проверил      |         |
|-------------------|---------------|---------|---------------|---------|
|                   | ФИО           | Подпись | ФИО           | Подпись |
| 23 июля 2014      | Краснова Р.Л. |         | Соловьев Г.А. |         |

**8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации**

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

4/9222  
5/22 522  
Якушев

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0701008:1935

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9415:20001:1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест)

1.2

Адрес (местоположение):

|                                   |               |            |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Субъект Российской Федерации      | респ Марий Эл |            |
| Район                             | —             |            |
| Муниципальное образование         | Тип           | г          |
|                                   | Наименование  | Йошкар-Ола |
| Населенный пункт                  | Тип           | —          |
|                                   | Наименование  | —          |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип           | пр-кт      |
|                                   | Наименование  | Ленинский  |
| Номер дома                        | 6             |            |
| Номер корпуса                     | —             |            |
| Номер строения                    | —             |            |
| Литера                            | I             |            |
| Иное описание местоположения      | —             |            |

1.3. Основная характеристика: Площадь , 5440 , кв. м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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

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

1.9. Примечание:  
—

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

(полное наименование филиала для организации)

Начальник отдела \_\_\_\_\_ И. В. Нуржауова  
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Сооружения**

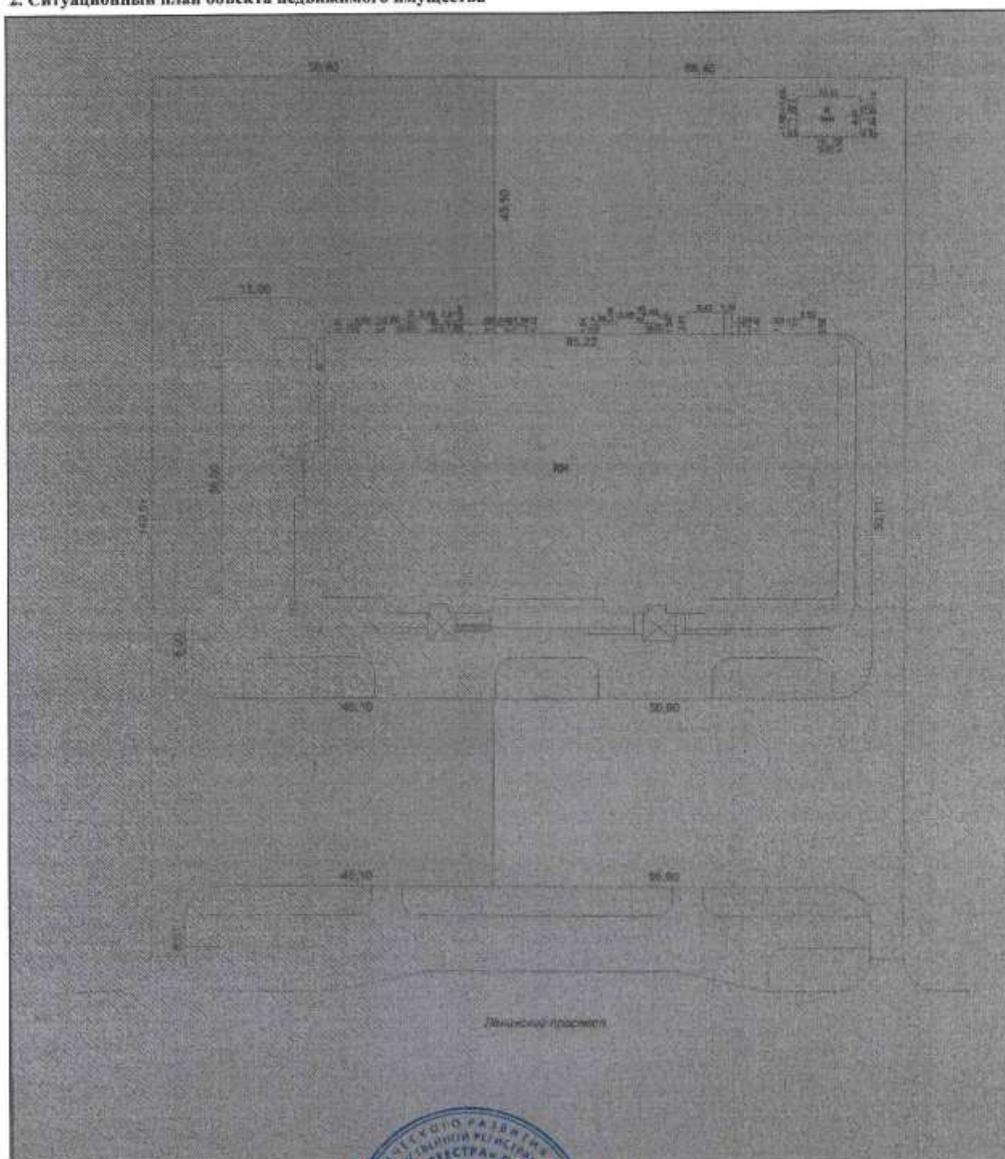
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12.05.0701008:1935

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9415:20001:1

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

СТО РТИ 01.04-2008

**№**

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На \_\_\_\_\_ сооружение  
(вид объекта учета)

Часть автостоянки на 225 машиномест  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

|                   |  |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер |  |
| Кадастровый номер |  |

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

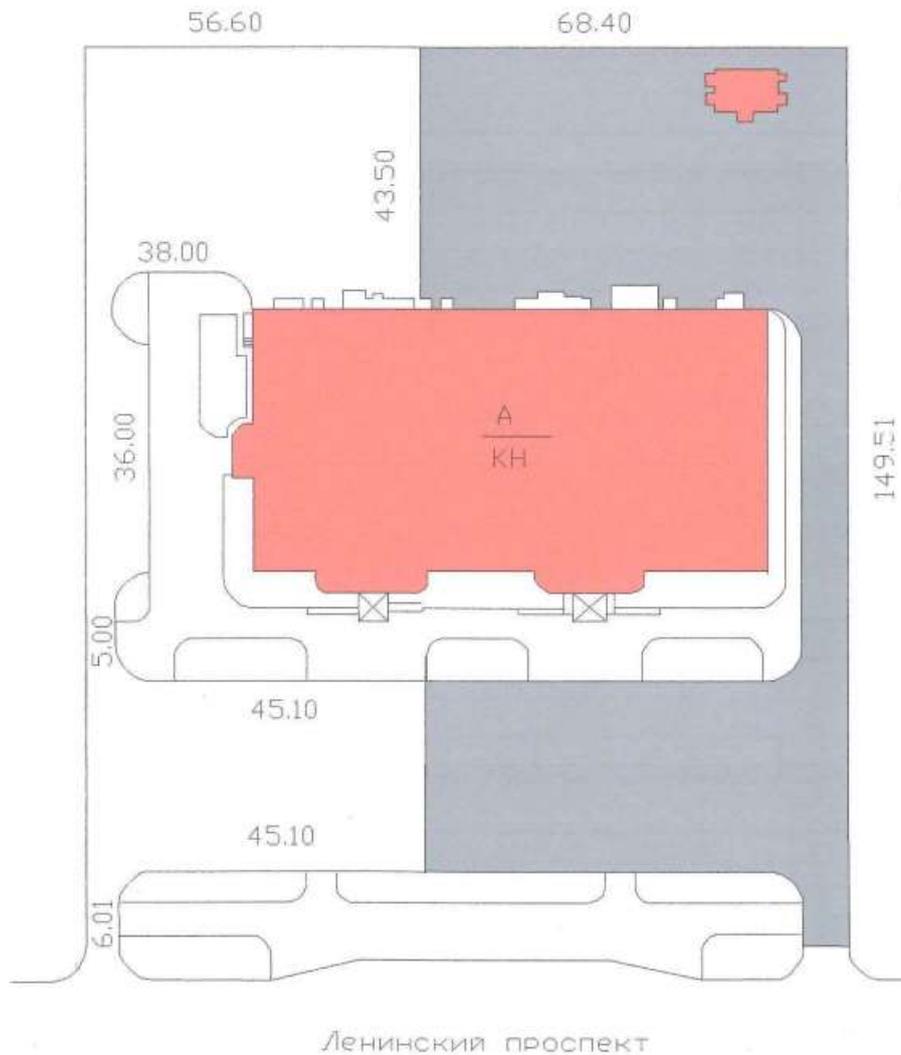
|                              |  |
|------------------------------|--|
| Наименование учетного органа |  |
| Инвентарный номер            |  |
| Кадастровый номер            |  |
| Дата внесения в ЕГРОКС       |  |

Паспорт составлен по состоянию на « 23 » июля 2014 года

Начальник отделения \_\_\_\_\_ (Шемахина Е.В.)  
(подпись) \_\_\_\_\_ (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<br>ул. Ленинский проспект, д. 6 | Лист    | 1     |
|------------------------|---------------|----------------------|------------|--|---------|-------|
| Начальник<br>отделения | Шемахина Е.В. | <i>Е.В. Шемахина</i> | 23.07.2014 |  | Листов  | 1     |
| Руководитель<br>группы | Соловьев Г.А. | <i>Г.А. Соловьев</i> | 23.07.2014 |  | Масштаб | 1:500 |
| Исполнитель            | Краснова Р.Д. | <i>Р.Д. Краснова</i> | 23.07.2014 |  |         |       |





**IX. Техническое описание служебных построек**

| Наименование конструктивных элементов | Литера _____<br>Н _____ |                        |                        | Литера _____<br>Н _____ |                        |                        | Литера _____<br>Н _____ |                        |                        |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | Удельн. вес по таблице  | Поправки               | Удельн. вес с поправк. | Удельн. вес по таблице  | Поправки               | Удельн. вес с поправк. | Удельн. вес по таблице  | Поправки               | Удельн. вес с поправк. |
| Фундаменты                            |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Стены и перегородки                   |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Перекрытия                            |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Крыша                                 |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Полы                                  |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Проемы                                |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Отделочные работы                     |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Электроосвещение                      |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Прочие работы                         |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| <b>Итого:</b>                         |                         | 100                    | X                      |                         |                        | 100                    | X                       |                        |                        |
| Формулы для подсчета площади, объема  |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         | X                      |                        |
| Наименование конструктивных элементов | Литера _____<br>Н _____ |                        |                        | Литера _____<br>Н _____ |                        |                        | Литера _____<br>Н _____ |                        |                        |
| Удельн. вес по таблице                | Поправки                | Удельн. вес с поправк. | Удельн. вес по таблице | Поправки                | Удельн. вес с поправк. | Удельн. вес по таблице | Поправки                | Удельн. вес с поправк. |                        |
| Фундаменты                            |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Стены и перегородки                   |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Перекрытия                            |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Крыша                                 |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Полы                                  |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Проемы                                |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Отделочные работы                     |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Электроосвещение                      |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Прочие работы                         |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| <b>Итого:</b>                         |                         | 100                    | X                      |                         |                        | 100                    | X                       |                        |                        |
| Формулы для подсчета площади, объема  |                         |                        |                        |                         |                        |                        |                         | X                      |                        |

Объем  
(м. куб.)  
6

**X. Ичисление стоимости служебных построек**

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента на |             |   |    | Стоимость измерителя с поправ. | Кол-во площадь, м <sup>2</sup><br>объем, м <sup>3</sup> | Восстанов. стоимость, в рублях | % износа | Действит. стоимость, в рублях |    |
|--------|-----------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------|---|----|--------------------------------|---|--------------------------------|----------|-------------------------------|----|
|        |                       |            |           |            |                                 | удельн. вес                          | кв.м. район |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
| 1      | 2                     | 3          | 4         | 5          | 6                               | 7                                    | 8           | 9 | 10 | 11                             | 12  | 13                             | 14       | 15                            | 16 |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |
|        |                       |            |           |            |                                 |                                      |             |   |    |                                |   |                                |          |                               |    |

## XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

| Номера п/п | Наименование ограждения и сооружений                                 | Материал, конструкция | Размеры  |           |           |                | № сборника | № таблицы      | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Поправка на климат. район | Восстанов. стоимость, в рублях | % износа | Действит. стоимость, в рублях |
|------------|--|-----------------------|----------|-----------|-----------|----------------|------------|----------------|------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------|-------------------------------|
|            |  |                       | длина, м | ширина, м | высота, м | Площадь, кв. м |            |                |            |                                 |                           |                                |          |                               |
| 1          | Часть забора по адресу №1 225 м.п. (вместо ограждения на территории) | бетонно-кирпичное     |          |           |           | 54400,26       | 156        | м <sup>2</sup> | 7,60       | 1,0                             | 41344                     | 5                              | 39277    |                               |
|            |  |                       |          |           |           |                |            |                |            |                                 |                           |                                |          |                               |
|            |  |                       |          |           |           |                |            |                |            |                                 |                           |                                |          |                               |
|            |  |                       |          |           |           |                |            |                |            |                                 |                           |                                |          |                               |
|            |  |                       |          |           |           |                |            |                |            |                                 |                           |                                |          |                               |

## XII. Общая стоимость (в руб.)

| В ценах 1969 года | Основные строения |                | Служебные постройки |                | Сооружения        |                | Всего             |                |
|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                   | восстановительная | действительная | восстановительная   | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная |
|                   |                   |                |                     |                | 41344             | 39277          | 41344             | 39277          |
|                   |                   |                |                     |                | т. 58,5 = 2297705 |                |                   |                |
|                   |                   |                |                     |                |                   |                |                   |                |
|                   |                   |                |                     |                |                   |                |                   |                |
|                   |                   |                |                     |                |                   |                |                   |                |
|                   |                   |                |                     |                |                   |                |                   |                |
|                   |                   |                |                     |                |                   |                |                   |                |
|                   |                   |                |                     |                |                   |                |                   |                |

23 07 2014 г.

 Выполнил: *Смирнов* / *Красовый Р.*

23 07 2014 г.

 Проверил: *Смирнов* / *Смирнов В.А.*

23 07 2014 г.

 Директор: *Смирнов* / *Смирнов В.А.*

## XIII. Отметки о последующих обследованиях

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

5/74702  
4/2640  
24/10/12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения**

Лист № 1, всего листов 2

Дата 24 октября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0701008:1599

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20107

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 12:05:0701008:155
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: технический этаж № Технический этаж
- 1.3. Общая площадь помещения: 94,1 кв.м
- 1.4

**Адрес (местоположение):**

|                                   |                                 |            |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------|
| Субъект Российской Федерации      | респ Марий Эл                   |            |
| Район                             | —                               |            |
| Муниципальное образование         | Тип                             | г          |
|                                   | Наименование                    | Йошкар-Ола |
| Населенный пункт                  | Тип                             | —          |
|                                   | Наименование                    | —          |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип                             | пр-кт      |
|                                   | Наименование                    | Ленинский  |
| Номер дома                        | 6                               |            |
| Номер корпуса                     | —                               |            |
| Номер строения                    | —                               |            |
| Литера                            | А                               |            |
| Номер помещения (квартиры)        | поз.6,7,9,10 технического этажа |            |
| Иное описание местоположения      | —                               |            |

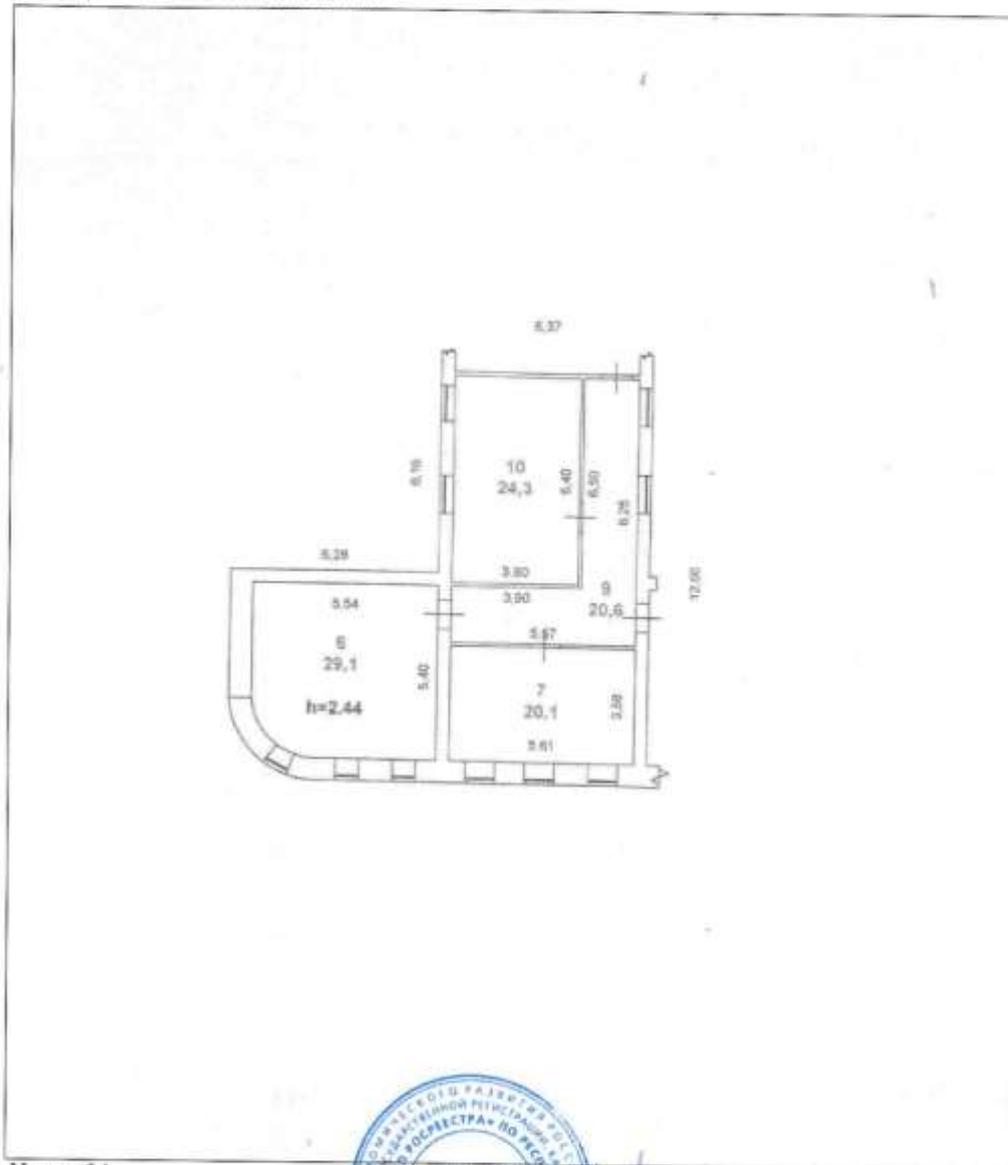
- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание: —

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

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения**Лист № 2, всего листов 2Кадастровый номер 12-05-0701008/1399Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88-401/002/000104940.0100/20107**2. План расположения помещения на этаже**

Масштаб 1:

Начальник отдела

(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

**№**

**Федеральное государственное унитарное предприятие,  
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –  
 Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

**филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл**

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

**Йошкар-Олинское отделение**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

На \_\_\_\_\_  
 помещение  
(вид объекта учета)

Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней  
(наименование объекта учета)

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

|                                   |  |                    |
|-----------------------------------|--|--------------------|
| Субъект Российской Федерации      | Республика Марий Эл                                    |                    |
| Район                             |  |                    |
| Муниципальное образование         | тип  | городской округ    |
|                                   | наименование   | "Город Йошкар-Ола" |
| Населенный пункт                  | тип  | город              |
|                                   | наименование   | Йошкар-Ола         |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип  | проспект           |
|                                   | наименование   | Ленинский          |
| Номер дома                        | 6  |                    |
| Номер корпуса                     |  |                    |
| Номер строения                    |  |                    |
| Литера                            | А  |                    |
| Иное описание местоположения      |  |                    |
| № помещения                       | Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа мини-пивова |                    |

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ.*

|                   |  |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер |  |
| Кадастровый номер |  |

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

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

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

М.П.



23 июля 2014

года

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

здения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

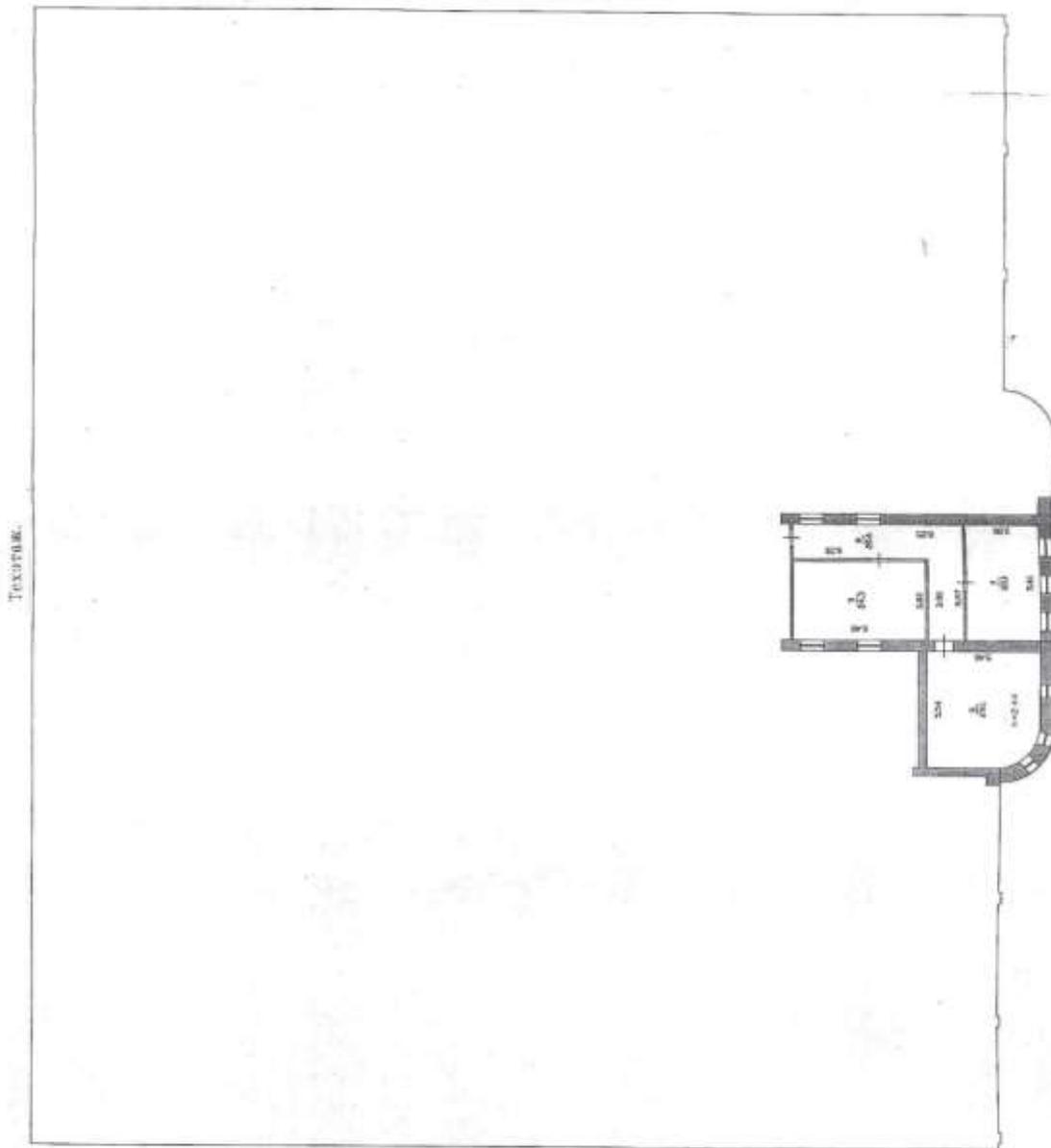
нание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие ия, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

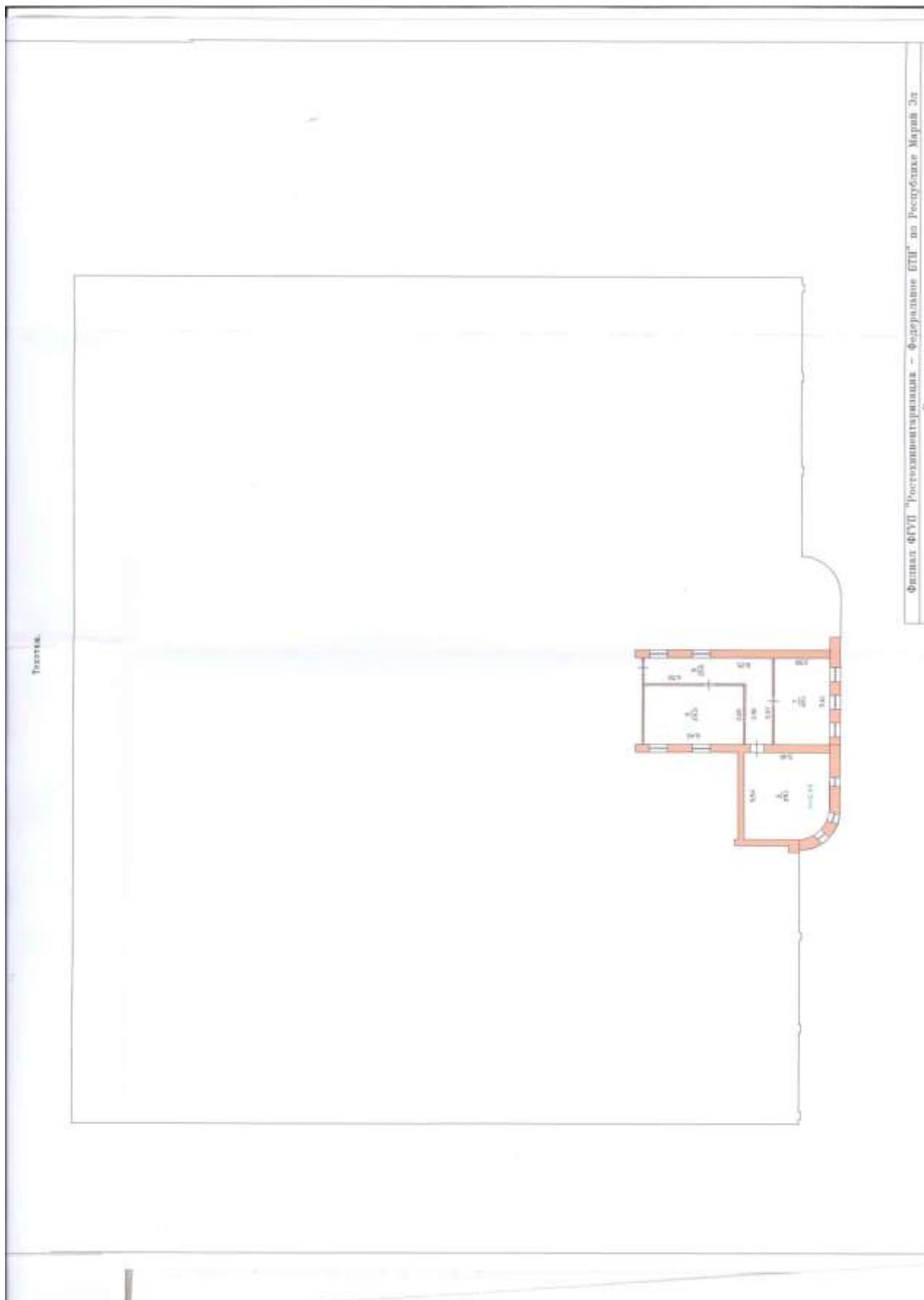
**техническое описание помещения**

|             |  |
|-------------|--|
| чение       | Нежилов                                    |
| з помещения | Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа |
| в           | А  |
| я площадь   | Технический                                |
|             | 94,1 кв. м                                 |

|   |              |             |
|---|--------------|-------------|
| новительная стоимость в базовых ценах             | 1969г        | 5814 руб.   |
| гвительная инвентаризационная стоимость на        | 23.07.2014г. | 5523 руб.   |
| ис пересчета в уровень цен на дату инвентаризации | 58,5         | 323113 руб. |

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





**5. Экспликация**

| Литера, Этаж                 | Номер и наименование помещения  |    |                                      |   | Высота помещений, м | Площадь, кв. м    |          |                 |  |                              |                       |            |  |
|------------------------------|---|----|--------------------------------------|---|---------------------|-------------------|----------|-----------------|--|------------------------------|-----------------------|------------|--|
|                              | нежилого помещения, помещений общего пользования  |    | части нежилого помещения (помещения) |   |                     | Нежилых помещений |          |                 |  | Помещений общего пользования | Всех помещений здания | Примечание |  |
|                              | наименование/назначение   | №  | наименование/назначение              | № |                     | Общая             | Основная | Вспомогательная | Открытые неотопленные 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       |  |
| Итого по этажу 'Технический' |   |    |                                      |   |                     | 94.1              | 73.5     | 20.6            |  |                              |                       | 94.1       |  |
| Итого по литере 'А'          |   |    |                                      |   |                     | 94.1              | 73.5     | 20.6            |  |                              |                       | 94.1       |  |
| Итого по помещению           |   |    |                                      |   |                     | 94.1              | 73.5     | 20.6            |  |                              |                       | 94.1       |  |
| Итого                        |   |    |                                      |   |                     | 94.1              | 73.5     | 20.6            |  |                              |                       | 94.1       |  |

**6. Благоустройство помещения**

| № п/п | Наименование и характеристика элементов благоустройства |                  |
|-------|---|------------------|
| 1     | 2   |                  |
| 1     | Отопление   | Отопление        |
| 2     | Электроснабжение  | Электроснабжение |

**7. Отметки об обследованиях**

| Дата обследования | Выполнил      |         | Проверил      |         |
|-------------------|---------------|---------|---------------|---------|
|                   | ФИО           | Подпись | ФИО           | Подпись |
| 23 июля 2014      | Краснова Р.Л. |         | Соловьев Г.А. |         |

**8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации**

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

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения**

Лист № 1 , всего листов 7

Дата 20 февраля 2013 г.

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 12:05:0701008:155
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2, Этаж № 1
- 1.3. Общая площадь помещения: 2425.9 кв.м
- 1.4

**Адрес (местоположение):**

|                                   |  |            |
|-----------------------------------|--|------------|
| Субъект Российской Федерации      | Республика Марий Эл  |            |
| Район                             | —  |            |
| Муниципальное образование         | Тип  | г          |
|                                   | Наименование   | Йошкар-Ола |
| Населенный пункт                  | Тип  | —          |
|                                   | Наименование   | —          |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип  | пр-кт      |
|                                   | Наименование   | Ленинский  |
| Номер дома                        | 6  |            |
| Номер корпуса                     | —  |            |
| Номер строения                    | —  |            |
| Литера                            | А  |            |
| Номер помещения (квартиры)        | —  |            |
| Иное описание местоположения      | поз.47, 50, 52, 53 1 эт., поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 эт. |            |

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: поз.47,50,52,53 1 эт., поз.14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 эт., поз.47,50,52,53 1 эт., поз.14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 эт.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание: —

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

(наименование органа или организации)

Ведущий инженер  
(полное наименование должности)



*(подпись)*  
(подпись)

Н. В. Шалагин  
(инициалы, фамилия)

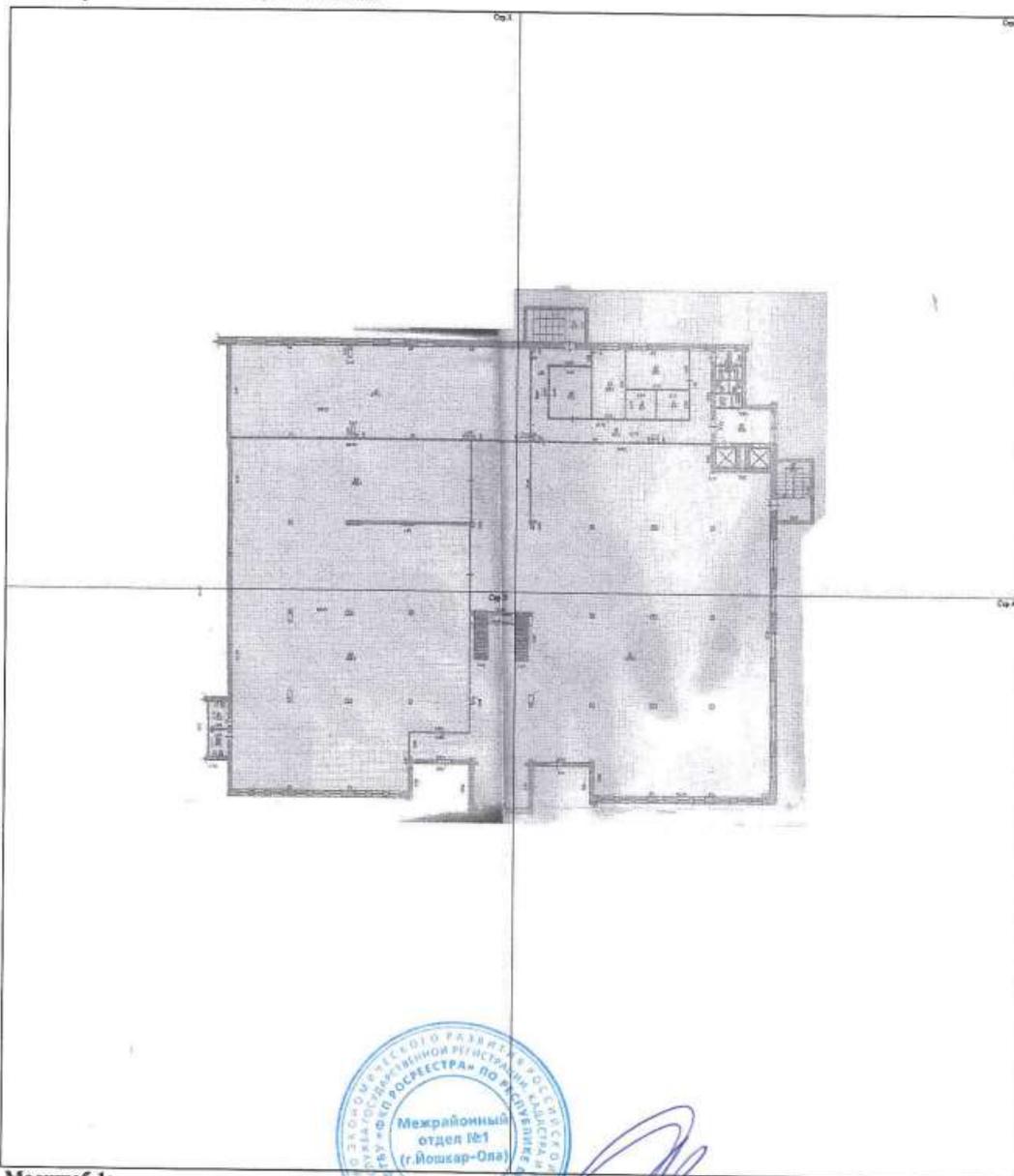
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения

Лист № 2 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения

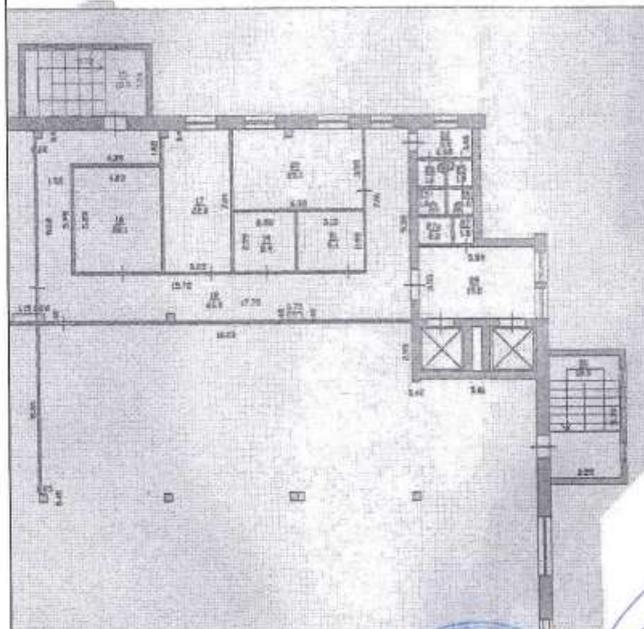
Лист № 4 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

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

2. План расположения помещения на этаже

Стр. 2



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)



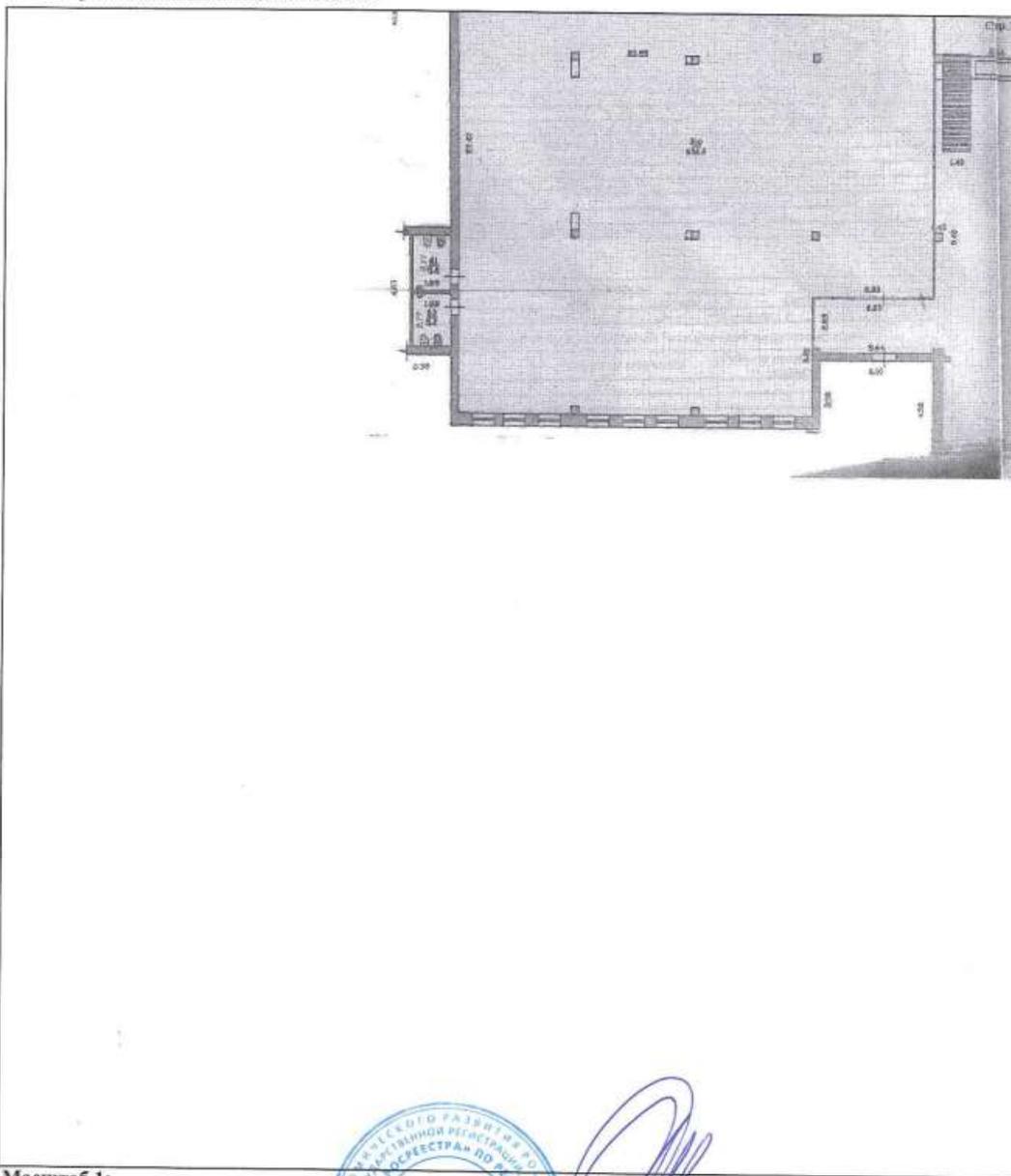
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения

Лист № 5 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер  
(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин  
(инициалы, фамилия)

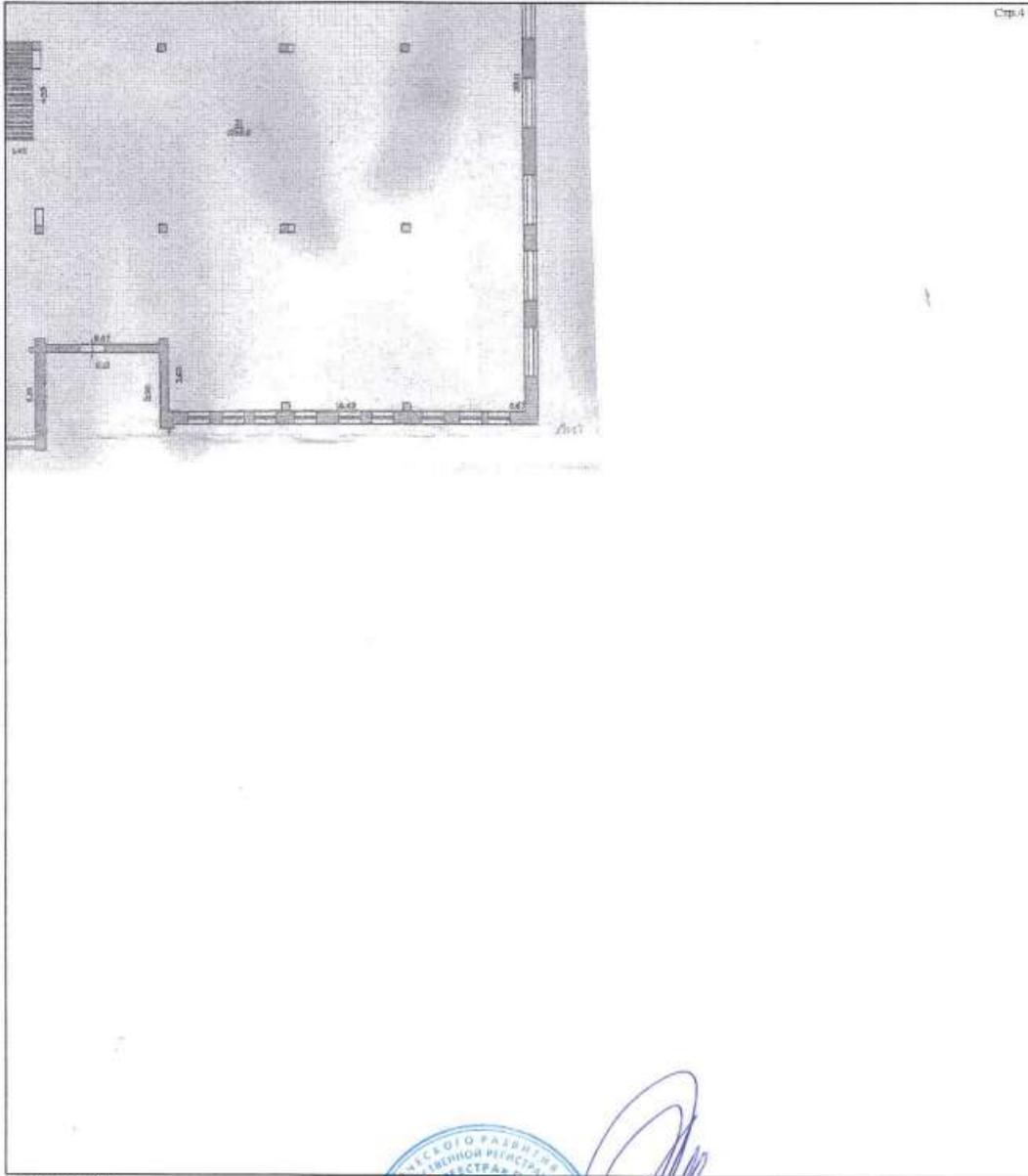
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения

Лист № 6 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

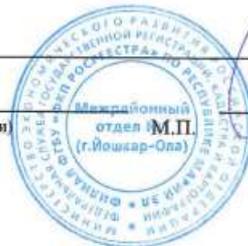
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940:0100:20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер  
(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин  
(инициалы, фамилия)



**Федеральное государственное унитарное предприятие,  
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –  
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

**филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл**

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

**Йошкар-Олинское отделение**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

На \_\_\_\_\_ **помещение**

(вид объекта учета)

**Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа , поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа торгового комплекса с  
рест. ораном и мини-пивоварней.**

(наименование объекта учета)

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

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

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ*

|                   |  |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер |  |
| Кадастровый номер |  |

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений*

*в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

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



Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_  
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.

24 июля 2014 \_\_\_\_\_ года

*Е.В. Шемахина*  
(подпись)

Е.В. Шемахина  
(Фамилия И.О.)

**Сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета**

Замечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):  
 Увеличение площади за счет перепланировки. Заключение № 179 по выполненным ремонтно-строительным работам. Акт обследования объекта капитального строительства. № 179 от 21.11.2012г. Для регистрации договора аренды.

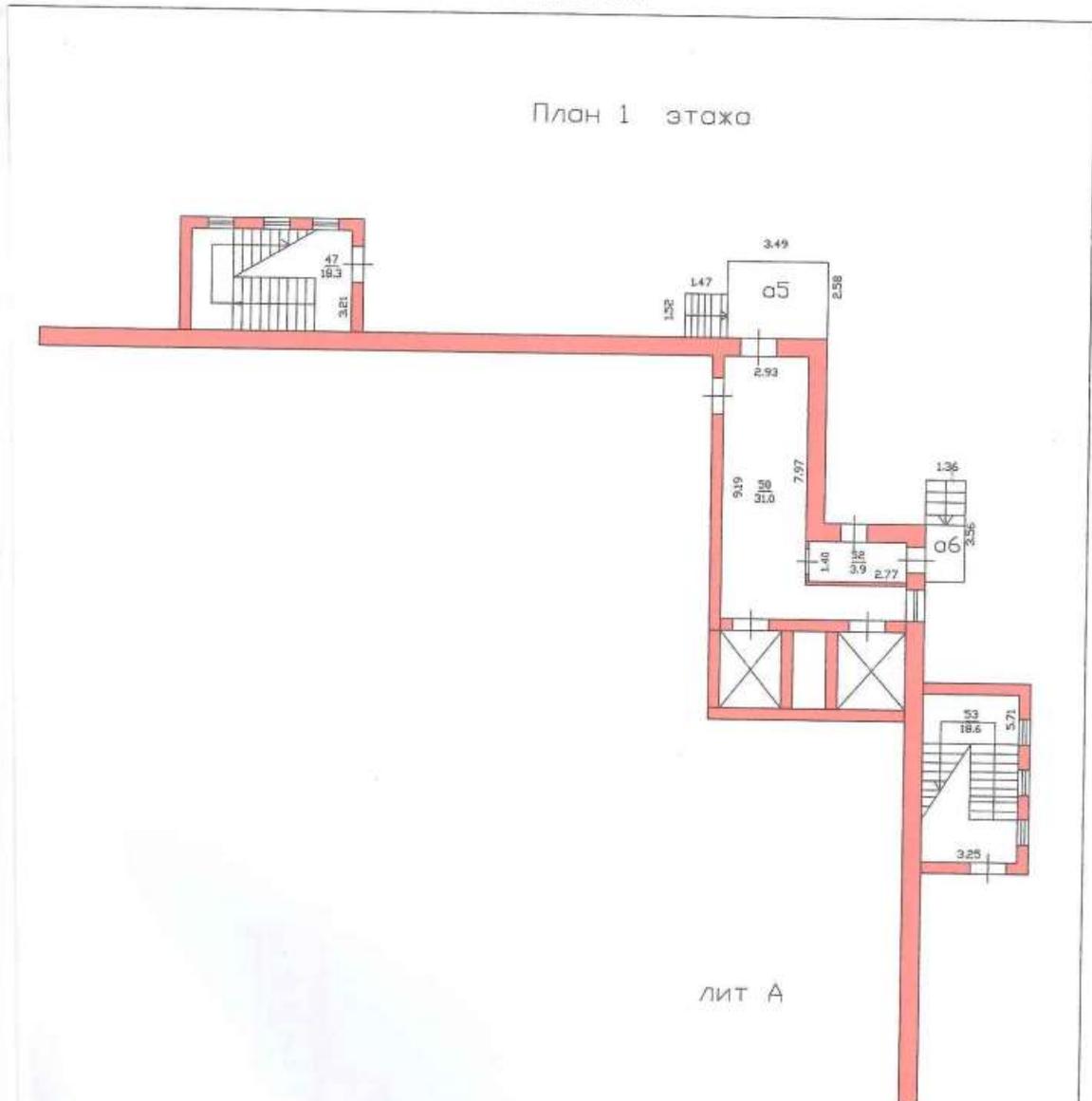
**Техническое описание помещения**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Назначение      | Нежилое  |
| Адрес помещения | поз.47,50,52,53 1 этажа поз. 14-27,29-31,31а,31б,61,63 2 этажа |
| Классификация   | А  |
| Этаж            | 1,2  |
| Общая площадь   | 2425,9 кв. м   |

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Исходная стоимость в базовых ценах                    | 1969г        | 175480 руб.  |
| Актуальная инвентаризационная стоимость на            | 24.07.2014г. | 166706 руб.  |
| Индекс пересчета в уровень цен на дату инвентаризации | 01.05.1958   | 9752835 руб. |

## 4. поэтажный план.

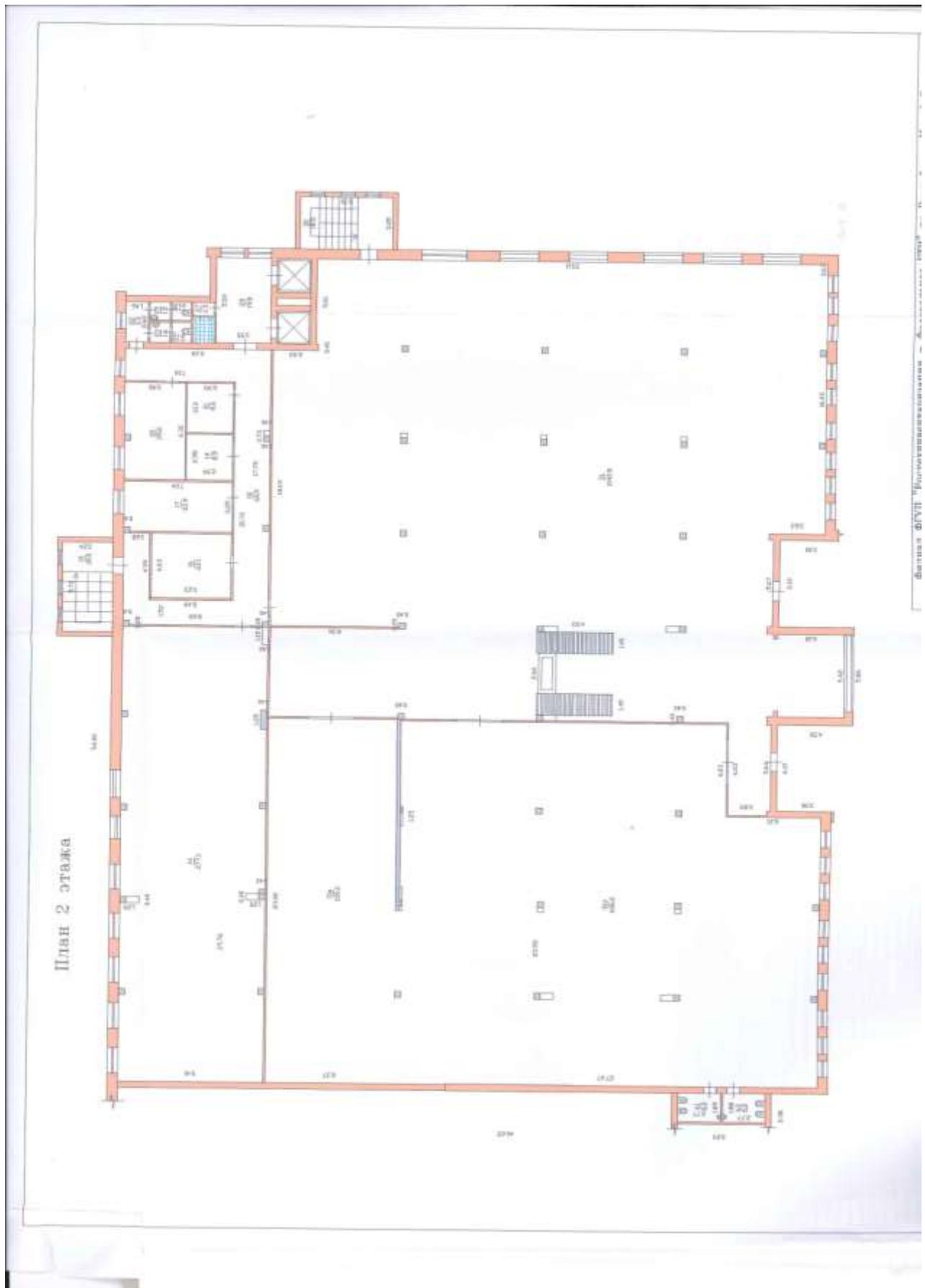
План 1 этажа



лит А

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл  
Ивентарный план

| Должность            | Фамилия И.О.  | Подпись            | Дата       | Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола<br>Ленинский проспект, 6 | Лист    | 1     |
|----------------------|---------------|--------------------|------------|---|---------|-------|
| Начальник<br>Деления | Шемахина Е.В. | <i>[Signature]</i> | 23.07.2014 |   | Листов  | 1     |
| Ководитель<br>ушпы   | Соловьев Г.А. | <i>[Signature]</i> | 23.07.2014 |   | Масштаб | 1:200 |
| Исполнитель          | Краснова Р.Л. | <i>[Signature]</i> | 23.07.2014 |   |         |       |



**5. Экспликация**

| Литера, Этаж           | Номер и наименование помещения  |     |                                      |     | Высота помещений, м | Площадь, кв. м    |          |                 |  |                              |                       |            |
|------------------------|---|-----|--------------------------------------|-----|---------------------|-------------------|----------|-----------------|--|------------------------------|-----------------------|------------|
|                        | нежилого помещения, помещений общего пользования                                  |     | части нежилого помещения (помещения) |     |                     | Нежилых помещений |          |                 |  | Помещений общего пользования | Всех помещений здания | Примечание |
|                        | наименование/назначение   | №   | наименование/назначение              | №   |                     | Общая             | Основная | Вспомогательная | Открытые неотапливаемые планировочные элементы |                              |                       |            |
| 1                      | 2   | 3   | 4                                    | 5   | 6                   | 7                 | 8        | 9               | 10   | 11                           | 12                    | 13         |
| A/1                    | Помещения поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа | *12 | Лест. клетка                         | 47  | 3.32                | 18.3              |          | 18.3            |  |                              | 18.3                  |            |
|                        |   |     | Коридор                              | 50  |                     | 31.0              |          | 31.0            |  |                              | 31.0                  |            |
|                        |   |     | Коридор                              | 52  |                     | 3.9               |          | 3.9             |  |                              | 3.9                   |            |
|                        |   |     | Лест. клетка                         | 53  |                     | 18.6              |          | 18.6            |  |                              | 18.6                  |            |
| Итого по первому этажу |   |     |                                      |     |                     | 71.8              |          | 71.8            |  |                              | 71.8                  |            |
| A/2                    |   | *12 | Склад                                | 14  |                     | 277.1             | 277.1    |                 |  |                              | 277.1                 |            |
|                        |   |     | Лест. клетка                         | 15  |                     | 18.5              |          | 18.5            |  |                              | 18.5                  |            |
|                        |   |     | Склад                                | 16  |                     | 22.1              | 22.1     |                 |  |                              | 22.1                  |            |
|                        |   |     | Раздевалка                           | 17  |                     | 22.8              |          | 22.8            |  |                              | 22.8                  |            |
|                        |   |     | Коридор                              | 18  |                     | 60.9              |          | 60.9            |  |                              | 60.9                  |            |
|                        |   |     | Склад                                | 19  |                     | 8.9               | 8.9      |                 |  |                              | 8.9                   |            |
|                        |   |     | Кабинет                              | 20  |                     | 25.0              | 25.0     |                 |  |                              | 25.0                  |            |
|                        |   |     | Кабинет                              | 21  |                     | 9.4               | 9.4      |                 |  |                              | 9.4                   |            |
|                        |   |     | Коридор                              | 22  |                     | 3.9               |          | 3.9             |  |                              | 3.9                   |            |
|                        |   |     | Умывальник                           | 23  |                     | 1.6               |          | 1.6             |  |                              | 1.6                   |            |
|                        |   |     | Туалет                               | 24  |                     | 1.6               |          | 1.6             |  |                              | 1.6                   |            |
|                        |   |     | Умывальник                           | 25  |                     | 1.5               |          | 1.5             |  |                              | 1.5                   |            |
|                        |   |     | Туалет                               | 26  |                     | 1.6               |          | 1.6             |  |                              | 1.6                   |            |
|                        |   |     | подсобное                            | 27  |                     | 1.3               |          | 1.3             |  |                              | 1.3                   |            |
|                        |   |     | Коридор                              | 29  |                     | 19.8              |          | 19.8            |  |                              | 19.8                  |            |
|                        |   |     | Лест. клетка                         | 30  |                     | 18.5              |          | 18.5            |  |                              | 18.5                  |            |
|                        |   |     | Торговый зал                         | 31  |                     | 1042.8            | 1042.8   |                 |  |                              | 1042.8                |            |
|                        |   |     | Туалет                               | 61  |                     | 5.2               |          | 5.2             |  |                              | 5.2                   |            |
|                        |   |     | Туалет                               | 63  |                     | 5.2               |          | 5.2             |  |                              | 5.2                   |            |
|                        |   |     | Торговый зал                         | 31а |                     | 606.2             | 606.2    |                 |  |                              | 606.2                 |            |
|                        |   |     | Торговый зал                         | 31б |                     | 200.2             | 200.2    |                 |  |                              | 200.2                 |            |
| Итого по второму этажу |   |     |                                      |     |                     | 2354.1            | 2191.7   | 182.4           |  |                              | 2354.1                |            |
| Итого по литере 'А'    |   |     |                                      |     |                     | 2425.9            | 2191.7   | 234.2           |  |                              | 2425.9                |            |
| Итого по помещению     |   |     |                                      |     |                     | 2425.9            | 2191.7   | 234.2           |  |                              | 2425.9                |            |
| Итого                  |   |     |                                      |     |                     | 2425.9            | 2191.7   | 234.2           |  |                              | 2425.9                |            |

**6. Благоустройство помещения**

| № п/п | Наименование и характеристика элементов благоустройства |  |
|-------|---|--|
| 1     | 2   |  |
| 1     | Водопровод  | От центральной сети                    |
| 2     | Отопление   | Отопление автономное водяное (паровое) |
| 3     | Горячее водоснабжение                                   | Централизованное                       |
| 4     | Канализация   | Центральная                            |
| 5     | Электроснабжение  | Центральное                            |
| 6     | В целом по дому   | Лифт                                   |
| 7     | В целом по дому   | Вентиляция                             |
| 8     | В целом по дому   | Электроосвещение                       |

**7. Отметки об обследованиях**

| Дата обследования | Выполнил      |         | Проверил      |         |
|-------------------|---------------|---------|---------------|---------|
|                   | ФИО           | Подпись | ФИО           | Подпись |
| 24 июля 2014      | Краснова Р.Л. |         | Соловьёв Г.А. |         |

**8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации**

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

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.1

 помещеник  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 5 |
|--------|---|---------------|---|

|   |                    |
|---|--------------------|
| №27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531   |                    |
| Кадастровый номер:  | 12:05:0701008:2954 |
| Номер кадастрового квартала:  | 12:05:0701008      |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): | —                  |

Описание объекта недвижимого имущества:

|    |   |
|----|---|
| 1  | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:<br>12:05:0701008:155  |
| 2  | Этаж (этажи), на котором расположено помещение:<br>Этаж № подвал, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № технический  |
| 3  | Общая площадь помещения: 944,3  |
| 4  | Местоположение: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, Помещения поз.6-15 подвала, помещения поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, помещения поз.28,32,33 2 этажа, помещения поз. 8,11-16 технического этажа         |
| 5  | Назначение: <b>Нежилое</b><br>(жилое, нежилое)  |
| 6  | Вид жилого помещения в многоквартирном доме:<br>—<br>(комната, квартира)  |
| 7  | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —  |
| 8  | Кадастровая стоимость (руб.): —   |
| 9  | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —   |
| 10 | Особые отметки:   |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл |

|   |  |  |
|---|--|--|
| Начальник отдела<br>(полное наименование должности) |  | И. В. Нуржауова<br>(инициалы, фамилия) |
|---|--|--|



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

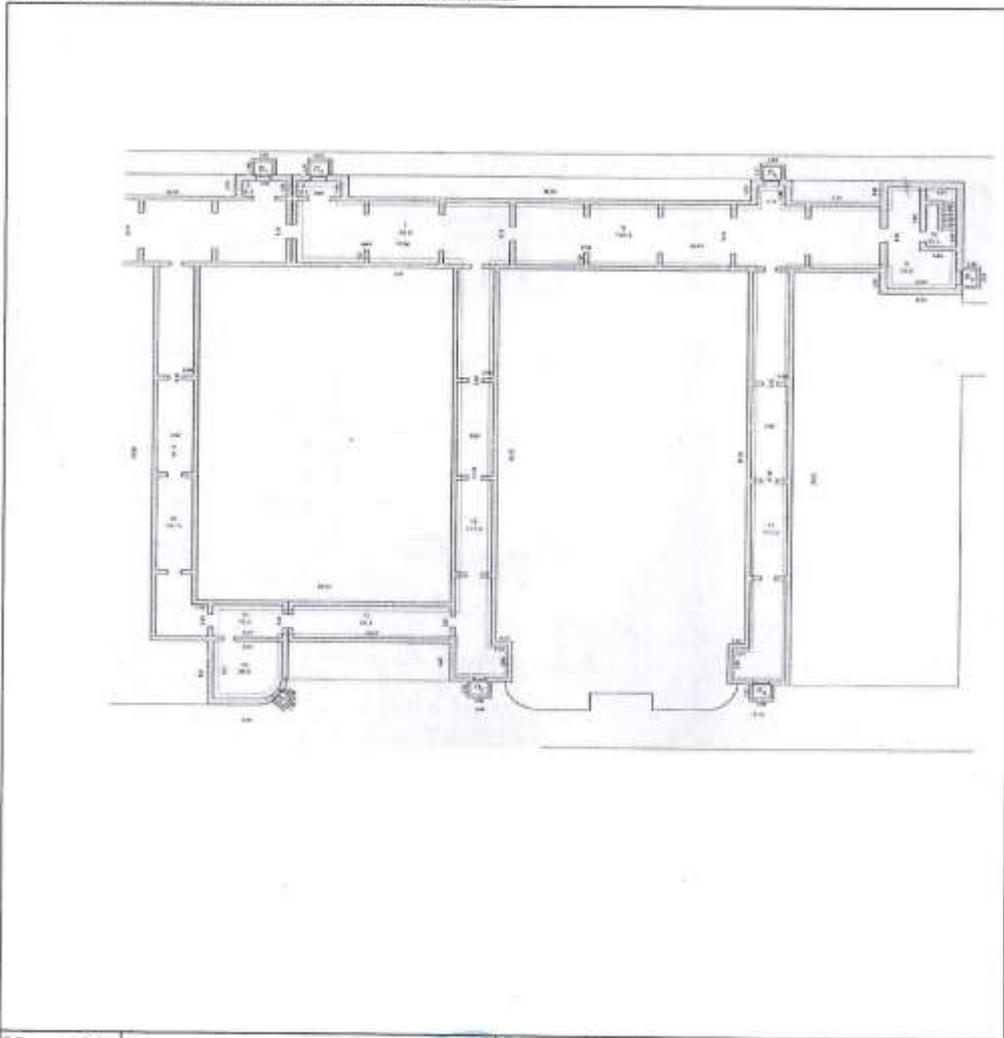
КП.2

помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 5 |
|--------|---|---------------|---|

|   |                    |
|---|--------------------|
| "27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531 |                    |
| Кадастровый номер:                        | 12:05:0701008:2954 |

План расположения помещения на этаже Этаж № подвал:



Масштаб 1:

|   |   |  |
|---|---|--|
| Начальник отдела<br>(полное наименование должности) |  | И. В. Нуржауова<br>(инициалы, фамилия) |
|---|---|--|



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

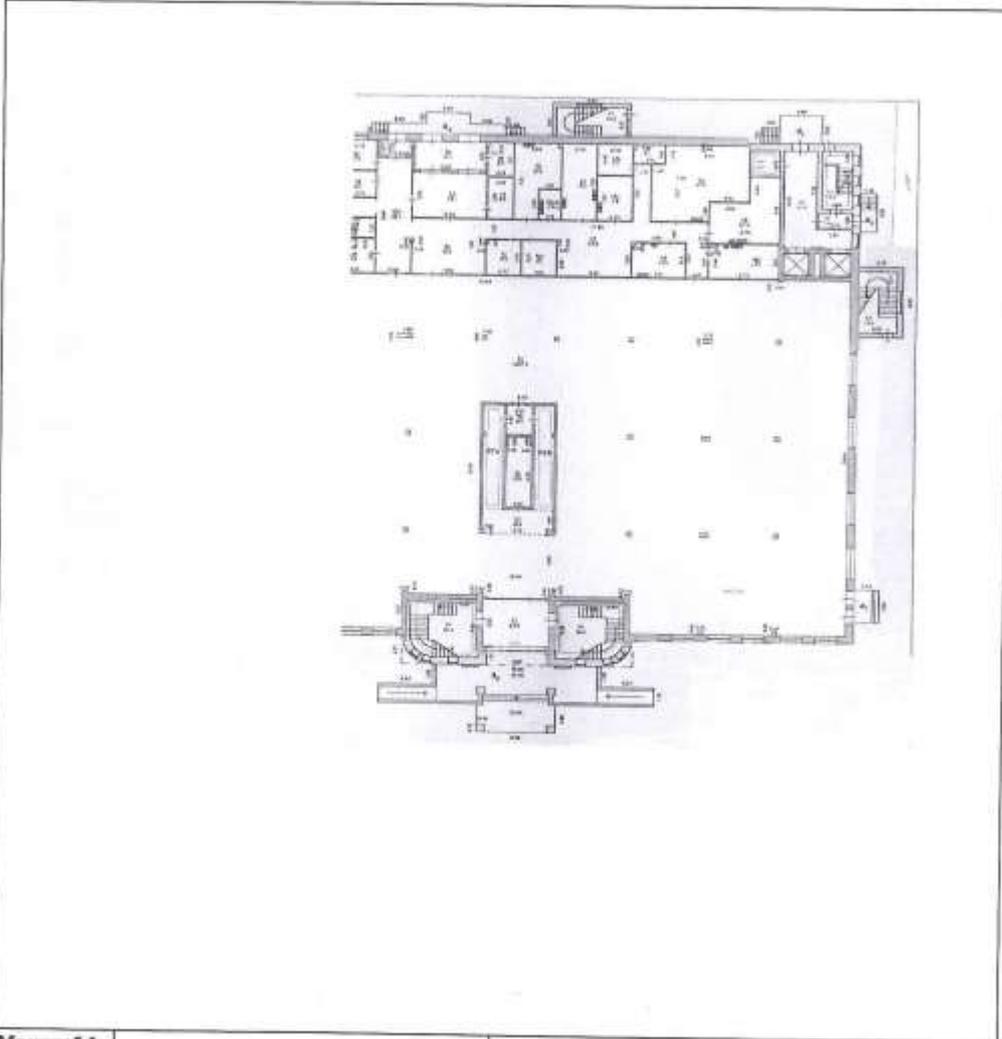
КП.2

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 5 |
|--------|---|---------------|---|

|   |
|---|
| №27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531 |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954     |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| Начальник отдела<br>(полное наименование должности) |  | И. В. Нуржаева<br>(инициалы, фамилия) |
|---|--|---------------------------------------|



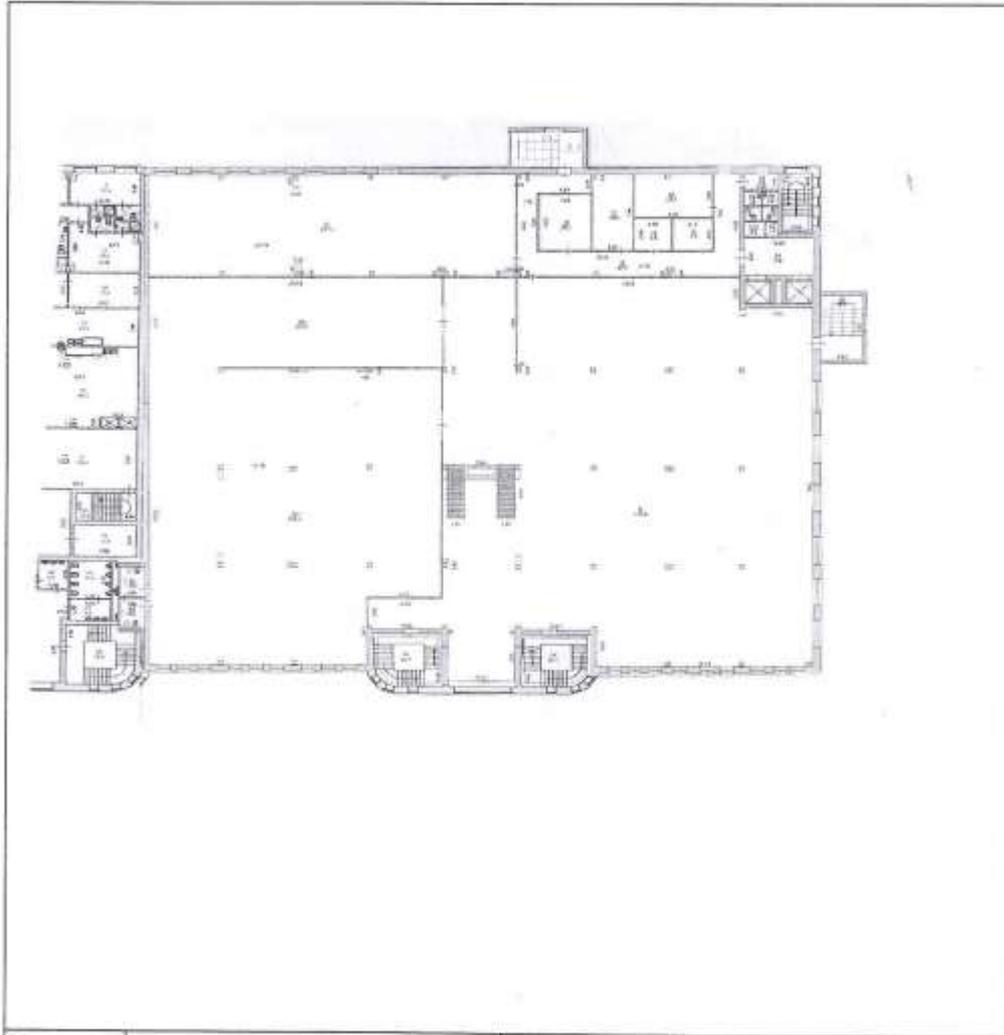
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 4 | Всего листов: | 5 |
|--------|---|---------------|---|

|   |                    |
|---|--------------------|
| "27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531 |                    |
| Кадастровый номер:                        | 12:05:0701008:2954 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

|  |  |   |
|--|--|---|
| Начальник отдела<br><small>(полное наименование должности)</small> |  | И. В. Нуржауова<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|--|--|---|



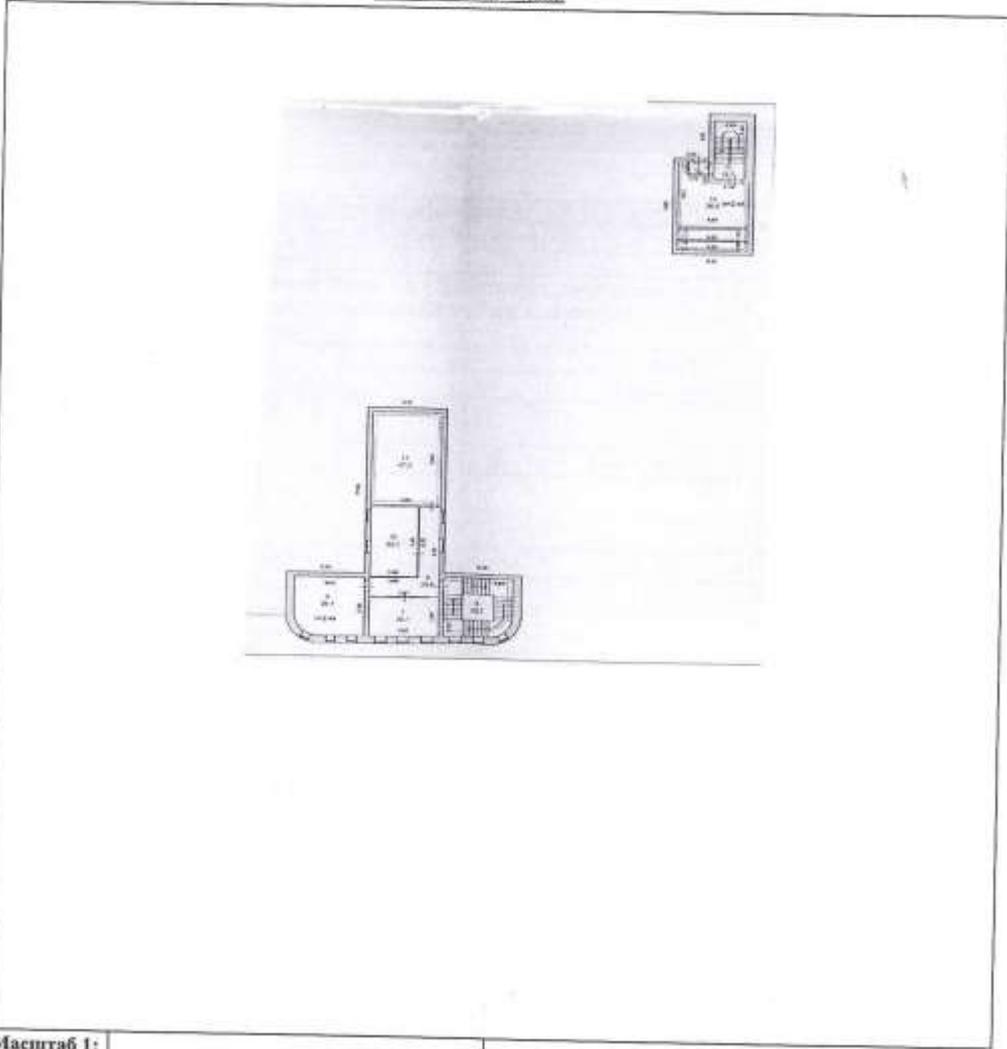
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 5 | Всего листов: | 5 |
|--------|---|---------------|---|

|   |
|---|
| "27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531 |
| Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954     |

 План расположения помещения на этаже Этаж № технический:


Масштаб 1:

|   |  |  |
|---|--|--|
| Начальник отдела<br>(полное наименование должности) |  | И. В. Нуржауова<br>(инициалы, фамилия) |
|---|--|--|



**№**

**Федеральное государственное унитарное предприятие,  
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –  
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

**филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл**

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

**Йошкар-Олинское отделение**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

На \_\_\_\_\_ **помещение**  
(вид объекта учета)

**Помещения поз. 6-15 подвала, поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16  
технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.**

(наименование объекта учета)

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

|                                   |  |                      |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| Субъект Российской Федерации      | Республика Марий Эл  |                      |
| Район                             |  |                      |
| Муниципальное образование         | тип  | городской округ      |
|                                   | наименование   | " Город Йошкар-Ола " |
| Населенный пункт                  | тип  | город                |
|                                   | наименование   | Йошкар-Ола           |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип  | проспект             |
|                                   | наименование   | Ленинский            |
| Номер дома                        | б  |                      |
| Номер корпуса                     |  |                      |
| Номер строения                    |  |                      |
| Литера                            | А  |                      |
| Иное описание местоположения      |  |                      |
| № помещения                       | поз. 6-15 подвала, поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16 технического этажа. |                      |

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ*

|                   |  |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер |  |
| Кадастровый номер |  |

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

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

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ года

Руководитель (Уполномоченное лицо ОТИ)

М.П.



23 июля 2014 \_\_\_\_\_ года

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

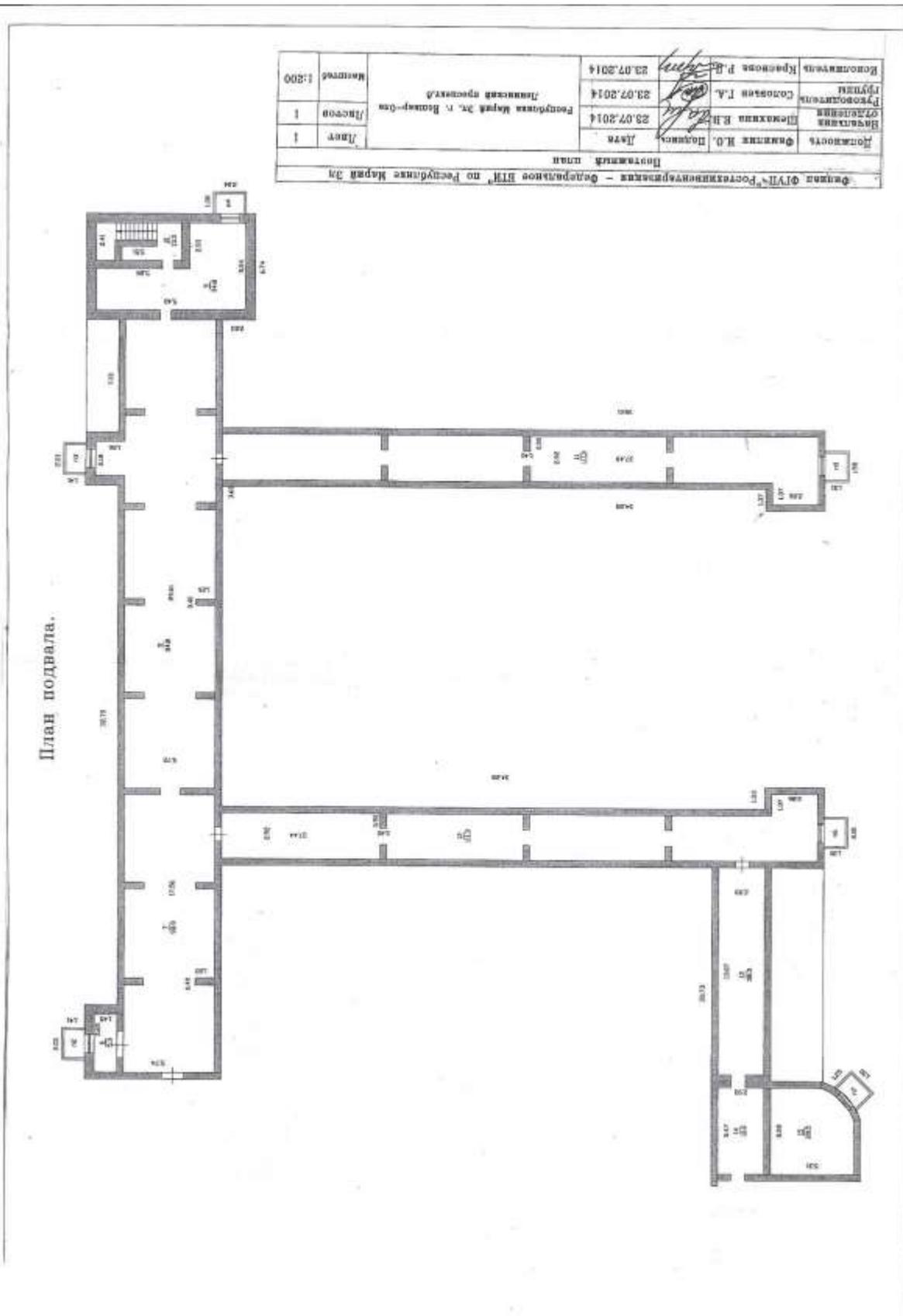
дения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

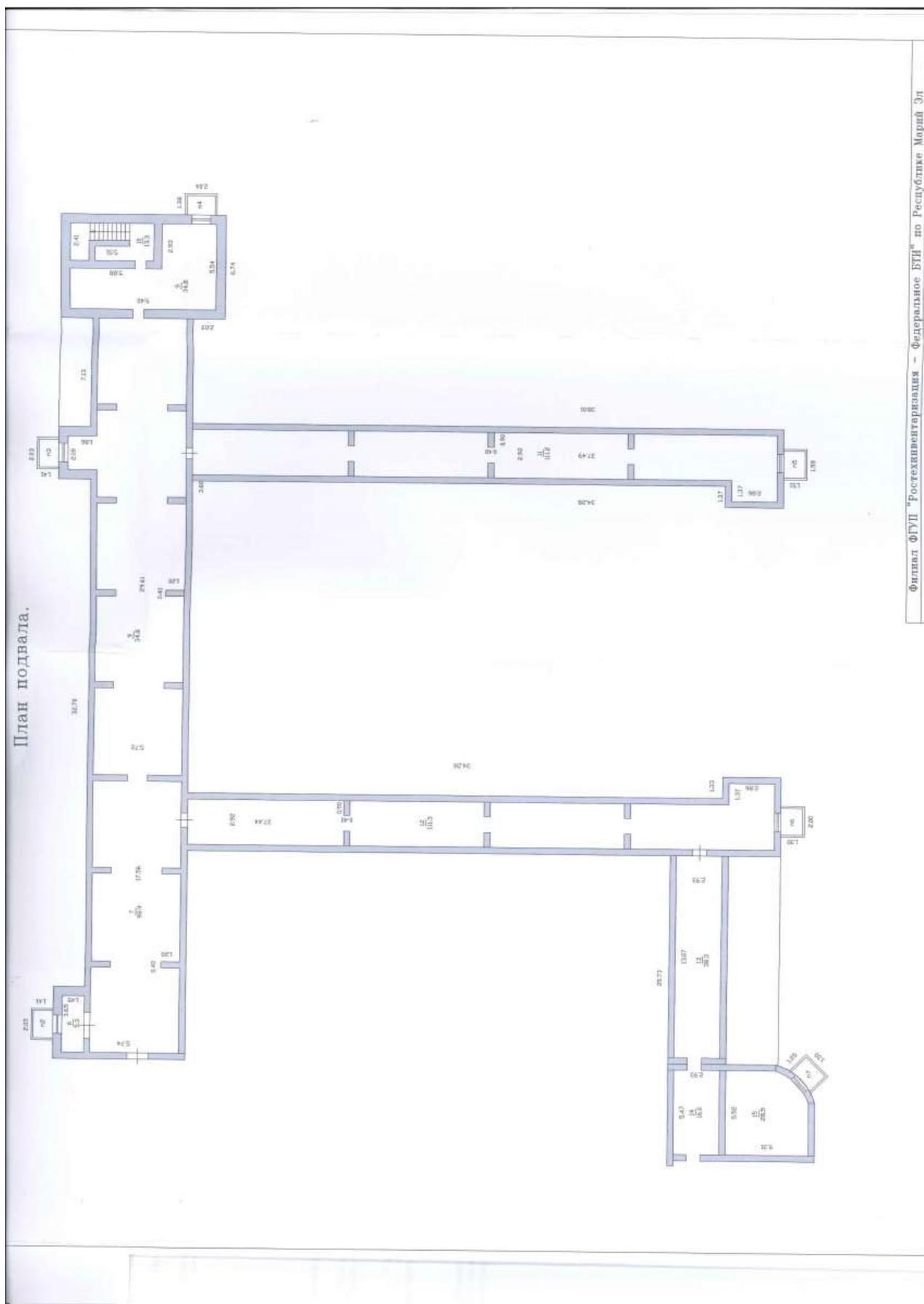
вание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие ия, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС);

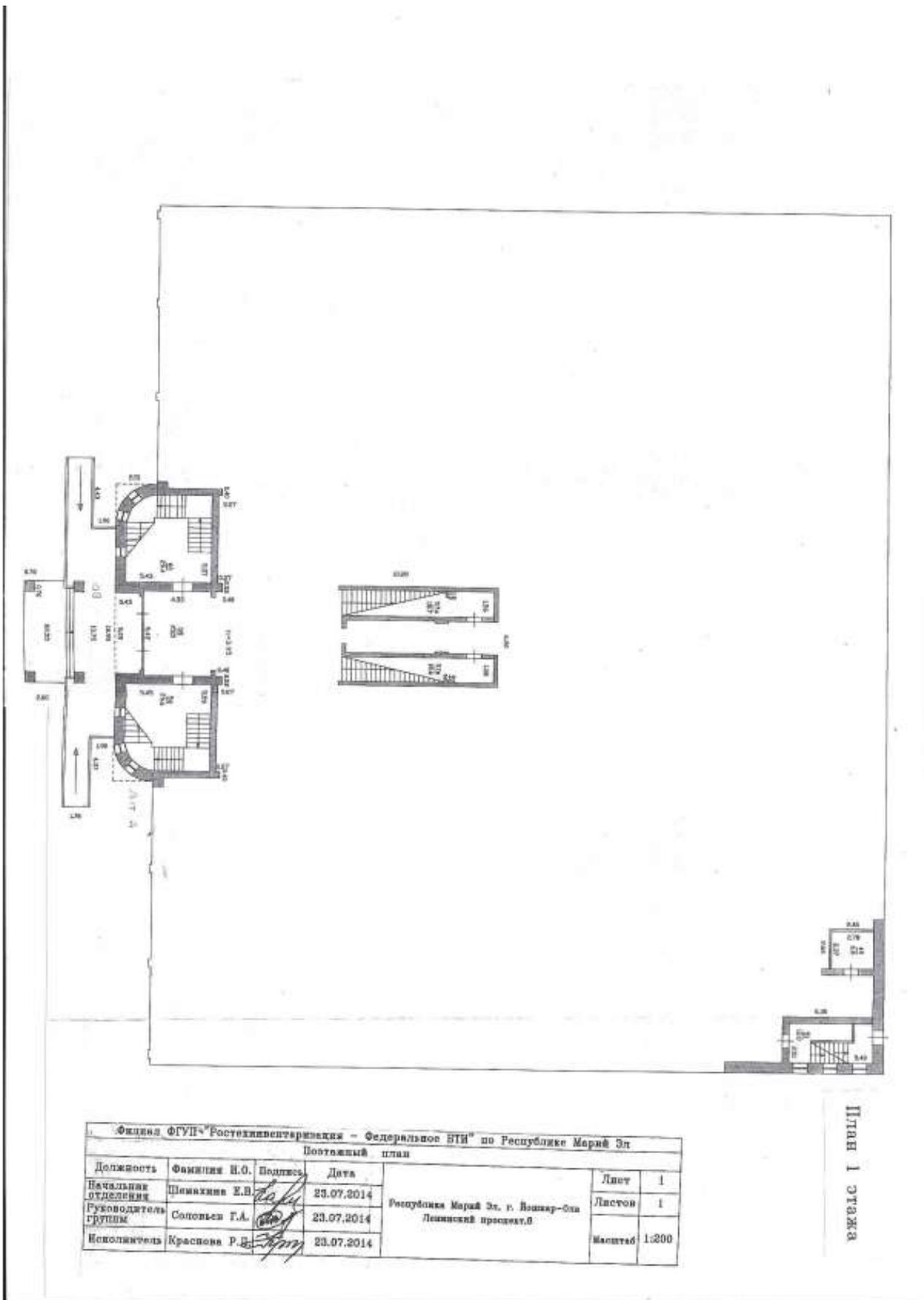
**техническое описание помещения**

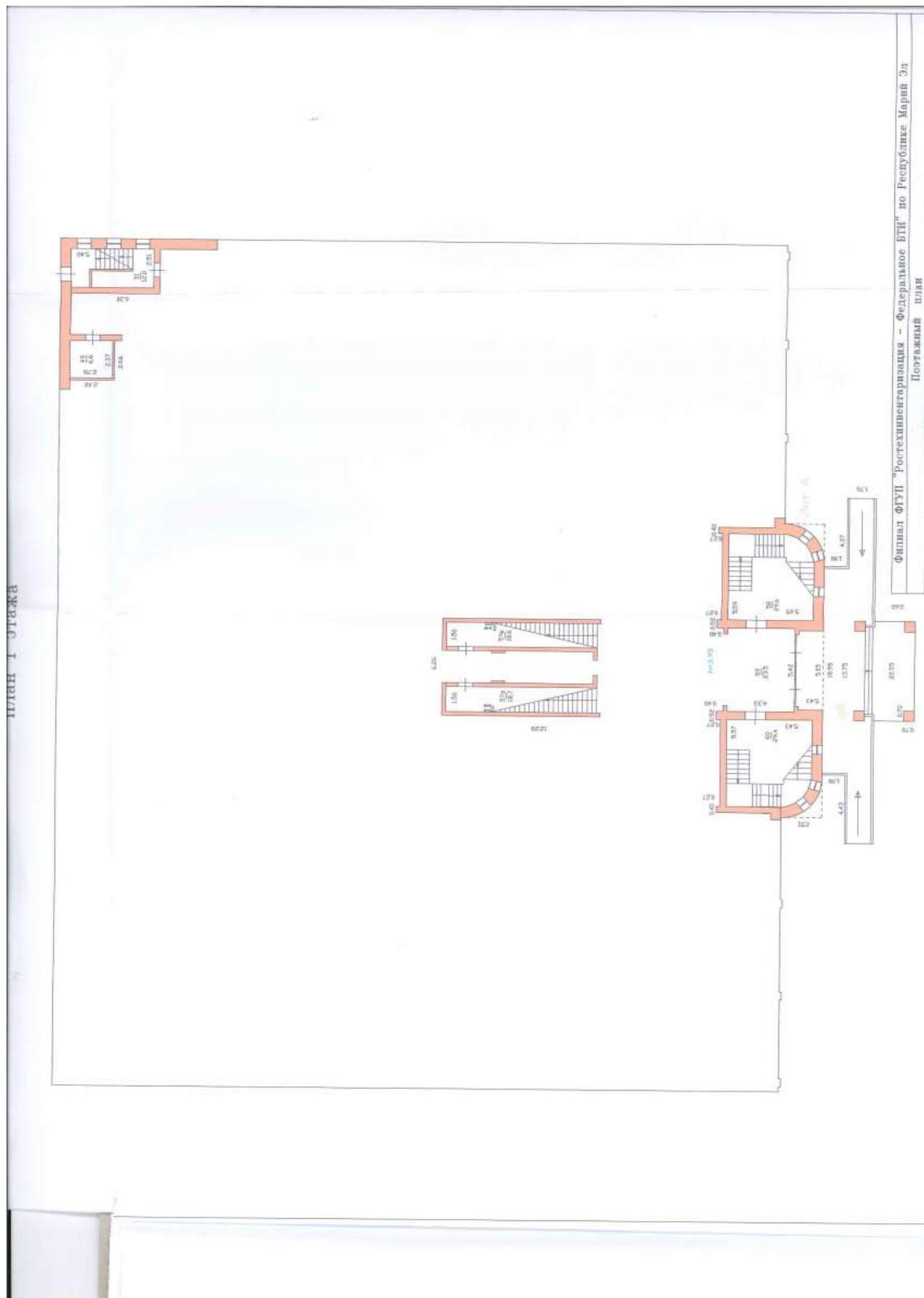
|             |  |  |
|-------------|--|--|
| чение       | Нежилое  |  |
| о помещения | Помещения поз.6-15 подвала, поз. 49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16 техэтажа. |  |
| а           | А  |  |
| я площадь   | 1,2.Подвал, Технический<br>944.3 кв. м   |  |

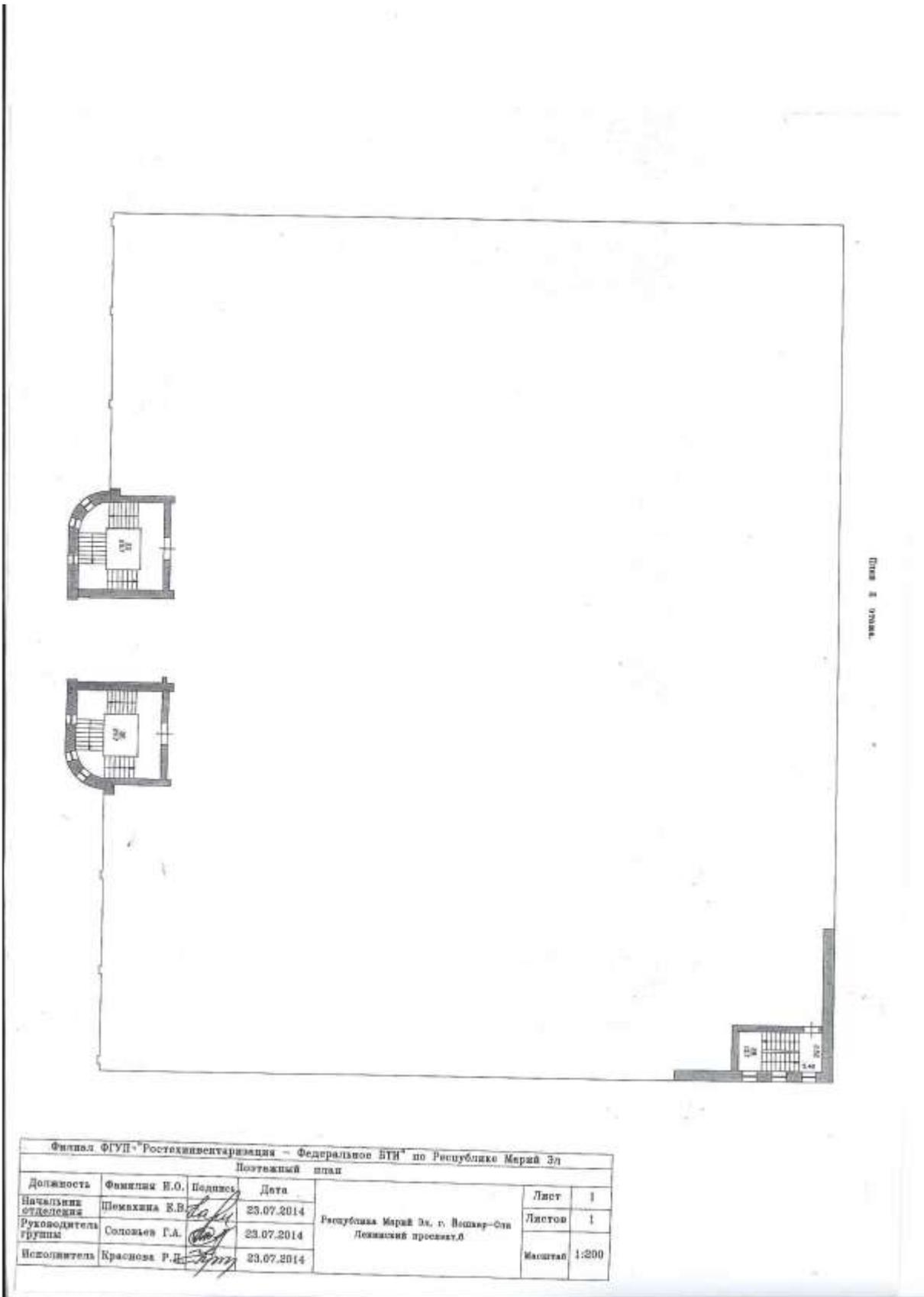
|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| инвентарная стоимость в базовых ценах             | 1989г        | 58971 руб.   |
| инвентарная инвентаризационная стоимость на       | 23.07.2014г. | 55927 руб.   |
| ко пересчета в уровень цен на дату инвентаризации | 58.5         | 3271730 руб. |



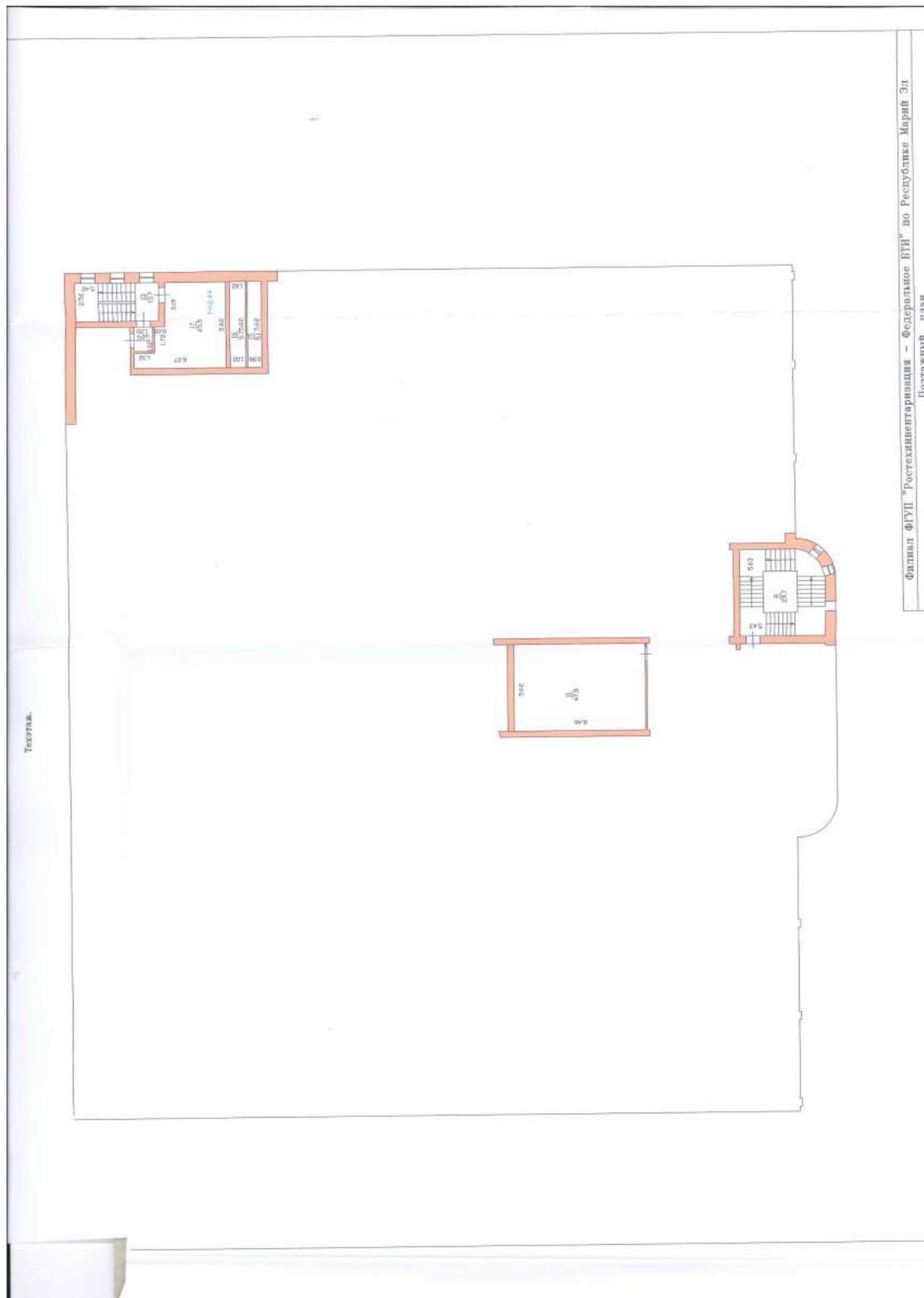




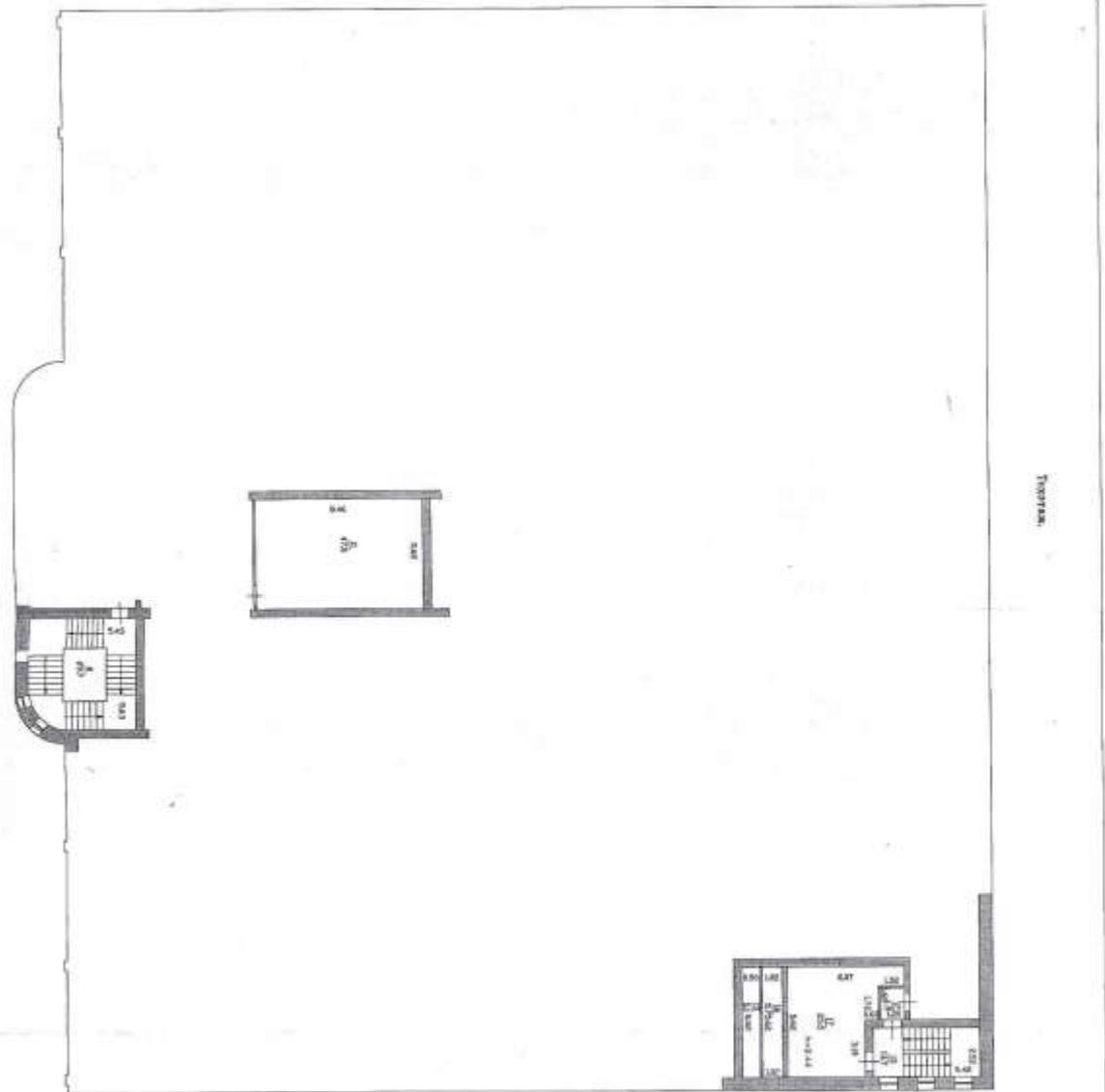




| Финанс ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл |               |                    |            |   |         |       |
|---|---------------|--------------------|------------|---|---------|-------|
| Постыжский этап   |               |                    |            |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



Фигуры ФГУП "Ростехиниентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл  
Погожий план



| Федеральное БТИ по Республике Марий Эл |               |                    |            |  |         |
|--|---------------|--------------------|------------|--|---------|
| Поэтажный план                         |               |                    |            |  |         |
| Должность                              | Фамилия И.О.  | Подпись            | Дата       |  | Лист    |
| Начальник<br>отделения                 | Шемахина Е.В. | <i>[Signature]</i> | 23.07.2014 | Республика Марий Эл, г. Комар-Ола<br>Ломоносовский проспект, 6 | Листов  |
| Руководитель<br>группы                 | Соловьев Г.А. | <i>[Signature]</i> | 23.07.2014 |  | Масштаб |
| Исполнитель                            | Краснов Р.Д.  | <i>[Signature]</i> | 23.07.2014 |  | 1:200   |
|  |               |                    |            |  | 1       |
|  |               |                    |            |  | 1       |

## 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 незапланируемые планировочные элементы |                              |                       |            |
| 1                            | 2  | 3   | 4                                    | 5   | 6                   | 7                 | 8        | 9               | 10  | 11                           | 12                    | 13         |
| А/Подвал                     |  | *13 | Подвальное                           | 6   | 2.32                | 5.3               |          | 5.3             |   |                              | 5.3                   |            |
|                              |  |     | Подвальное                           | 7   |                     | 98.9              |          | 98.9            |   |                              | 98.9                  |            |
|                              |  |     | Подвальное                           | 8   |                     | 169.6             |          | 169.6           |   |                              | 169.6                 |            |
|                              |  |     | Подвальное                           | 9   |                     | 34.8              |          | 34.8            |   |                              | 34.8                  |            |
| Итого по этажу 'Подвал'      |  |     |                                      |     |                     | 308.6             |          | 308.6           |   |                              | 308.6                 |            |
| А/Технический                |  | *13 | Лест. клетка                         | 8   | 2.44                | 29.7              |          | 29.7            |   |                              | 29.7                  |            |
| Итого по этажу 'Технический' |  |     |                                      |     |                     | 29.7              |          | 29.7            |   |                              | 29.7                  |            |
| А/1                          |  | *13 | Лест. клетка                         | 49  | 3.95                | 6.6               |          | 6.6             |   |                              | 6.6                   |            |
|                              |  |     | Лест. клетка                         | 51  |                     | 12.0              |          | 12.0            |   |                              | 12.0                  |            |
|                              |  |     | Лест. клетка                         | 58  |                     | 29.6              |          | 29.6            |   |                              | 29.6                  |            |
|                              |  |     | Лест. клетка                         | 60  |                     | 29.4              |          | 29.4            |   |                              | 29.4                  |            |
| Итого по первому этажу       |  |     |                                      |     |                     | 77.6              |          | 77.6            |   |                              | 77.6                  |            |
| А/2                          |  | *13 | Лест. клетка                         | 28  | 3.32                | 13.7              |          | 13.7            |   |                              | 13.7                  |            |
|                              |  |     | Лест. клетка                         | 32  |                     | 29.7              |          | 29.7            |   |                              | 29.7                  |            |
|                              |  |     | Лест. клетка                         | 33  |                     | 29.7              |          | 29.7            |   |                              | 29.7                  |            |
| Итого по второму этажу       |  |     |                                      |     |                     | 73.1              |          | 73.1            |   |                              | 73.1                  |            |
| А/Подвал                     |  | *13 | Подвальное                           | 10  | 2.32                | 13.3              |          | 13.3            |   |                              | 13.3                  |            |
|                              |  |     | Подвальное                           | 11  |                     | 111.2             |          | 111.2           |   |                              | 111.2                 |            |
|                              |  |     | Подвальное                           | 12  |                     | 111.3             |          | 111.3           |   |                              | 111.3                 |            |
|                              |  |     | Подвальное                           | 13  |                     | 38.3              |          | 38.3            |   |                              | 38.3                  |            |
|                              |  |     | Подвальное                           | 14  |                     | 16.0              |          | 16.0            |   |                              | 16.0                  |            |
|                              |  |     | Подвальное                           | 15  |                     | 28.5              |          | 28.5            |   |                              | 28.5                  |            |
| Итого по этажу 'Подвал'      |  |     |                                      |     |                     | 318.6             |          | 318.6           |   |                              | 318.6                 |            |
| А/Технический                |  | *13 | Венткамера                           | 11  | 2.44                | 47.5              |          | 47.5            |   |                              | 47.5                  |            |
|                              |  |     | Тамбур                               | 12  |                     | 1.9               |          | 1.9             |   |                              | 1.9                   |            |
|                              |  |     | Лест. клетка                         | 13  | 3.32                | 13.7              |          | 13.7            |   |                              | 13.7                  |            |
|                              |  |     | Венткамера                           | 15  | 2.44                | 5.1               |          | 5.1             |   |                              | 5.1                   |            |
|                              |  |     | Венткамера                           | 16  |                     | 5.7               |          | 5.7             |   |                              | 5.7                   |            |
|                              |  |     | Венткамера                           | 17  |                     | 25.5              |          | 25.5            |   |                              | 25.5                  |            |
| Итого по этажу 'Технический' |  |     |                                      |     |                     | 99.4              |          | 99.4            |   |                              | 99.4                  |            |
| А/1                          |  | *13 | Лест. клетка                         | 57а | 3.95                | 18.7              |          | 18.7            |   |                              | 18.7                  |            |
|                              |  |     | Лест. клетка                         | 57б |                     | 18.6              |          | 18.6            |   |                              | 18.6                  |            |
| Итого по первому этажу       |  |     |                                      |     |                     | 37.3              |          | 37.3            |   |                              | 37.3                  |            |
| Итого по литере 'А'          |  |     |                                      |     |                     | 944.3             |          | 944.3           |   |                              | 944.3                 |            |
| Итого по помещению           |  |     |                                      |     |                     | 944.3             |          | 944.3           |   |                              | 944.3                 |            |
| Итого                        |  |     |                                      |     |                     | 944.3             |          | 944.3           |   |                              | 944.3                 |            |

## 6. Благоустройство помещения

| № п/п | Наименование и характеристика элементов благоустройства |                  |
|-------|---|------------------|
| 1     | 2   |                  |
| 1     | Электроснабжение  | Электроснабжение |

## 7. Отметки об обследованиях

| Дата обследования | Выполнил      |         | Проверил       |         |
|-------------------|---------------|---------|----------------|---------|
|                   | ФИО           | Подпись | ФИО            | Подпись |
| 23 июля 2014      | Краснова Р.Л. |         | Соловьева Г.А. |         |

## 8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

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

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

 Форма № 

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| P | 5 | 7 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|

**Федеральная налоговая служба**

**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 "Центр экспертизы собственности"  
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

**ООО "ЦЭС"**  
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"  
(фирменное наименование юридического лица)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата  
(наименование регистрирующего органа)

|         |                  |       |               |
|---------|------------------|-------|---------------|
| 23      | марта            | 1998  | № 001.304.982 |
| (число) | (месяц прописью) | (год) |               |

за основным государственным регистрационным номером 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 2 | 7 | 7 | 3 | 9 | 7 | 3 | 3 | 7 | 3 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Дата внесения записи 09 декабря 2002  
(дата) (месяц прописью) (год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве

  
Е. Н. Кулагина  
(подпись, ФИО)

МП  
серия 77 №015862742





Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

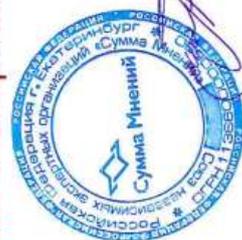
«29» октября 2014 г.  
Дата включения в реестр

№ 33  
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.srosumma.ru](http://www.srosumma.ru)



Обществу с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»

Союз независимых экспертных организаций  
«Сумма Мнений»  
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел.: 8-800-333-87-38  
mail: [srosumma@mail.ru](mailto:srosumma@mail.ru)  
[www.srosumma.ru](http://www.srosumma.ru)  
ОГРН 1136600000690  
ИНН/КПП 6685994111/668501001

13.02.2019 г. №3/2019-В

## ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»  
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включен в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «29» октября 2014 года за регистрационным номером 33.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»

А.В. Лебедев

**ПОЛИС № 022-073-002817/18**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002817/18 от 05.10.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

|  |  |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | ООО «Центр экспертизы собственности»   |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:                         | 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11  |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей  |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей  |
| ФРАНШИЗА:                                  | Не установлена   |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                          | 7 000 (Семь тысяч) рублей  |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Единовременно, безналичным платежом  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.  |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | <p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>   |

**Страховщик:**  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

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



(Стрижак Е.Ю.)

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0445

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № 984601

Настоящий диплом выдан Елене Васильевне Кобалевой  
(фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 20 декабря 2017 по 29 июля 2018 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НЦ ВПЦ  
"Национальная академия менеджмента и административного  
управления (Национальная академия менеджмента и административного  
управления)  
по программе профессиональной переподготовки  
"Счета стоимости "предприятия  
(бизнеса)"  
(наименование программы переподготовки)  
Государственная аттестационная комиссия решением от 29 июля 2018  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Кобалевой  
Елены Васильевны  
(фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере счетов  
бизнеса (бизнеса)  
(наименование сферы деятельности)  
Город Свясква  
Государственный аттестационный комитет  
по профессиональному образованию  
(подпись)  
Государственный аттестационный комитет  
по профессиональному образованию  
(подпись)



МФЧ Тольки, 1996

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московский государственный университет геодезии и картографии"

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Ковалева Елена Васильевна**

с 16 мая 2015 г. по 22 июня 2015 г. прошел(а) обучение в

Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский государственный университет геодезии и картографии"

по программе повышения квалификации

**"Оценочная деятельность"**

в объёме 104 часов и прошел(а) успешно итоговую аттестацию

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московский государственный университет геодезии и картографии"

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772402276830**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**197 - 2015**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**29.06.2015г.**



М.П. Ректор  
М.П. Заместитель  
М.П. Секретарь

*[Handwritten signature]*

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005 – 035 – 000185**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Ковалева Елена Васильевна  
 Адрес: г. Москва, Врачебный проезд, д13, корп.1, кв. 46  
 Паспорт РФ 46 13 315158  
 Выдан: 15.01.2014 г. ОУФМС России по Московской области по Шаховском Муниципальному району

**Диплом о профессиональной переподготовке** III №984601  
 Дата выдачи: 09 июля 2008 г.  
 Выдан: НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**Страховым случаем** является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Страховая сумма, руб.</b> | <b>Страховая премия, руб.</b> |
| 300 000,00                   | 1 140,00                      |

**Настоящий Полис** удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков N 180005 – 035 – 000185 от 02 ноября 2018 г.

**Настоящий Полис действует с «14» января 2019 г. по «13» января 2020 г.**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br/>                 С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p><br/>                 /Е.В.Ковалева/</p> | <p><b>СТРАХОВЩИК:</b><br/>                 Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков<br/>                 Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна<br/>                 Доверенность № 02-0157500/17-с от 26.11.2017 г.<br/>                 Телефон: 737-03-30, доб.108</p> <p><br/>                 /О.А.Аракелова/</p> <p>М.П.<br/>                 Полис оформил: Ковалева Е.В.</p> |
|--|---|

Дата выдачи полиса: «02» ноября 2018 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Ковалева Елена Васильевна**

*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 218  
Дата выдачи 12 февраля 2010

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»

И.П. Зык



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014259-1

« 03 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Ковалевой Елене Васильевне

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

от « 03 » августа 20 18 г. № 82

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » августа 20 21 г.