



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 № 7-389

**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:

21 августа 2020 г.

Дата составления отчета:

24 августа 2020 г.

Москва-2020



Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №9 от 21.08.2020 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 21 августа 2020 г. составила (без учета НДС):

87 730 000 (Восемьдесят семь миллионов семьсот тридцать тысяч) 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 2020 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Ковалева Е.В.

Ковалева Е.В.

24 августа 2020 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	31 840 000	6 368 000	38 208 000
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	33 266 000	6 653 200	39 919 200
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	12 169 000	2 433 800	14 602 800
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	1 210 000	242 000	1 452 000
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	2 804 000	560 800	3 364 800
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	3 341 000	668 200	4 009 200
7	12:05:0703002:78	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	3 353,90	3 100 000	620 000	3 720 000
-		Итого	-	-	87 730 000	17 546 000	105 276 000

Оценщик

Дата составления отчета



Ковалева Е.В.

24 августа 2020 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	24
11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	25
11.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	25
11.7 Описание местоположения.....	26
12. Анализ наиболее эффективного использования	28
13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	29
13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	29
13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	33
13.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	34
13.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	36
13.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	41
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	62
15.4 Определение ставки дисконтирования.....	64

15.5	Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	64
16.	Сравнительный подход	67
16.1	Описание методики оценки	67
16.2	Выбор единиц сравнения	67
16.3	Выбор объектов-аналогов	67
16.4	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнений	73
16.5	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу	79
17.	Затратный подход к оценке части автостоянки	81
17.1	Описание методики оценки	81
17.2	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	81
17.3	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	81
17.4	Определение прибыли предпринимателя	83
17.5	Определение износов и устареваний	83
17.6	Определение стоимости объектов капитального строительства	85
18.	Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	86
18.1	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	86
18.2	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	87
18.3	Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	88
19.	Приложения	91
19.1	Приложение №1. Фотографии объекта оценки	91
19.2	Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	109
19.3	Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	119
19.4	Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	200

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	24 августа 2020 г.
Порядковый номер отчета	7-389

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:			
Недвижимое имущество, а именно:				
№ 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
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:			
Указанные объекты находятся в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»				
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:			
Доверительное управление (оценка должна быть осуществлена без учета имеющихся обременений в виде доверительного управления)				
4).	Цель оценки:			
Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки согласно п.1 Задания.				
5).	Предполагаемое использование результата оценки:			
Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»				
6).	Вид стоимости:			
Справедливая стоимость				
7).	Дата оценки:			
21 августа 2020 г.				
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:			
Допущения и ограничения, выявленные при осуществлении оценочных работ, должны быть указаны в Отчете об оценке.				
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:			
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
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт./ком. 8/4
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	ces@ces.ru
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"> • Диплом Московского государственного агроинженерного университета им. В.П. Горячкина, ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г. • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП №984601 от 2008 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет геодезии и картографии», рег. номер 197-2015 от 29.06.2015 г.
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> • 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 № 200005-035-000011. Период страхования: с 14.01.2020 г. по 13.01.2021 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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-004070/19
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2019 г. по 31 октября 2020 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма мнений»
Свидетельство	№33 от 29.10.2014 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки настоящего Отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание	Дополнительное соглашение №9 от 21.08.2020 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), (без учета НДС)	83 441 920 руб.
Сравнительный подход (помещения и право аренды земельного участка как единый объект недвижимости), (без учета НДС)	128 842 392 руб.
Затратный подход (часть автостоянки), (без учета НДС)	4 288 000 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	87 730 000 (Восемьдесят семь миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей
---	--

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

5. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка производится без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.
- Право аренды на земельный участок 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. Договор аренды земельного участка №5380/2011/1 от 07.11.2011 г.;
2. Договор аренды земельного участка №6220/2013Н от 06.09.2013 г.;
3. Кадастровые и технические паспорта на оцениваемые помещения;
4. Выписки из ЕГРН на оцениваемые объекты от 20.07.2016 г.

10.2 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился 21 августа 2020 года.

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 управляющей компании.

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
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт./ком. 8/4
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 Задаaniem 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 земельных участках.¹

Показатель	Значение №1	Значение №2
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0703002:246	12:05:0703002:78
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002*
Площадь земельного участка, кв.м	5 440	4 655

¹ Источники информации: Договор аренды земельных участков; Данные Росреестра

Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения автостоянки на 225 машиномест	для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 045 545,60	34 356 274,05

* 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 4. 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 5. Основные характеристики объекта оценки.²

№ 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

² Источники информации: Техническая документация, Публичная кадастровая карта, Выписки из ЕГРН

Таблица 6. Основные количественные параметры объекта оценки.³

№ 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	-

³ Источники информации: Техническая документация, Публичная кадастровая карта, Выписки из ЕГРН

Таблица 7. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объекта оценки.⁴

№ 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 (требуется косметический ремонт)
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 (требуется косметический ремонт)
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 (требуется косметический ремонт)
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 (требуется косметический ремонт)
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Асфальтобетонное покрытие	Нет	Нет	Нет	Нет	-

⁴ Источники информации: Техническая документация, Публичная кадастровая карта, Выписки из ЕГРН

Перепланировки

Данные о перепланировках отсутствуют.

Сегмент рынка недвижимости

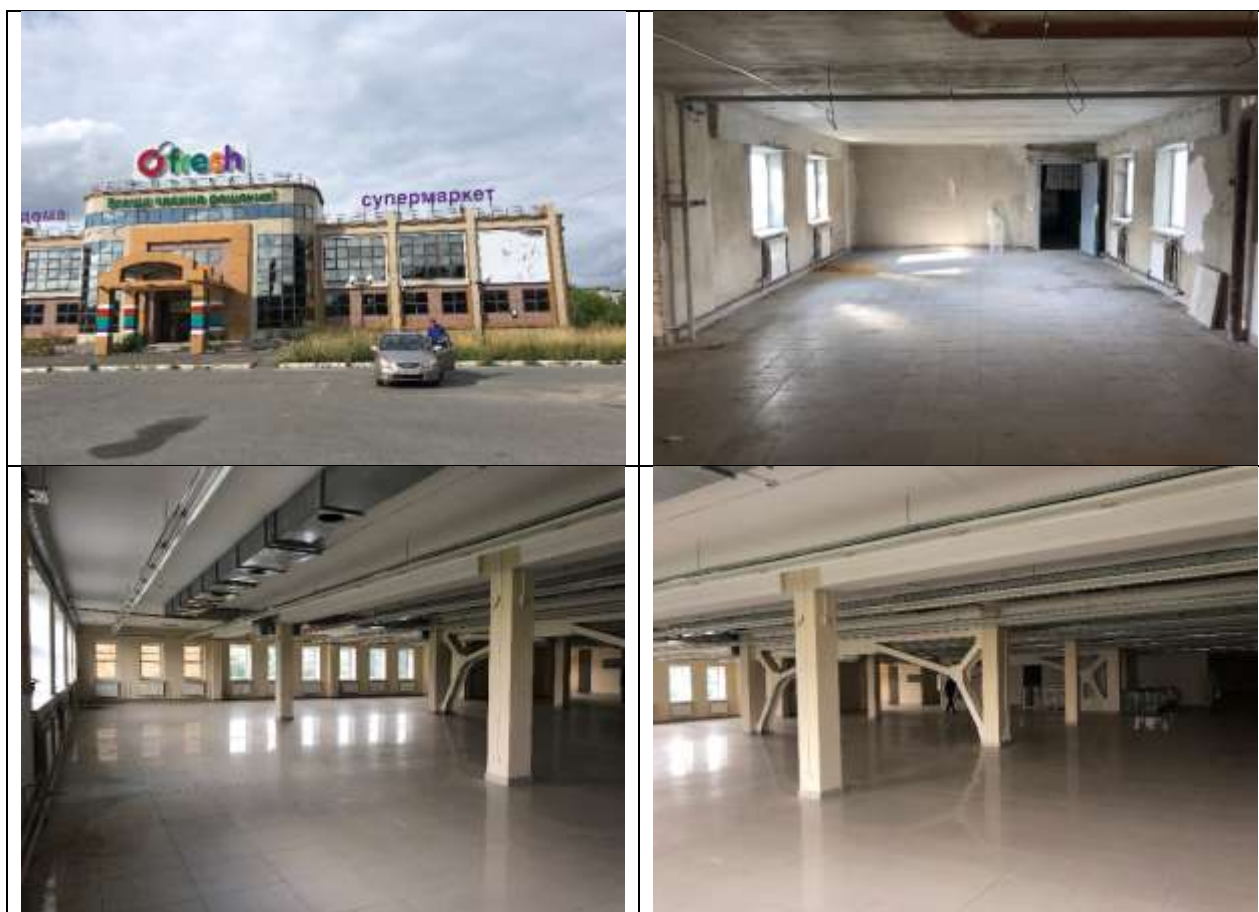
Оцениваемые объекты недвижимости относятся к торговому сегменту.

Территория и парковка

Таблица 8. Сведения о прилегающей территории и парковке.⁵

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории	Да
Наличие ограждения территории	Нет
Наличие охраны	Нет
Парковка	Наземная на выделенной территории

Фотографии объекта недвижимости



⁵ По результатам осмотра



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, требуется косметический ремонт помещений.

Внутренняя отделка помещений стандартная.

2. Физический износ.

Таблица 9. Укрупненная шкала физического износа.⁶

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

Физический износ объекта оценки составил:

Таблица 10. 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	31%

⁶ Источник информации: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

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 11. Стоимость чистых активов.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость чистых активов за на 21.08.2020 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	34 942 520,56
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	1 327 875,29
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	36 507 430,20
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	13 356 363,95
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	3 077 537,00
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	3 666 116,96
7	12:05:0703002:78	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	3 353,90	3 401 694,04

Источник: данные Заказчика

11.7 Описание местоположения

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

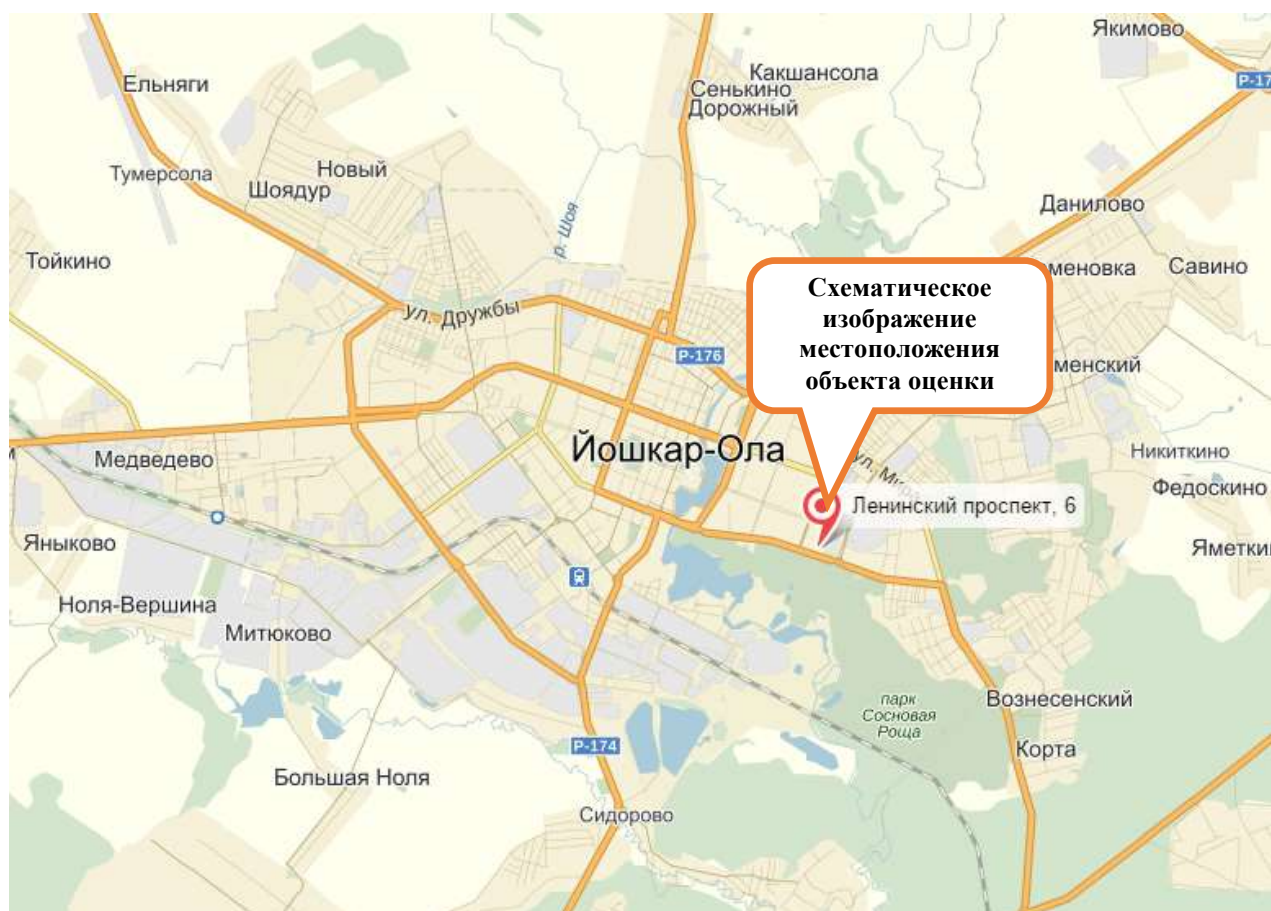
Характеристики местоположения

Таблица 12. 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

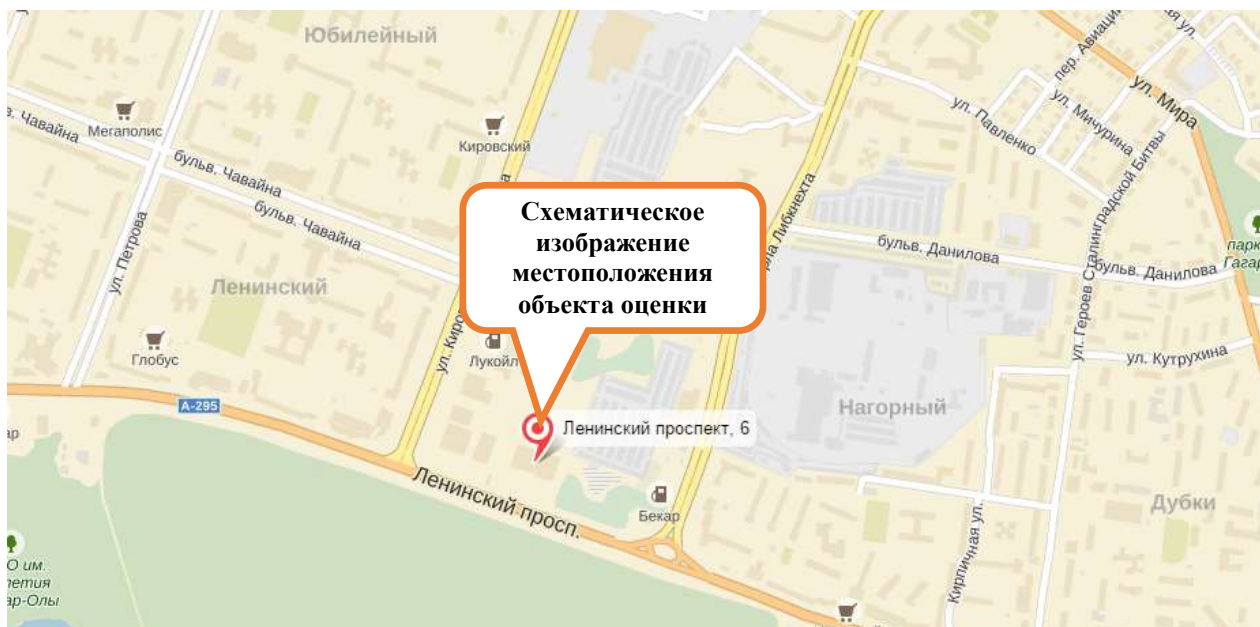
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте республики Марий Эл.⁷



⁷ <https://yandex.ru/maps>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте города Йошкар-Ола.⁸



Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника).⁹



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.

⁸ <https://yandex.ru/maps>

⁹ <https://yandex.ru/maps>

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

Источник информации: http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27864/EC_2020-03.pdf.

Таблица 13. Динамика основных экономических показателей (прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное).

	2018 г.	2019 г.	IV кв. 2019 г.	Январь 2020 г.	Февраль 2020 г.	Март 2020 г.	I кв. 2020 г.
ВВП	2,5	1,3	2,1	–	–	–	1,5–2,0*
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	3,1	2,0	2,4	2,0	4,0
Инвестиции в основной капитал	5,4	1,7	2,3	–	–	–	–
Промышленное производство	3,5	2,3	1,8	1,1	3,3	0,3	1,5
Объем строительства	6,3	0,6	0,9	1,0	2,3	0,1	1,1
Грузооборот транспорта	2,7	0,6	-0,8	-3,9	-0,5	-7,1	-4,0
Производство сельхозпродукции	-0,2	4,0	5,3	2,9	3,1	3,0	3,0
Оборот розничной торговли	2,8	1,9	2,1	2,6	4,6	5,6	4,3
Оборот оптовой торговли	3,8	2,0	9,7	7,9	10,1	9,4	9,1
Объем платных услуг населению	1,4	-0,9	-1,4	2,1	0,9	-4,4	-0,4
Уровень безработицы / с исключением сезонности* (% от рабочей силы)	4,8	4,6	4,6 / 4,5	4,7 / 4,5	4,6 / 4,4	4,7 / 4,6	4,6 / 4,4
Номинальная заработная плата	11,6	7,5	8,2	9,1	8,1
Реальная заработная плата	8,5	2,9	4,6	6,5	5,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	0,1	1,0	1,8	–	–	–	-0,2

В марте 2020 г. деловая активность в российской экономике ослабла под влиянием значимого снижения внешнего спроса в условиях пандемии коронавируса.

Объем промышленного производства снизился, преимущественно за счет уменьшения добычи полезных ископаемых и сокращения выпуска инвестиционных товаров. Понижительную динамику продемонстрировали все косвенные индикаторы инвестиционного спроса, кроме железнодорожных перевозок стройматериалов, указывая на снижение инвестиционной активности.

Увеличился уровень безработицы. В то же время потребительская активность в марте оставалась высокой, в том числе благодаря ускоренному увеличению продаж товаров повседневного спроса в преддверии перехода населения на самоизоляцию. Рост оборота розничной торговли ускорился. Его годовые темпы прироста находились на максимальных уровнях с 2012 г., что оказывало поддержку годовой динамике экономической активности.

Население финансировало повышенный спрос в том числе за счет сбережений. По оценке Банка России, в I квартале 2020 г. годовой темп прироста ВВП составил 1,5–2,0%. В II квартале годовые темпы прироста ВВП станут отрицательными из-за существенного влияния на экономическую активность ограничительных мер, связанных с пандемией.

В своих прогнозных расчетах Банк России исходит из того, что смягчение ограничений начнется уже в июне, что создаст условия для восстановления экономической активности в III квартале. Тем не менее годовые темпы экономического роста во втором полугодии будут оставаться отрицательными, и по итогам 2020 г. ВВП может сократиться на 4–6%. Данные оценки в значительной мере зависят от сроков и скорости смягчения ограничительных мер.

Таблица 14. Базовый вариант прогноза показателей инфляции до 2036 года (1 из 2).

Базовый вариант прогноза показателей инфляции	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Общий индекс потребительских цен (ИПЦ), в том числе:									
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год, %	103,4	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года. Приложение. ИПЦ Базовый (<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201828113>).

Таблица 15. Базовый вариант прогноза показателей инфляции до 2036 года (2 из 2).

Базовый вариант прогноза показателей инфляции	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Общий индекс потребительских цен (ИПЦ), в том числе:								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год, %	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года. Приложения. ИПЦ Базовый (<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201828113>).

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации: Министерство промышленности, экономического развития и торговли РМЭ, Аналитическая записка об итогах социально - экономического развития Республики Марий Эл за январь - март 2020 г. <http://mari-el.gov.ru/mecon/Pages/soccecdevelopment.aspx>

Общая оценка социально - экономической ситуации в регионе за январь - март 2020 г.

В январе - марте 2020 г. в Республике Марий Эл по сравнению с январем - мартом 2019 г. обеспечен рост по следующим показателям социально - экономического развития:

- объем промышленной продукции увеличился на 1,3 %;
- объем работ по виду деятельности «Строительство» - на 35,3 %;

- ввод в действие жилых домов - на 76,7 %;
- объем сельскохозяйственной продукции - на 3,7 %;
- оборот розничной торговли - на 6,2 %;
- среднемесячная заработная плата за январь - февраль 2020 г. выросла на 7,0 % и составила 29 372,2 рубля.

Не достигнут уровень января - марта 2019 года по объему платных услуг (92,2 %), внешнеторговому обороту (60,6 %).

В январе - марте 2020 г. предприятиями республики отгружено промышленной продукции на сумму 36,2 млрд. рублей, индекс производства составил 101,3 %.

Промышленное производство

Структура промышленного производства сложилась следующим образом:

- добыча полезных ископаемых - 0,3 %;
- обрабатывающие производства - 85 %;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха и воды - 10,9 %;
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 3,8 %.

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы республики в 2019 году предприятиями и организациями всех форм собственности направлено инвестиций в основной капитал в сумме 26,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,7 % меньше, чем в 2018 году.

Из общего объема инвестиций на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, хозяйственного инвентаря направлено 35,6 % инвестиций, на строительство жилых зданий и помещений - 33,9 % и затраты на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений (27,6 %).

Снижение инвестиционной активности по отраслям «Сельское хозяйство» и «Обрабатывающие производства» обусловлено завершением реализации ряда крупных инвестиционных проектов в предыдущем отчетном периоде.

С целью стимулирования инвестиционной деятельности в республике реализуются 4 основные формы поддержки инвестиционной деятельности: финансовая, имущественная, организационная и информационная поддержка.

Проводится оценка регулирующего воздействия принимаемых и принятых нормативных правовых актов республики в сфере инвестиционной и предпринимательской

деятельности, защиты прав и интересов инвесторов.

С целью привлечения инвестиций в реальный сектор экономики, создания новых и расширения имеющихся производств в республике реализуется механизм государственной поддержки инвестиционных проектов, направленных на развитие производства. Государственная поддержка оказывается предприятиям в виде финансового обеспечения (возмещения) затрат по лизинговым платежам по договору (договорам) лизинга и финансового обеспечения (возмещения) затрат по уплате процентов за пользование кредитом (кредитами) по кредитному договору в размере двух третей ключевой ставки Центробанка России.

На 2020 год соглашения о предоставлении государственной поддержки заключены с 6 предприятиями, реализующими 6 инвестиционных проектов. За январь - март 2020 года перечислены субсидии в размере 4,6 млн. руб.

За январь - март 2020 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 2,5 млрд. рублей, или 135,3 % к соответствующему периоду 2019 года.

За отчетный период на территории республики за счет всех источников финансирования построено и сдано в эксплуатацию 1206 квартир общей площадью 87,8 тыс. кв. метров, что составляет 176,7 % к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе индивидуальными застройщиками - 37,5 тыс. кв. метров.

В республике в 2020 году ведется строительство 89 многоквартирных жилых домов (далее - МКД), из них введено 8 МКД, или 50,3 тыс. кв. метров, что в 3,5 раза больше уровня ввода МКД аналогичного периода 2019 года

В 2020 году органами исполнительной власти Республики Марий Эл продолжается проведение активной работы по привлечению средств федерального бюджета в экономику республики. В рамках реализации 18 государственных программ Российской Федерации и одного мероприятия непрограммной части, на объекты и мероприятия Республики Марий Эл в 2020 году планируется привлечь свыше 20,4 млрд. рублей средств федерального бюджета. В январе - марте текущего года было профинансировано и освоено 3,4 млрд. рублей, или 16,7 % от запланированной суммы средств. Наибольшая сумма средств направлена на реализацию мероприятий по выравниванию бюджетной обеспеченности региона, социальную поддержку граждан, развитие сельского хозяйства, здравоохранения и культуры, на комплексное обустройство, содержание и ремонт федеральных дорог и искусственных сооружений, строительство общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений.

За январь - февраль 2020 г. среднемесячная заработная плата работающих в организациях составила 29 372,2 рубля и увеличилась на 7,0 % по сравнению с

январем - февралем 2019 г., реальная заработная плата сложилась на уровне 105,2 %.

Среднедушевые денежные доходы населения за 2019 год составили 21 065,4 рубля, что на 6,4 % выше уровня 2018 года, в реальном выражении среднедушевые денежные доходы увеличились на 1,2 %.

В целях повышения уровня заработной платы работающих во внебюджетном секторе экономики реализуется республиканское трехстороннее соглашение между Правительством Республики Марий Эл, Объединением организаций профсоюзов республики и республиканским объединением работодателей на 2019 - 2021 годы в области социально-трудовых отношений.

Величина прожиточного минимума населения в Республике Марий Эл за I квартал 2020 г. составила 9 460 рублей и по сравнению с предыдущим кварталом увеличилась на 2,2 % в связи с повышением цен на некоторые продукты питания, включенные в потребительскую корзину (картофель - на 14,1 %, овощи - на 40,9 %, мука - на 4,4 %, фрукты - на 5,8 %). По сравнению с соответствующим периодом 2019 г. прожиточный минимум в среднем на душу населения уменьшился на 0,8 %.

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

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

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 16. Анализ цен предложения по продаже

№	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_993_m_394357351	39 000 000	993,0	39 275
2	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/238092940/	30 000 000	600,0	50 000
3	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/217263083/	35 000 000	1 229,2	28 474
4	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/230942129/	48 000 000	1 470,0	32 653
5	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/160188518/	60 000 000	2 800,0	21 429
6	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/230940883/	165 000 000	4 303,3	38 343
7	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/235517642/	45 000 000	1 832,0	24 563
8	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovyy_tsentr_oranzh_2543.1_m_1129122047	100 000 000	2 543,1	39 322
9	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_628_2_m_yoshkar-ola_zelenaya_815133177	150 000 000	6 282,0	23 878
10	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1400_m_1760819_510	28 000 000	1 400,0	20 000
11	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_860_m_845086057	47 300 000,0	860,0	55 000

Таблица 17. Анализ цен предложения по аренде

№ п/п	Источник	ТЦ / Адрес	Ставка (средняя), руб./кв. м в год	Площадь, кв. м
1	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/229936245/	Аврора	9 600	73,0
2	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/234694006/	Пушкинский	7 500	12,0
3	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/221318126/	Кооператор	7 200	25,0
4	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/236037389/	Пушкинский	6 667	27,0
5	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/200988200/	Мир тканей	6 000	194,0
6	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/224906291/	Гомзово	6 322	11,2
7	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/238092950/	-	7 200	100,0
8	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/226249297/	Голландия	26 940	2,0
9	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/217264697/	Майатул	4 800	20,0
10	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/169974468/	21 Века	3 600	100,0

Таблица 18. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа по ценам продажи торговых объектов

Объекты	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.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Высококласная торговая недвижимость	11	24 312	20 000	55 000	33 900

Таблица 19. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа по арендным ставкам торговых объектов

Объекты	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная арендная ставка, руб./кв. м в год	Максимальная арендная ставка, руб./кв. м в год	Средняя арендная ставка, руб./кв. м в год.
Высококласная торговая недвижимость	10	564,2	3 600	24 000	8 583

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.

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.

Таблица 20. Коэффициент арендопригодной площади.¹⁰

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				

¹⁰ Ассоциация развития рынка недвижимости: [сайт]. URL: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1902-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2020-goda> (дата обращения: 27.02.2020).

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

Потери от недозагрузки помещений

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

Таблица 21. Уровень недозагрузки торговых центров

Источник	Уровень недозагрузки на неактивном рынке
Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, стр. 40	17,8 – 20,1% (18,9% - среднее значение)

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.

Таблица 22. Структура операционных расходов.¹¹

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстроизнашиваемых элементов недвижимости

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.

¹¹ Сборник справедливых корректировок (СПК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019.- стр. 103

Таблица 23. Ставки доходности для торговых центров и помещений в них

Источник	Ставка капитализации
Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, стр. 76	8,0% - 14,2% (11,1% - среднее значение)

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.

Таблица 24. Корректировка на функциональное назначение площадей¹²

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,26	1,24	1,28
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,27
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,14	1,12	1,16

¹² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2018, стр. 254

Таблица 25. Корректировка на класс качества объекта¹³

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А,А+	0,93	0,91	0,95
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной цене такого же объекта класса А,А+	0,80	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной арендной ставке такого же объекта класса А,А+	0,89	0,87	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной арендной ставке такого же объекта класса А,А+	0,82	0,80	0,84

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).

 Таблица 26. Уровень торга при продаже/аренде объектов недвижимости.¹⁴

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%

¹³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2018, стр. 229

¹⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, стр. 189

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%

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.

Корректировка для цен аналогов была определена на основании справочника оценщика недвижимости¹⁵ по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{1,5836 \times S_0^{-0,129}}{1,5836 \times S_a^{-0,129}} - 1 \right) \times 100\%$$

Коммуникации

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

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.

¹⁵ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018 // Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2018, стр. 184

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 объекта¹⁶

Динамика, тенденции и прогноз рынка

В текущей ситуации сроки открытий новых ТЦ переносятся вследствие сдерживающих факторов в обычной деятельности девелопмента торговой недвижимости, а не из-за пандемии коронавируса. Снижение экономической активности отмечается во многих сферах, что по итогам года негативно отразится на динамике экономического развития. Потребительское поведение резко изменилось: произошло перераспределение спроса в пользу товаров первой необходимости с категорий непродовольственных товаров.

Многие экономические изменения сейчас имеют негативный характер, но даже в текущей ситуации имеется ряд положительных тенденций – рост покупок товаров онлайн и онлайн-доставки.

За I квартал 2020 года в России было введено в эксплуатацию всего 3 объекта торговой недвижимости совокупной GLA 95 806 кв. м, что превышает показатель за аналогичный период прошлого года на 17%.

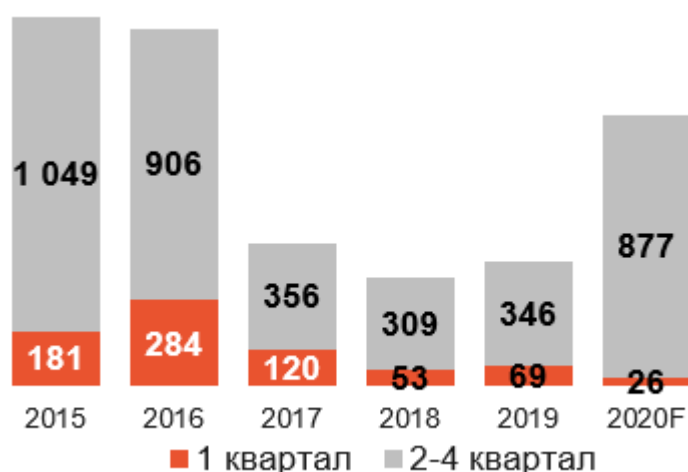
Среди открытий I квартала 2020 года: один объект в Москве – парк развлечений «Остров мечты» (GLA торговой составляющей 70 000 кв. м), 1-я очередь МФК Боброво в Московской области (GLA 17 806 кв. м) и новая очередь ТРЦ Глобус в Екатеринбурге с GLA 8 000 кв. м.

Тенденция переноса срока ввода торговых объектов с начала года на более поздний срок сохраняется, как и в предыдущие годы. В настоящее время девелоперы не связывают перенос сроков ввода с текущей экономической ситуацией. Пока, в условиях неопределенности, подготовка долгосрочных прогнозов является затруднительной, но в целом в РФ запланирован рекордный объем ввода с 2016 года – более 1 млн кв. м. Однако эксперты ожидают увидеть перенос сроков ввода торговых объектов, учитывая текущую ситуацию. В

¹⁶ Источники информации: анализ Оценщика;
http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itoqi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

случае исполнения планов девелоперов мы будем наблюдать значительный ввод объектов во второй половине текущего года.

Рисунок 1. Темпы ввода новых ТЦ в регионах РФ (тысяч кв. м)



Во II квартале к вводу запланировано 13 новых ТЦ в Москве (совокупной GLA 170 000 кв. м) и 8 новых ТЦ в регионах РФ совокупным объемом 141 300 кв. м. Всего с учетом планов по открытиям до конца 2020 года откроется 1,3 млн кв. м новой качественной торговой недвижимости, из которых 415 000 кв. м придется на Москву.

Таблица 27. ТЦ в регионах России, запланированные к открытию до конца I полугодия 2020 г.

Регион	Город	Название ТЦ	Адрес	GLA (кв.м)	Девелопер
СЗФО	Калининград	Молл Балтии	Приморское кольцо	40 500	ООО Гамма Инвест Групп
УФО	Нефтеюганск	Energy Mall	Усть-Балыкская ул.	27 600	ООО Герос
СЗФО	Санкт-Петербург	Искра	Искровский просп., 3	18 700	-
ДФО	Петропавловск-Камчатский	Глобус, II очередь	Вулканная ул., 59	15 000	Глобус ТК
УФО	Нефтеюганск	ТРЦ на Энтузиастов	Энтузиастов ул., 9А	14 000	ООО Герос
СЗФО	Кингисепп	Вернисаж	Большой бульвар, 2В/43	14 000	ФПГ РОССТРО
ДФО	Магадан	Мегамаг	Основная трасса, 2 км	12 000	ГК Мега24
МО	Домодедово	Новое Домодедово	Каширское ш., 114	11 500	ГК Экоофис
МО	Щелково	Этажи	Талсинская ул.	9 000	ООО Гранд
ДФО	Петропавловск-Камчатский	Фамилион	Академика Королёва ул., 69/8	8 000	ООО Шамса-Холдинг

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

Таблица 28. Определение срока экспозиции объекта оценки.

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

**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 нерекондуемого 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 29. Описание объекта оценки и объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые
Период (дата) предложения и оценки	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, бул. Победы, 15А	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Первомайская ул., 111	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Красноармейская ул., 84А	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Пушкина, 34А	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Первомайская ул., 105А
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Тип объектов	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Этаж расположения	Подвал - 2 этаж	1	3	2	2	2
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь	5 702,0	73,0	12,0	25,0	27,0	194,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	9 600	7 500	7 200	6 667	6 000
Порядок уплаты НДС	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/229936245/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/234694006/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/221318126/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/236037389/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/200988200/
Контактный телефон	-	+7 915 312-19-26	+7 915 310-52-36	+7 916 442-60-28	+7 985 460-27-90	+7 915 331-76-13
Полный текст объявления		Торговое помещение на 1 этаже ТЦ "Аврора", в центре, напротив входа	Сдаётся помещение, в центре города, на третьем этаже ТЦ "Пушкинский". В стоимость арендной платы всё включено.	сдаётся помещение под торговлю в ТЦ Кооператор. 2 этаж.	Арт. 33971678 Сдаётся торговая площадь в ТЦ Пушкинский (2 корпус). Общая площадь 27 кв.м. Помещен расположено на 2 этаже. Сделан косметический ремонт. Центральное	Аренда в ТЦ "Мир тканей". Торговые площади на 2 этаже. Преимущества расположения: 1 линия, визуальная доступность, центр, ул.Первомайская один

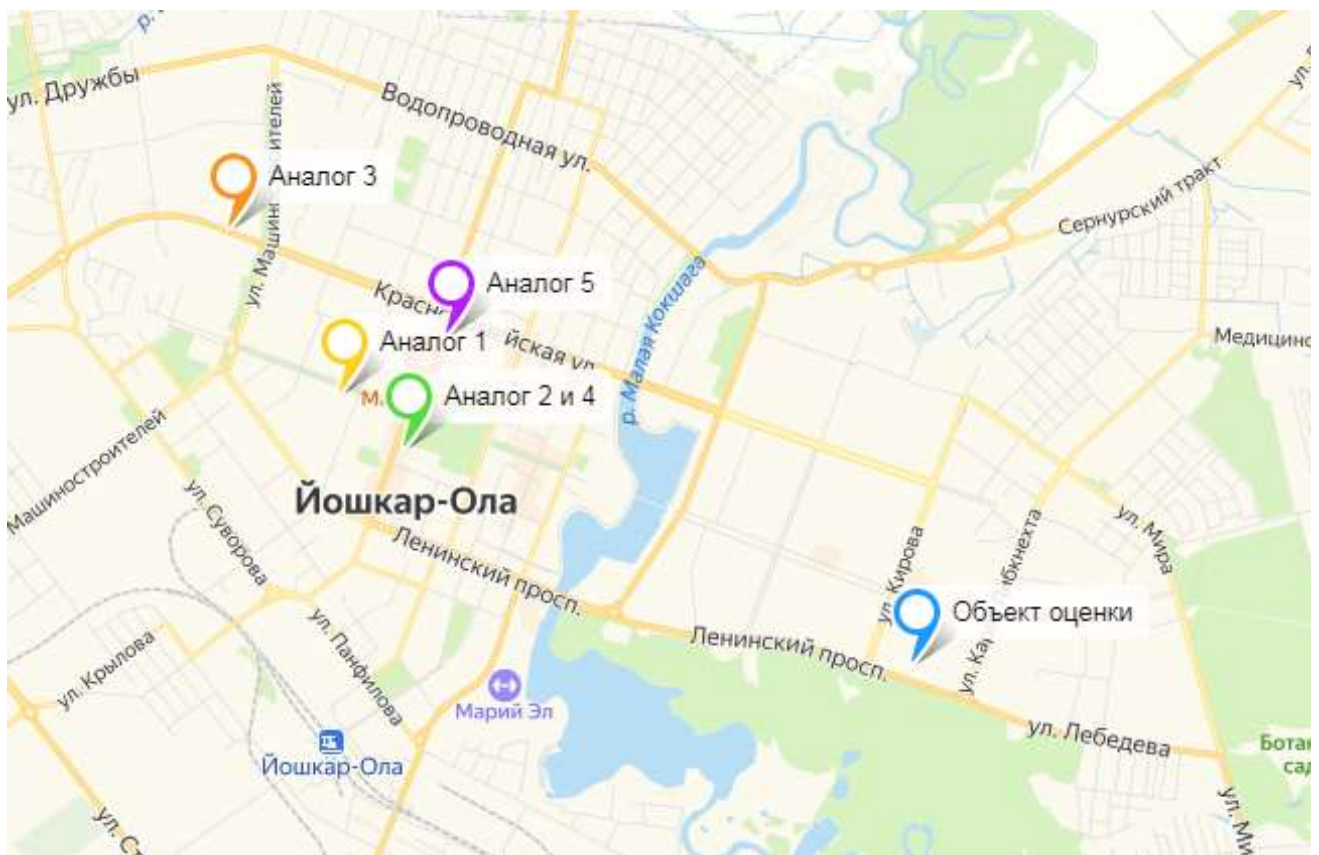
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
					отопление. Имеется несколько входов. Есть стеклянная витрина с рольставнями. Отличный проходной трафик, рядом находится центральный рынок, центральный парк, бульвар, остановки общественного транспорта. Цена аренды 15000 руб. + Электричество. Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина 34а. АРЕНДАТОР КОМИССИЮ НЕ ПЛАТИТ!!!	из основных "торговых коридоров" города, Рядом остановка общественного транспорта. В данном ТЦ представлены такие отделы как: аптека, детские игрушки, "Рубль Бум", двери "Ланкорд", ломбард "Рифор", шторы, карнизы, магазин одежды, трикотаж. Требуются арендаторы со следующим товаром: обувь, мужская одежда, электротовары.

Таблица 30. Фотографии объектов-аналогов.

Объект оценки		
Аналог 1		
Аналог 2		
Аналог 3		



Карта 4. Расположение аналогов и объекта оценки.



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 справедливой стоимости имущества»¹⁷, «...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 справедливых стоимостей)». Таким образом, Оценщик принимает предложенные ставки аренды с учетом НДС вне зависимости от системы налогообложения потенциального арендодателя / арендатора.

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.

Состав арендной платы объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим, корректировка не применялась.

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.

¹⁷ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

Корректировка была определена на основании данных справочника оценщика недвижимости. Значение корректировки на уторгование при аренде недвижимости составляет **-14,5%**.

Таблица 31. Уровень торга при аренде объектов недвижимости.¹⁸

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

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, то 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.

¹⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018 // Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2018, стр. 301

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

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что 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.

Объекты оценки, как и объекты-аналоги имеют схожее месторасположение, расположены на небольшом отдалении от центра города, корректировка не применялась.

8. 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.

Вид использования оцениваемого объекта и объектов-аналогов сопоставимы – торговое, 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.

Все объекты являются встроенными помещениями, корректировка не применялась.

10. Корректировка на площадь

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

Поскольку объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, данная корректировка не применялась.

11. 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 на этаж расположения была определена на данных «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 32. Значение корректировок на этаж расположения¹⁹

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 76

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Оценщик сначала рассчитал арендную ставку для помещений на 1 этаже, затем используя вышеприведенные коэффициенты Оценщик рассчитал арендные ставки для помещений на 2 этаже.

Таблица 33. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						
Общая площадь, кв. м, в т.ч.	2 237,7	15,0	12,0	25,0	27,0	194,0
<i>Подвал</i>						
<i>Цоколь</i>						
<i>1-й этаж</i>	2 237,7	15,0				
<i>2-й этаж</i>			12,0	25,0	27,0	194,0
<i>3-й этаж и выше</i>						
Соотношения ставок аренды						
подвал / 1-й этаж			0,69			
цоколь / 1-й этаж			0,78			
2-й этаж / 1-й этаж			0,87			
3-ий этаж и выше / 1-й этаж			0,87			
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и ставок их аренды	1,0000	1,0000	0,8700	0,8700	0,8700	0,8700
Размер корректировки на этаж расположения	-	0,0%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%

12. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более

¹⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью 500 – 1000 тыс. чел. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, стр. 171*

привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Объект оценки требует косметического ремонта. Корректировка на техническое состояние была применена на основании данных Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 34. Значения корректировок на техническое состояние объекта²⁰

Таблица 92 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,16	1,33

Оценщик применил верхние значения диапазона корректировок, поскольку данный фактор не является приоритетным при сдаче помещений в аренду ввиду наличия практики арендных каникул.

Таким образом, корректировка на состояние отделки составит -7% для всех аналогов.

13. Корректировка на наличие якорных арендаторов

Арендные ставки якорных арендаторов

Таблица 35. Расчет коэффициента перехода от арендной ставки галереи к ставке якорных арендаторов.

Источник	Галерея	Якорь	Соотношение
Справочник оценочной компании АБН «Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона		-	0,55
NAI Becar https://becar-group.com/projects/analytics/	40 700 (8 000 - 150 000)	13 800 (3 000 - 24 000)	0,34
Среднее	-	-	0,45

²⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2018, стр. 227

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.

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 **68%** 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.

Таблица 36. Значения корректировок на вспомогательное назначение объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет рыночной арендной ставки 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 37. Расчет ставки аренды.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	9 600	7 500	7 200	6 667	6 000
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 000	6 250	6 000	5 556	5 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 000	6 250	6 000	5 556	5 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	5 381	5 166	4 784	4 305
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	5 381	5 166	4 784	4 305
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	5 381	5 166	4 784	4 305
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	5 381	5 166	4 784	4 305
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	5 381	5 166	4 784	4 305
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	5 381	5 166	4 784	4 305
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	5 381	5 166	4 784	4 305
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	6 183	5 936	5 497	4 946
11	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	6 183	5 936	5 497	4 946
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 888	6 183	5 936	5 497	4 946
13	Корректировка на техническое состояние	-7,0%	-7,0%	7,0%	-7,0%	-7,0%
	Скорректированная арендная ставка	6 406	5 750	6 352	5 112	4 600
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв. м. в год	6 406	5 750	6 352	5 112	4 600
-	Коэффициент вариации, %					14%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	3	3	3	3
-	Удельный вес аналога, %	27,273%	18,182%	18,182%	18,182%	18,182%
-	Итого справедливая арендная ставка галереи на первом этаже, руб. / кв. м в год без НДС					5 713
-	Итого справедливая арендная ставка галереи на втором этаже, руб. / кв. м в год без НДС					4 970
-	Итого справедливая арендная ставка якорного арендатора на первом этаже, руб. / кв. м в год					2 571
-	Итого справедливая арендная ставка якорного арендатора на втором этаже, руб. / кв. м в год					2 237
-	Итого справедливая арендная ставка вспомогательных помещений, руб. / кв. м в год					1 600

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 справедливой арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком согласно данным «Statrielt»²¹.

Таблица 38. Коридорные коэффициенты и показатель арендопригодной площади.

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

Согласно данным статьи информационно-аналитического портала «Арендатор.ру»²², площадь якорных арендаторов в ТЦ должна составлять 40-60%. Для настоящего Отчета принимается значение **50%**.

Темпы роста арендных ставок в прогнозом периоде определялся на основании прогноза темпов роста индекса потребительских цен, представленный The Economist (<https://gfs.eiu.com/Article.aspx?articleType=rf&articleid=1299889913&secId=0>).

Долгосрочный темп роста определен в размере 4% - по данным Минэкономразвития (https://www.gazeta.ru/business/news/2020/05/21/n_14451043.shtml).

Прогноз темпов роста арендных ставок представлен ниже:

Таблица 39. Прогноз темпов роста арендных ставок

Наименование	1 год	2 год	3 год	4 год	ПП
Темпы роста арендных ставок, %	-	4,80%	5,20%	4,80%	4,00%

Определение действительного валового дохода

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

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2020-goda>

²² http://www.arendator.ru/articles/63537-yakornye_arendatory__centry_prityazheniya-1/

Потери от недозагрузки объекта оценки определяются на основании справедливых данных, представленных в разделе 13 Настоящего отчета.

Таблица 40. Уровень недозагрузки торговых центров

Источник	Уровень недозагрузки на неактивном рынке
Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, стр. 40	17,8 – 20,1% (18,9% - среднее значение)

Таким образом, величина уровня недозагрузки принята как среднее значение в размере 18,9%.

В соответствии с данными портала «Арендатор.ру» заполняемость ТЦ после открытия составляет в среднем 44,8%, т.е. 55,2% уровень недозагрузки.

Диаграмма 1. Динамика загрузки ТЦ.



Оценщик прогнозирует равномерное заполнение площадей торгового центра в течении 5 лет. В постпрогнозный период Оценщик прогнозирует уровень недозагрузки в размере 18,90%. Прогноз уровня недозагрузки представлен ниже:

Таблица 41. Прогноз уровня недозагрузки

Наименование	1 год	2 год	3 год	4 год	III
Потери от недозагрузки, %	55,2%	43,1%	31,0%	18,9%	18,9%

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.

Величина операционных расходов рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. и составляют 17,90% от потенциального валового дохода.

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 формуле²³:

$$r = R + g, \text{ где:}$$

r – ставка дисконтирования;

R – ставка капитализации;

g – прогнозные темпы роста денежных потоков от объекта недвижимости.

Таблица 42. Ставки капитализации для торговых центров и помещений в них

Источник	Ставка капитализации
Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, стр. 76	8,0% - 14,2% (11,1% - среднее значение)

Оценщиком было выбрано среднее значение ставки капитализации в размере 11,10%.

Таким образом, ставка дисконтирования для прогнозного периода составляет 15,10%.

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.

²³ http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

Расчет справедливой стоимости осуществляется по следующей формуле:

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

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

FV_n – денежный поток в определенный прогнозный период.

FV_t – денежный поток в последний прогнозный период.

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

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

r – ставка дисконтирования.

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

g – темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Расчет фактора текущей стоимости для прогнозного периода. осуществляется по формуле:

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

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 43. Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом.

Показатель / Период	1 год	2 год	3 год	4 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%			-
Справедливая арендная ставка галереи 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	5 713	5 987	6 298	6 600	-
Справедливая арендная ставка галереи 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	4 970	5 209	5 480	5 743	-
Справедливая арендная ставка якорных арендаторов 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 571	2 694	2 834	2 970	-
Справедливая арендная ставка якорных арендаторов 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 237	2 344	2 466	2 584	-
Справедливая арендная ставка технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС	1 600	1 677	1 764	1 849	-
<i>Темпы роста арендных ставок, %</i>	-	4,80%	5,20%	4,80%	4,00%
Потенциальный валовый доход от галереи 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	5 890 103	6 172 597	6 493 238	6 804 600	-
Потенциальный валовый доход от галереи 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 580 424	2 704 513	2 845 216	2 981 766	-
Потенциальный валовый доход от якорных арендаторов 1-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 445 021	2 561 994	2 695 134	2 824 470	-
Потенциальный валовый доход от якорных арендаторов 2-го этажа, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 306 347	2 416 664	2 542 446	2 664 104	-
Потенциальный валовый доход от технических помещений, руб. / кв.м. в год без учета НДС	1 661 440	1 741 397	1 831 738	1 920 002	-
Итого потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС	14 883 335	15 597 165	16 407 772	17 194 942	-
Потери от недозагрузки, %	55,2%	43,1%	31,0%	18,9%	-
Потери от неплатежей за аренду, %		0%			-
Действительный валовый доход, руб. без учета НДС, руб.	6 667 734	8 874 787	11 321 363	13 945 098	-
Операционные расходы, руб. без учета НДС	2 664 117	2 791 893	2 936 991	3 077 895	-
					-
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС	4 003 617	6 082 894	8 384 372	10 867 203	101 818 839
Период дисконтирования	0,5000	1,5000	2,5000	3,5000	-
Ставка дисконтирования, %		15,10%			-
Фактор дисконтирования	0,9321	0,8098	0,7036	0,6113	-
Текущая стоимость денежного потока, руб.	3 731 771	4 925 928	5 899 244	6 643 121	62 241 856
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС					83 441 920

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 21 августа 2020 г. составляет 83 441 920 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 объектом оценки / 1 сот площади земельного участка.

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 ОКС, являлись:

- Вид – высококласные торговые помещения;
- Тип –отдельно стоящие здания.
- Местоположение – г. Йошкар-Ола.

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

Таблица 44. Описание объекта оценки и аналогов

Элементы сравнения		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи		Типичные, справедливые	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые	Типичные, справедливые
Период (дата) предложения и оценки		Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	ЗУ	Право аренды	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес		Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Анциферова, 21А	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Йывана Кырли, 42А	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 11	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский пр-т, 18В	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Прохорова, 44Б
Особенности местоположения (окружения)		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Вид использования		Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Офисный центр
Тип объектов		ОСЗ	ОСЗ	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв.м		5 702,0	2 543,1	4 303,3	1 470,0	667,1	1 832,0
Площадь ЗУ		8 793,9	2 823,0 ²⁴	3 789,0 ²⁵	2 558,0 ²⁶	1 310,0	981,0
Техническое состояние (визуальное)		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость		Только наземный паркинг	Только наземный паркинг	Только наземный паркинг	Только наземный паркинг	Только наземный паркинг	Только наземный паркинг
Цена предложения, руб.		-	100 000 000	165 000 000	65 000 000	33 000 000	45 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		-	39 322	38 343	44 218	49 468	24 563
Учет НДС в цене предложения		-	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Источник информации		-	https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovyy_tsentr_oranzh_2543.1_m_11291220_47	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/230940883/	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/230942129/	https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_novyy_torgovyy_tsentr_667.1_m_948711982	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/235517642/
Контактный телефон		-	+7 495 138-72-97	+7 987 179-59-93	+7 958 769-66-14	+7 916 010-60-43	+7 916 010-60-43

²⁴ Площадь участка определена на основании данных кадастровой карты, кадастровый номер 12:05:0302007:210

²⁵ Площадь участка определена на основании телефонного звонка представителю продавца +7 987 179-59-93 (Олег)

²⁶ Площадь участка определена на основании данных кадастровой карты, кадастровый номер 12:05:0502002:953

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<p>Полный текст объявления</p>		<p>Готовый бизнес "под ключ"! Продается новый торговый центр (введен в эксплуатацию в 2018 году) в центре густонаселённого района «Гомзово». Преимущество объекта – 100% заполняемость надежными арендаторами, среди которых федеральные сети – «Пятерочка»; региональные сети – «Планета Одежда и Обувь», «Йола»; местные сети – кулинария «Гурман», «Мамин Хвостик». Трафик объекта – более 3500 покупателей в день! Характеристики объекта: - общая площадь 2543,1 кв.м., два этажа; - новая современная отделка; - наличие вертикальных связей между этажами – пассажирский лифт; - благоустроенная территория, наличие парковки для покупателей на 80 машино-мест; - плотная жилая застройка, развитая инфраструктура</p>	<p>Продажа торгового центра. Имеется три арендатора. Отличное месторасположение. В ближайшее время будет новая транспортная развязка. Что усилит трафик проходимости. Просторная автостоянка с подъездными путями и разгрузо-погрузочной зоной.</p>	<p>Отличное месторасположение. Земельный участок в собственности. Стоянка прилегающая в собственности. Имеется арендатор на весь 1 этаж.(Пятерочка).</p>	<p>Готовый бизнес "под ключ"! Продается новый торговый центр (введен в эксплуатацию в 2016 году) в центре густонаселённого 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</p>	<p>Арт. 33631629 Продается двухэтажное здание свободного назначения, общая площадь 1832 кв.м. (земельный участок 981 кв.м.) Вытяжка стандартная, охранно-пожарная сигнализация, газовая котельная. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В, освещение здания светодиодное, энергоустановка своя. Помещение класса В. Четыре независимых входа. Встроенный просторный гараж с погрузочной-разгрузочной площадкой (пандус). Республика Марий Эл по адресу Прохорова 446 (9-й микрорайон) г. Йошкар-Ола.</p>

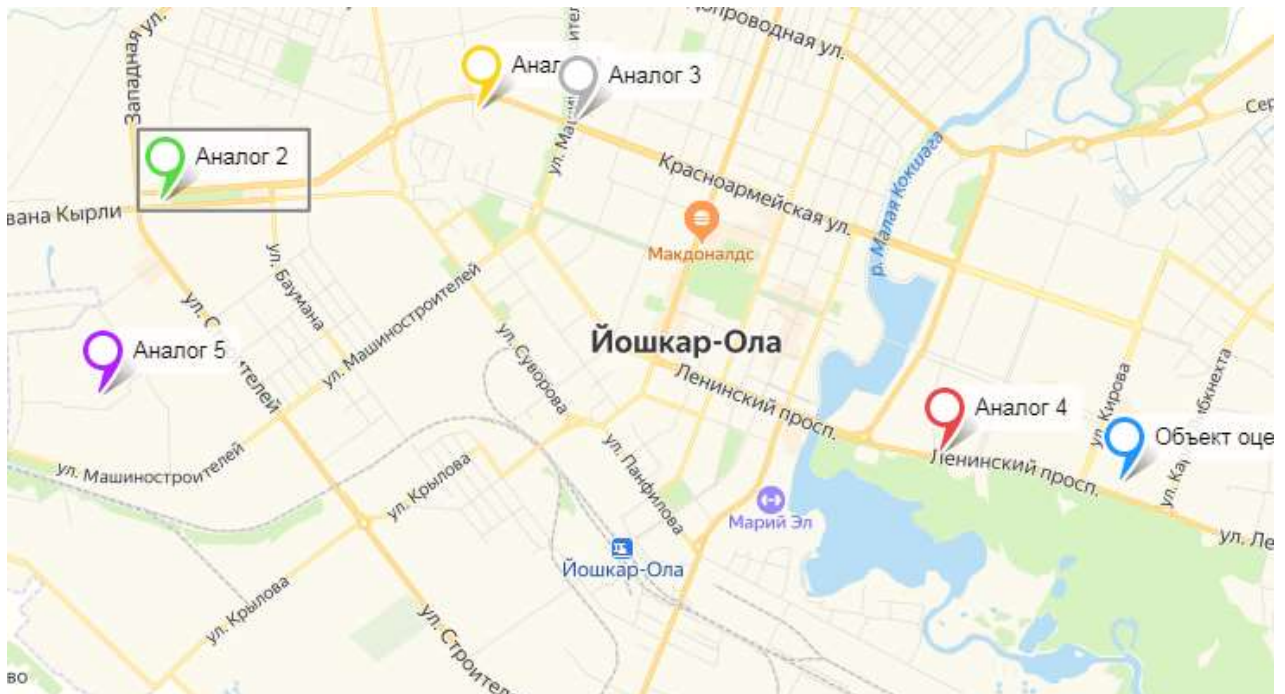
Элементы сравнения		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			вокруг объекта; - наличие световой рекламы на фасадах объекта (согласована с архитектурой); - отличная визуальная и транспортная доступность.			вблизи объекта – 1912 автомобилей в час.	

Таблица 45. Фотографии объектов-аналогов.

Объект оценки		
Аналог 1		
Аналог 2		
Аналог 3		



Карта 5. Расположение оцениваемого комплекса и подобранных объектов-аналогов.²⁷



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

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

²⁷ <https://yandex.ru/map-constructor/>

1. Корректировка на обеспеченность земельным участком

Данная поправка отражает тот факт, что площадь и передаваемые права на земельный участок являются важной характеристикой объекта недвижимости.

Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий определяется по формуле:

$$K_{зем} = S_a \times \left(\frac{C_o}{C_a} - 1 \right) \times Ц_{зем} \times K_{п(а)} / K_{п(о)}, \text{ где:}$$

$K_{зем}$ – корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.

C_o – соотношение по оцениваемому объекту между площадью земельного участка и площадью зданий.

C_a – соотношение по аналогу между площадью земельного участка и площадью зданий.

S_a – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$ – средняя удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков (Приложение N 2. Средние значения удельный показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе кадастровых кварталов Республики Марий Эл к постановлению Правительства Республики Марий Эл от 20.06.2013 г. N 199)

$K_{п(о/а)}$ – коэффициент учета вида права на земельный участок объекта оценки (о) и объекта-аналога (а) согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки»²⁸

Корректировка рассчитана на основании данных статьи «Алгоритмы расчета корректировок в сравнительном подходе с использованием внешних данных» Марчук А.А., Ржепаковский С.В. (URL: <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/20180112.pdf>), также она частично рассчитана в статье «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015

Соотношение считается от площади земли, поскольку Оценщик определяет коэффициент обеспеченности земельным участком, то есть сколько земли приходится на 1 кв. м зданий, коэффициент, показывающий соотношение ЗУ и зданий пересчитан, представлен в более наглядном виде. В качестве базы выступает земля, поскольку Оценщик приводит коэффициент обеспеченности объекта аналога к соответствующему коэффициенту

²⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018 // Земельные участки. Часть 2. С.: ООО «Информ-оценка», 2018, стр. 60

оцениваемого объекта (поскольку у ОО на здания приходится больше ЗУ, чем у объекта-аналога, Оценщик «добавляет» стоимость ЗУ к стоимости аналога).

Таблица 46. Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, соток	87,94	28,23	37,89	25,58	13,10	9,81
Общая площадь здания, кв.м	5 702,0	2 543,1	4 303,3	1 470,0	667,1	1 832,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	1,54%	1,11%	0,88%	1,74%	1,96%	0,54%
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	10,94	28,42	-2,94	-2,81	18,17
Площадь земельного участка в собственности, сот	0,00	28,23	37,89	25,58	13,10	9,81
Площадь земельного участка в аренде, сот	87,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент учета вида права на земельный участок	0,850	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	718 107					
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади здания, руб.	-	4 815 266	16 327 240	-4 866 611	-3 428 961	11 991 310

2. Корректировка на НДС

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

Корректировка на НДС вводится с учетом доли улучшений в общей стоимости объекта. Расчет корректировки на НДС представлен ниже:

Таблица 47. Расчет корректировки на НДС

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Учет НДС в предложении продажи	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Цена предложения с учетом корректировки на площадь земельного участка, руб.	-	104 815 266	181 327 240	60 133 389	29 571 039	56 991 310
Общая площадь здания, кв.м	5 702,0	2 543,1	4 303,3	1 470,0	667,1	1 832,0
Площадь земельного участка, сот	87,94	28,23	37,89	25,58	13,10	9,81
Цена предложений продажи земельных участков, руб./сотка	718 107					
Площадь земельного участка в собственности, сот	0,00	4,26	3 789,00	2 558,00	1 310,00	981,00
Площадь земельного участка в аренде, сот	87,94	0,00	0	0	0	0
Корректировка на НДС, %	-	-13,44%	-14,17%	-11,58%	-11,36%	-14,61%

3. 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 справочника Лейфера. Значение корректировки на уторгование для продажи торговых центров составляет **15,10%**.

Таблица 48. Уровень торга при продаже объектов недвижимости.²⁹

Таблица 112

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1% - 16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6% - 18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1% - 16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3% - 16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3% - 17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5% - 19,9%

4. 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.

5. 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.

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 (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

²⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018 // Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2018, стр. 301

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

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению, расположены на небольшом отдалении от центра города, корректировка не применялась.

8. 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.

Объект аналог, как и аналоги 1-5 являются торговыми центрами, Аналог №5 является зданием свободного назначения. Корректировка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.,

Таблица 49. Корректировка на функциональное назначение площадей³⁰

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,26	1,16	1,37
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,14	1,35
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,14	1,06	1,22

Таким образом, корректировка на вид использования для Аналога №5 составила 26%.

9. Корректировка на площадь

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

³⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2018, стр. 254

Корректировка для цен аналогов была определена на основании справочника оценщика недвижимости³¹ по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{1,5836 \times S_o^{-0,129}}{1,5836 \times S_a^{-0,129}} - 1 \right) \times 100\%$$

Таблица 50. Расчет корректировок на различие в площади

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	5 702,0	2 543,1	4 303,3	1 470,0	667,1	1 832,0
Коэффициент корректировки	0,5189	0,5759	0,5381	0,6181	0,6844	0,6008
Размер корректировки, %	-	-9,9%	-3,6%	-16,0%	-24,2%	-13,6%

10. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных работ.

Корректировка на техническое состояние была применена на основании данных Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 51. Значения корректировок на техническое состояние объекта³²

Матрицы коэффициентов

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 52. Расчет корректировки на состояние объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Размер корректировки, %	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%

³¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, стр. 116

³² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 // Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. С.: ООО «Информ-оценка», 2020, стр. 152

11. 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 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 цен 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 53. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	100 000 000	165 000 000	65 000 000	33 000 000	45 000 000
	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	4 815 266	16 327 240	-4 866 611	-3 428 961	11 991 310
	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	104 815 266	181 327 240	60 133 389	29 571 039	56 991 310
-	Общая площадь, кв. м	2 543,10	4 303,30	1 470,00	667,10	1 832,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	41 216	42 137	40 907	44 328	31 109
1	Корректировка на НДС	-13,4%	-14,2%	-11,6%	-11,4%	-14,6%
	Скорректированная удельная цена	35 693	36 154	36 162	39 275	26 567

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-15,10%	-15,10%	-15,10%	-15,10%	-15,10%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 303	30 695	30 702	33 344	22 555
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 303	30 695	30 702	33 344	22 555
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 303	30 695	30 702	33 344	22 555
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 303	30 695	30 702	33 344	22 555
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 303	30 695	30 702	33 344	22 555
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	26,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 303	30 695	30 702	33 344	28 419
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 303	30 695	30 702	33 344	28 419
9	Корректировка на площадь	-9,9%	-3,6%	-16,0%	-24,2%	-13,6%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	27 303	29 590	25 790	25 275	24 554
10	Корректировка на техническое состояние	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	23 208	25 152	21 922	21 484	20 871
10	Корректировка на права на земельный участок	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	23 208	25 152	21 922	21 484	20 871
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	23 208	25 152	21 922	21 484	20 871
-	Коэффициент вариации, %					8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4	4	5
-	Удельный вес аналога, %	20,833%	20,833%	20,833%	20,833%	16,667%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.					22 596
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					5 702,00
-	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.					128 842 392

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 21 августа 2020 г. 128 842 392 руб. без учета НДС.

**Стоимость ЗУ определялась в соответствии с их балансовой стоимостью.*

17. Затратный подход к оценке части автостоянки

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:

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

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

$ЗС^{базис}$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра (строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб.м, 1 кв.м и т.п.) объекта – аналога.

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

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

Таблица 54. Информация об аналоге.

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

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

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

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

Таблица 55. 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	
110	Июнь 2020 г.	Раздел 2. Строительно-монтажные работы. Индекс для Марий Эл	01.01.2014	9,105	20.02.2020	10,789	1,1850

Таблица 56. 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	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%	1,1850	6 215 196
-	ИТОГО	-	-	-	-	-	-	-	-	6 215 196

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.

Поскольку оцениваемый объект является инфраструктурным и обслуживающим, прибыль предпринимателя принимается на нулевом уровне.

17.5 Определение износов и устареваний

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

Определение физического износа

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

Физический износ определен согласно данным Укрупненной шкалы физического износа на уровне **31%**.

Таблица 57. Укрупненная шкала физического износа.³³

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.

³³ Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
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

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:

$$I_{нс} = 1 - (1 - I_{ф}) \times (1 - U_{ф}) \times (1 - U_{э}), \text{ где:}$$

I_{nc} – накопленный совокупный износ, %;

I_{ϕ} – физический износ, %;

U_{ϕ} – функциональное устаревание, %;

U_{ϵ} – 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 58. 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, %	Затраты на замещение объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест). назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1. лит. 1.	6 215 196	0,00%	31%	4 288 000
-	ИТОГО	6 215 196	-	-	4 288 000

**Справедливая стоимость автостоянки определялась пропорционально её балансовой стоимости.*

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

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

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

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

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует

реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

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

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

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

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

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

Таблица 60. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Высококласная торговая недвижимость		
Тип рынка	Неактивный рынок		
Степень неопределенности результатов оценки, %	21,6%	25,0%	Применялся при определении затрат на замещение автостоянки
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке	133 130 392	87 729 920	
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	104 374 227	
	максимум	161 886 557	110 539 699

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

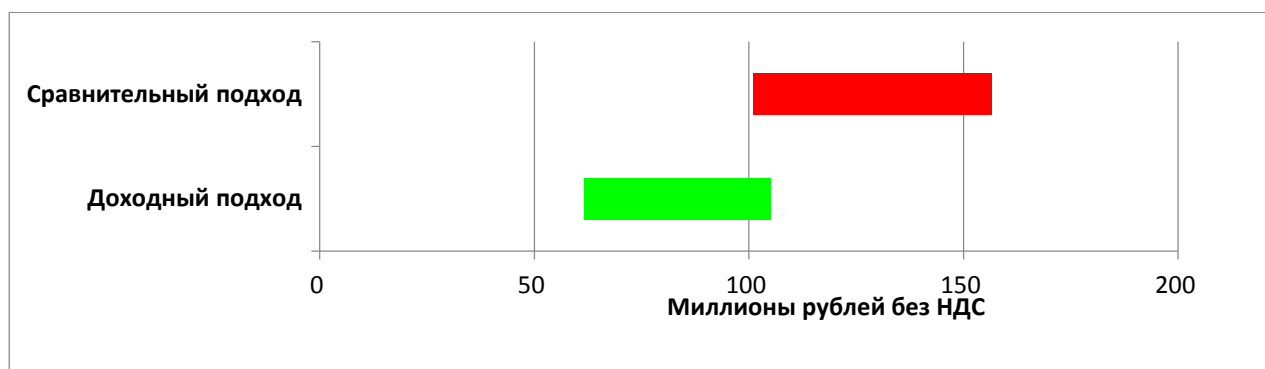
В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. 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, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Автостоянка рассчитывалась 1 подходом – затратным, согласование не требуется.

В результате расчета справедливой стоимости ЕОН 2 подходами Оценщик установил, что разброс между подходами составляет 54%.

Доходный подход более корректно отражает справедливую стоимость объекта оценки ввиду того, что ставки аренды быстрее реагируют на изменения в экономической

конъюнктуре. Это объясняется большим спросом и предложением на аренду объектов, нежели продаже. Рынок продажи имеют определенную инертность, не всегда способен быстро отреагировать на изменения спроса.

Доходный подход также в большей мере позволяет учитывать эффект экономического обесценения.

Учитывая вышеприведенное, а также тяжелую экономическую ситуацию в стране и регионе, Оценщик отдает приоритет доходному подходу и отказывается от результатов сравнительного подхода.

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

Таким образом, итоговая стоимость каждого объекта определялась следующим образом:

$$\text{Стоимость объекта} = \frac{\text{Стоимость ЕОН} + \text{затраты на замещение автостоянки}}{\text{Долю объекта в общей балансовой стоимости}}$$

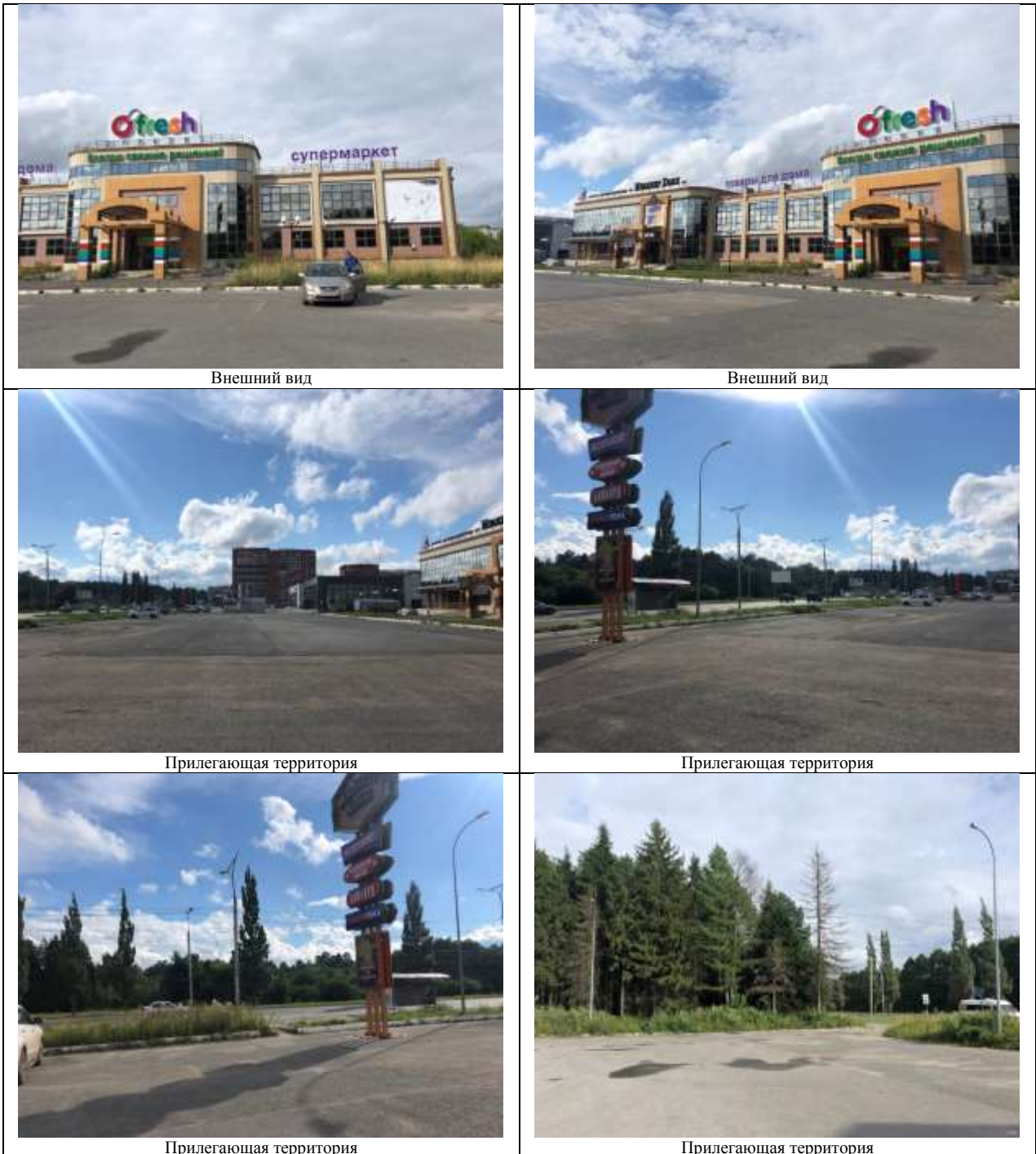
Таблица 61. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта недвижимости и имущественных прав.

№ 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	31 840 000	6 368 000	38 208 000
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	33 266 000	6 653 200	39 919 200
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	12 169 000	2 433 800	14 602 800
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	1 210 000	242 000	1 452 000
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	2 804 000	560 800	3 364 800
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	3 341 000	668 200	4 009 200
7	12:05:0703002:78	Право аренды части (3353,9 кв.м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002	3 353,90	3 100 000	620 000	3 720 000
-		Итого	-	-	87 730 000	17 546 000	105 276 000

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6 по состоянию на 21 августа 2020 г. составляет 87 730 000 (Восемьдесят семь миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей без учета НДС.

19. Приложения

19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки





Прилегающая территория



Прилегающая территория



Лестница на технический этаж



Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа



Вид из окна технического этажа



Вид из окна технического этажа



Вид из окна технического этажа



 <p data-bbox="220 667 777 712">Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа</p>	<p data-bbox="858 174 1415 219">Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа</p>  <p data-bbox="858 667 1415 712">Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа</p>
 <p data-bbox="220 1160 777 1205">Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа</p>	 <p data-bbox="858 1160 1415 1205">Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа</p>
 <p data-bbox="220 1653 777 1697">Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа</p>	 <p data-bbox="858 1653 1415 1697">Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа</p>



Помещение, назначение: нежилое, площадь 94,1 кв.м., этаж: технический, пом. 6, 7, 9, 10 технического этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2425,9 кв.м., поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа



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



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



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



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



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



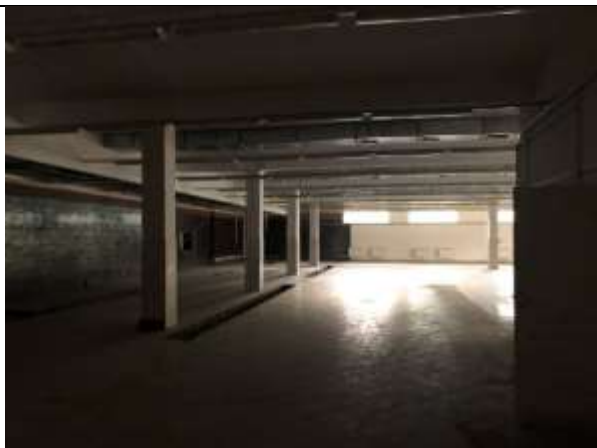
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



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



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



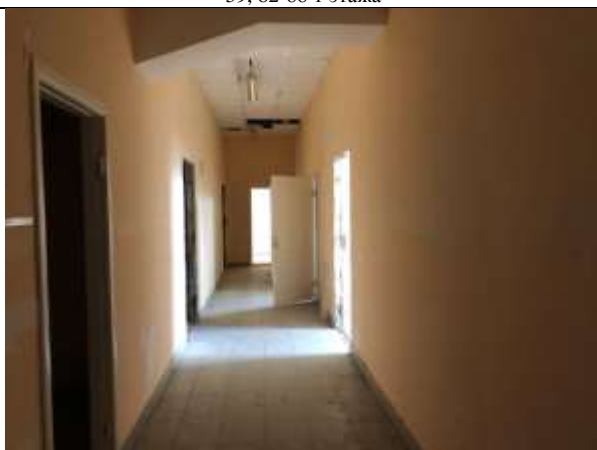
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2237,7 кв.м., этаж 1, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



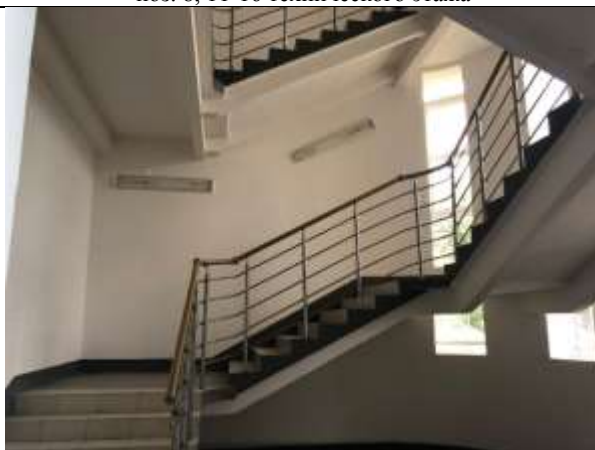
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



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



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



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



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



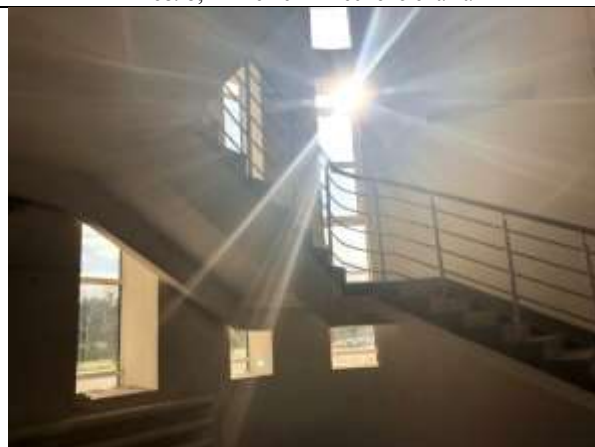
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



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



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



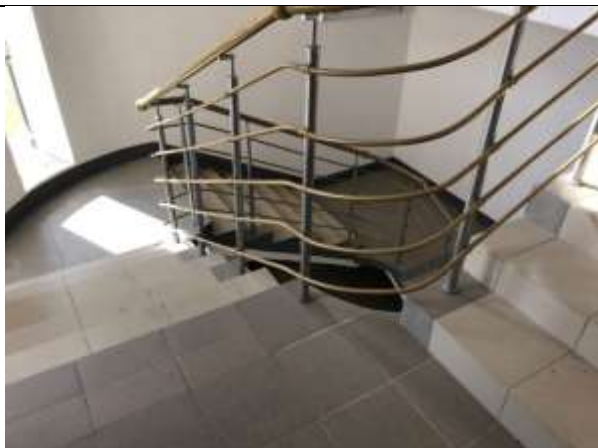
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Выход на задний двор



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1



Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5440 кв. м, количество этажей: 1

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

Сравнительный подход (ЕОН)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 21 июля в 12:16

100 000 000 Р

8 967 757-67-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК "Ривал Эстейт Сервис"
Агентство
Завершено 30 объявлений

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кослякина Елена

№ 1129122047, ☎ 4007 (+4)

100 000 000 Р

8 967 757-67-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК "Ривал Эстейт Сервис"
Агентство
Завершено 30 объявлений

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кослякина Елена

№ 1129122047, ☎ 4007 (+4)

Готовый бизнес "под ключ"

Продается новый торговый центр (введен в эксплуатацию в 2018 году) в центре густонаселенного района «Гомзово». Преимущество объекта – 100% заполняемость надежными арендаторами, среди которых федеральные сети – «Пятерочка», региональные сети – «Планета Одежда и Обувь», «Йола»; местные сети – кулинария «Гурман», «Мамин Хаостик». Трафик объекта – более 3500 покупателей в день!

Характеристики объекта:

- общая площадь 2543,1 кв.м., два этажа;
- новая современная отделка;
- наличие вертикальных связей между этажами – пассажирский лифт;
- благоустроенная территория, наличие парковки для покупателей на 80 машиномест;
- плотная жилая застройка, развитая инфраструктура вокруг объекта;
- наличие световой рекламы на фасадах объекта (согласована с архитектурой);
- отличная визуальная и транспортная доступность.

Покаловаться

Похожие объявления


Управление - Предметное - Продажи порт - Продажа зданий - Продажа здания - Продажи нов - Продажа зданий

28 апр. 14:45 41 просмотр, 0 закладки

Здание, 1 470 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Машинистов 11 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

48 000 000 Р

32 654 Р за м²

ID 28699001


+7 987 719-59-93

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте свои после звонка.

[Написать сообщение](#)

Управление - Предметное - Продажи порт - Продажа зданий - Продажа здания - Продажи нов - Продажа зданий

28 апр. 14:45 41 просмотр, 0 закладки



3 фото

48 000 000 Р

32 654 Р за м²

ID 28699001

+7 987 719-59-93

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте свои после звонка.

[Написать сообщение](#)

1 470 м² <small>Площадь</small>	2 этажа <small>Этажность</small>	2012 <small>Год постройки</small>
--	--	---

Отличное месторасположение. Земельный участок в собственности. Стоянка прилегающая в собственности. Имеется арендатор на весь 1 этаж. (Петерочка).


Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Продается новый торговый центр, 667.1 м² - 33 000 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 июля в 12:04



8 967 757-67-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК "Риэл Эстейт Сервис"
Агентство
Завершено 30 объявлений


23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Каслягина Елена

№ 948711982, @ 10368 (+7)

Продается новый торговый центр, 667.1 м² - 33 000 000 Р



Готовый бизнес "под ключ"
Продается новый торговый центр (введен в эксплуатацию в 2016 году) в центре густонаселенного района «Сомбатхей». Преимущество объекта – 100% заполняемость надземным федеральным аркадатором – «Пятарочка», 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 езды объекта – 1912 автомобилей в час.

Пожаловаться

8 967 757-67-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК "Риэл Эстейт Сервис"
Агентство
Завершено 30 объявлений


23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Каслягина Елена

№ 948711982, @ 10368 (+7)

Похожие объявления



Страницы — Яндекс.Почта × Президентские программы.бл × Продам здание 1832м² ул. Прохорова


yoshkar-ola.sib.ru/aiw/commercial/235517642/

вчера, 09:20 9 просмотров, 0 за неделю

Здание (В), 1 832 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола ул. Прохорова, 44Б [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Позвонить](#)



ID: 21497523

19 фото

45 000 000 Р


24 564 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

ИФО


Диалог
Агентство недвижимости
Еще 591 объект



+7 987 712-75-13


Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте этот пост в зоне

[Написать сообщение](#)

 **Александр Ганин**
Нет отзывов

Страницы — Яндекс.Почта × Президентские программы.бл × Продам здание 1832м² ул. Прохорова

yoshkar-ola.sib.ru/aiw/commercial/235517642/



1 832 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

В
Класс

Арт. 33631629 Продаётся двух-этажное здание свободного назначения, общая площадь 1832 кв.м. (земельный участок 981 кв.м.) Вытяжка стандартная, охранно-пожарная сигнализация, газовая котельная. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В, освещение здания светодиодное, энергоустановка своя. Помещение класса В. Четыре независимых входа. Встроенный просторный гараж с погружной-разрушочной площадкой (ландус). Республика Марий Эл по адресу Прохорова 44Б (9-й микрорайон) г. Йошкар-Ола.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	45 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	24 564 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа


45 000 000 Р

24 564 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

ИФО


Диалог
Агентство недвижимости
Еще 591 объект



+7 987 712-75-13

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте этот пост в зоне

[Написать сообщение](#)

 **Александр Ганин**
Нет отзывов

Доходный подход

Торговая площадь, 10 м²
 в торговом центре «Аврора»
 Марий Эл респ., Йошкар-Ола, бул. Победы, 15А. На карте

8 000 ₽/мес.
 9 600 ₽ за м² в год

ИПОО
АКТИВ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2015 года
 Еще 515 объектов

+7 967 757-03-71
 Пожалуйста, обратите внимание, что все эти объявления не
 ЦИАН. И оставьте свой голос за нас!

10 м² Площадь
 1 из 2 Этаж
 Свободно Помещение

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

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Управление - Предложения - Сеть торговых - Аренда торгова - Сами торговле - Сами торговле - Сами торговле - Сами торговле -

yoshkar-ola.sian.ru/ent/commercial/234594006/

Реквизиты в Йошкар-Оле - Коммерческая - Помеще торговых площадей в Йошкар-Оле - Трехэтажная улица

вчера, 20:25 - 16 просмотров, 0 за неделю

Торговая площадь, 12 м²

в торговом центре «Пушкинский»
Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Первомайская ул., 111. На карте

В избранном - Поделиться - Повториться

4 фото

7 500 Р/мес.
7 500 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, комиссия 100%

ИП:
АКТИВ
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 515 объектов

+7 964 861-44-22
Позвоните, обратите, что не все это объявление на сайте. И оставьте отзыв после звонка

Управление - Предложения - Сеть торговых - Аренда торгова - Сами торговле - Сами торговле - Сами торговле - Сами торговле -

yoshkar-ola.sian.ru/ent/commercial/234594006/

4 фото

7 500 Р/мес.
7 500 Р за м² в год

ИП:
АКТИВ
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 515 объектов

+7 964 861-44-22
Позвоните, обратите, что не все это объявление на сайте. И оставьте отзыв после звонка

12 м²
Площадь

3 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается помещение, в центре города, на третьем этаже ТЦ "Пушкинский". В стоимость арендной платы всё включено.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

26 мая, 12:00 9 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 27 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Пушкина, 34А На карте

В избранное Поделиться

6 фото

15 000 Р/мес.

6 667 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

ИРРО

Диалог
Агентство недвижимости
Ещё 592 объекта

+7 987 712-75-13

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Александр Ганин
Не ответило

27 м² 2 из 2 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Арт. 33971678 Сдается торговая площадь в ТЦ Пушкинский (2 корпус). Общая площадь 27 кв.м. Помещен расположено на 2 этаже. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Имеется несколько входов. Есть стеклянная витрина с рольставнями. Отличный проходной трафик, рядом находится центральный рынок, центральный парк, бульвар, остановки общественного транспорта. Цена аренды 15000 руб. + Электричество.
Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина 34а.
АРЕНДАТОР КОМИССИЮ НЕ ПЛАТИТ!!!

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

15 000 Р/мес.

6 667 Р за м² в год

ИРРО

Диалог
Агентство недвижимости
Ещё 592 объекта

+7 987 712-75-13

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение


Александр Ганин
Не ответило

20 мес, 12:00 256 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 40 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Первомайская ул., 105А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↔](#) [Почувствовать](#)



5 фото

20 000 Р/мес. [↓](#) [↑](#)

6 000 Р за м² в год


ИВБ:
Капитал - Коммерческая недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 78 объектов

+7 917 710-16-85

Пожалуйста, помните, что нельзя это объявление на ЦИАН. И оставьте email после звонка

[Написать сообщение](#)

20 мес, 12:00 256 просмотров, 0 за сегодня



5 фото

40 м²
Площадь

2 из 2
Этажи

Свободно
Помещение

Аренда в ТЦ "Мир тканей". Торговая площадь на 2 этаже.

Преимущества расположения: 1 линия, визуальная доступность, центр, ул.Первомайская один из основных "торговых коридоров" города. Рядом остановка общественного транспорта.

В данном ТЦ представлены такие отделы как аптека, детские игрушки, "Рубль Бум", двери "Ланкорд", ломбард "Рифор", шторы, карнизы, магазин одежды, трикотаж.

Требуются арендаторы со следующим товаром: обувь, мужская одежда, электротовары.

Возможное назначение

20 000 Р/мес. [↓](#) [↑](#)

6 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

ИВБ:
Капитал - Коммерческая недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 78 объектов

+7 917 710-16-85

Пожалуйста, помните, что нельзя это объявление на ЦИАН. И оставьте email после звонка

[Написать сообщение](#)

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

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор



Конурова И.Г.
(фамилия, имя, отчество)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.
(фамилия, инициалы)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.
(фамилия, инициалы)

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

г. Йошкар-Ола

7 ноября 2011 года

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

Саломья Борис Юрьевич, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 1»,
Общество с ограниченной ответственностью «Ушварсал», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице директора Хисматулловой Суфии Нурфатовны, действующего на основании Устава,
Одинцов Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3»,
Одинцов Александр Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 4», (далее – Арендаторы) с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

Основание заключения договора аренды: постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 31 октября 2011 года № 2864, от 7 ноября 2011 года № 2930.

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

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

(объекты недвижимого имущества)

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

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

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

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

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем и беспорядном порядке, при этом размер арендной платы считается измененным со дня вступления в силу новой ставки арендной платы (порядок определения размера арендной платы). В случае изменения ставки арендной платы (порядок 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

Проверка: Дата релиза: Номер регистрации: Юридический адрес: Объект недвижимости: Объект недвижимости:	<p>осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;</p> <p>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;</p> <p>выполнять и соответствия 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 лицами, зарегистрированными в установленном порядке;</p> <p>направить в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление в случаях прекращения действия аренды;</p> <p>арендаторам: перечисли пров аренда на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу; изменить юридический адрес 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 учет 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 возведенные 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 подтверждающие о такой регистрации в течение 10 дней с момента ее проведения.</p> <p style="text-align: center;">4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</p> <p>4.1. Стороны несут солидарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.</p> <p>4.2. 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>4.3. За несвоевременный возврат Арендаторами арендного земельного участка по окончании действия договора подлежит уплате неустойка в размере арендной платы за весь период задержки возврата земельного участка.</p> <p>4.4. Уплата неустойки в соответствии с п.п. 4.2. и 4.3. настоящего Договора не освобождает Арендаторов от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.</p> <p>4.5. Арендаторы обязаны возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по цене на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.</p> <p>4.6. При несоблюдении Арендаторами обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением абзаца 2, 8) 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>4.7. 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 style="text-align: center;">6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</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 обремененных и ограниченных на использование земельного участка, о разрешениях 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 основании оснований, 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 style="text-align: center;">7. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ</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 превращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским, земельным законодательством РФ и настоящим Договором. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендаторов от оплаты задолженности по платежам.

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

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

7.6. Все споры, возникающие по настоящему договору, рассматриваются в Арбитражном суде РМЭ (в случае, если арендатором является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), либо в Йошкар-Олинском городском суде РМЭ или на судебном участке № 1 мирового 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, Пед. ул., д. 10, к. 1, этаж 1, кабинет 101, телефон: 42-22-71
ИНН 1215003356, л/с 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Ола, телефон: 42-22-71

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

П.В. Плотников



АРЕНДАТОР 1: Алиев Борис Иванович

паспорт 8803 571064 выдан 25.08.2003, городская администрация УВД г. Йошкар-Ола, юридический адрес: РМЭ, Йошкар-Ола, ул. Челюскин, д. 11, кв. 36

Алиев Борис Иванович

АРЕНДАТОР 2: ООО Ущелье

424033, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Звонина, д. 220
ИНН 1215003356, л/с 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Ола, телефон: 42-22-71
БИК 048860630 ИНН 1215003356 ОГРН 10412150001

Хамматуллина С.Н.

АРЕНДАТОР 3: Орников Николай Михайлович

паспорт 8803 505694 выдан 24.04.2003, городская администрация УВД г. Йошкар-Ола, юридический адрес: РМЭ, Йошкар-Ола, улица Прокремлянская, д. 3А

Орников Н.М.

АРЕНДАТОР 4: Орников Александр Михайлович

паспорт 8801 213910 выдан 24.04.2003, городская администрация УВД г. Йошкар-Ола, юридический адрес: РМЭ, Йошкар-Ола, ул. Саванка, д. 173, кв. 1

Орников 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 Николая Вячеславовича, действующего на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2011г., с одной стороны, и

Одицов Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор Э», 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 Э 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 Э по уплате задолженности по арендной плате.

4. Начисление арендной платы Арендатору Э 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 ИБ Респ. Марий Эл Банка России г.Йошкар-Ола, р/с 40101810100000010001.

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

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

В подтверждение погашения задолженности по арендной плате Арендатор Э 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 Э.

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

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

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

ИНН 1215003356, л/с 03083А07982 в отделе по г.Йошкар-Ола УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

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

П.В. Плотников



АРЕНДАТОР Э:

(подпись арендатора) (полное наименование организации, Ф.И.О. арендатора)

(юридический адрес, место регистрации)
(р/с, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные)

Одицов Николай Михайлович ИНН 121500012435
паспорт 48 03 № 505694, выдан 04.04.2007г.
Центральный отдел инспекции УИД гор. Йошкар-Ола,
ул. Нагорная: 123-081, зарегистрированный
по адресу: 424030, РМЭ, г.Йошкар-Ола,
проект Профсоюзный дом 3, корпус А.

Н.М. Одицов

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 «АвгустВиторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора *Одинцова Николая Михайловича*, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

Категория земель: **земли населенных пунктов**

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

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

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

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

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

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

Арендная плата определяется, в соответствии с постановлением Главы Администрации г. Йошкар-Олы от 21 января 2005 года № 64, в редакции действующей на день заключения настоящего Договора, независимым оценщиком. Оценка стоимости права аренды (размер годовой арендной платы) произведена ООО «Экспертная компания», отчет № 169/08-2013 от 06.09.2013г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Арендная плата исчисляется с 6 сентября 2013 года.

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

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

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

ежегодно пересматривать в одностороннем и бесспорном порядке размер арендной платы по настоящему Договору. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются 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:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

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

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

передать арендуемый земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя;

при прекращении действия договора аренды нежилого помещения Арендатор обязан в 5 (пяти) дневной срок известить об этом Арендодателя в письменной форме.

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

4.2. Арендатор обязан:

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.
- 5.2. При неуплате Арендатором платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендатора взыскивается неустойка в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.
- 5.3. За несвоевременный возврат Арендатором арендуемого земельного участка по окончании действия договора подлежит уплате неустойка в размере арендной платы за весь период задержки возврата земельного участка.
- 5.4. Уплата неустойки в соответствии с п.п. 5.2. и 5.3. настоящего Договора не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.
- 5.5. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.
- 5.6. При несоблюдении Арендатором обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением абзацев 2, 8, 13) настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ, если эти обязательства не будут выполнены в недельный срок после письменного предупреждения Арендатора.
- 5.7. При несоблюдении Арендатором обязательств, указанных в абзацах 8, 13 пункта 4.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и лица, подписавшие его, уполномочены на это.
- 6.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.
- 6.3. На момент заключения настоящего договора Арендатор обладает полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информацией об арендуемом земельном участке.
- 6.4. Договор-субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и направляется Арендодателю для последующего учета.
- 6.5. Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.
- 6.6. При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 6.7. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращению настоящего Договора возлагаются на Арендатора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

ИНН 1215003356, к/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФНС по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР:

ООО «Август Навигатор»
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)

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

ИНН 1215013260 КПП 121501001 ОГРН 40702810600290000447 8 609
(ИНН, к/с, БИК, ИНН, паспортные данные)

И.О.М. Банк - Йошкар-Ола к/с 300181060000000007М

Директор

И.И. Дюшинов И.И.



Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

г. Йошкар-Ола

06 сентября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИнторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора **Одинцова Николая Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Одинцов Александр Михайлович, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24, именуемый в дальнейшем «**Новый арендатор 1**»,

Одинцов Николай Михайлович, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а», именуемый в дальнейшем «**Новый арендатор 2**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ, главы 24 Гражданского кодекса РФ Арендатор передает, а Новый арендатор 1 и Новый арендатор 2 принимают на себя все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, заключенному на основании Постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.07.2013 г. № 1722, между ООО «АвгустИнторг» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающим от имени муниципального образования городской округ «Город Йошкар-Ола».

2. Предметом вышеуказанного договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, является право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440 кв. м., кадастровый номер земельного участка 12:05:0703002:246, категория земель – земли населенных пунктов, предоставленного для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

Договор аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ 15.10.2013 г., запись регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.10.2013 г. № 12-12-01/056/2013-265.

3. Арендатор гарантирует, что права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н не переданы другим лицам, не заложены, под арестом и запрещением не состоят, не являются предметом иска третьих лиц.

4. Арендатор обязан:

- передать с момента заключения настоящего договора Новому арендатору 1, Новому арендатору 2 земельный участок, являющийся предметом договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н в надлежащем техническом и санитарном состоянии, подлинные документы на указанный земельный участок: договор аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.07.2013 г. № 1722, кадастровый паспорт земельного участка, платежные документы, подтверждающие перечисление арендной платы за земельный участок до даты заключения настоящего договора, иные документы.

5. Передача земельного участка осуществляется путем подписания настоящего договора, который имеет силу акта приема-передачи.

6. Новый арендатор 1, Новый арендатор 2 обязаны:

- принять с момента заключения настоящего договора от арендатора земельный участок;
- соблюдать в полном объеме все условия договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н;

- письменно уведомить муниципальное образование городской округ «Город Йошкар-Ола» о факте заключения настоящего договора и согласовать с ним переход прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н.

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

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

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

10. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем двухстороннего подписания дополнительных соглашений.

11. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Новый арендатор 1 и Новый арендатор 2.

12. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, при невозможности достижения соглашения передаются на рассмотрение в суд.

13. Все, что не урегулировано настоящим договором, регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

15. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Первый заместитель Мэра г. Йошкар-Олы,
Председатель КУМИ г. Йошкар-Ола


П.В. Плотников

Арендатор: ООО «АвгустИнторг», 424000, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 115а; ОГРН 1061215082609, ИНН 1215113260, КПП 121501001, р/с 40702810900290000447 в ИОФ ОАО «МДМ – Банк»; к/с 30101810500690000734; 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

Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии
по Республике Марий Эл

№ государственного округа 12

№ государственного кадастрового учета 09/12/2013

№ регистрации 12/121/001/2013-099

Государственный регистратор  (Ф.И.О.)

Копия передана в отдел кадастра

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 Леопольдовны, действующего на основании Приказа № 171 д/с от 09.08.2013г., с одной стороны, и

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

1. На основании договора аренды земельного участка от « 6 » 09 2013г. № 6220/2013 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440,0 кв.м.

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

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

Целевое назначение земельного участка (вид разрешенного использования): для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

2. Арендатор, осмотрел земельный участок в натуре; ознакомился с характеристиками земельного участка, информацией об обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку, об использовании соседних участков и иной существенной 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, д/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Оле УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР:

ООО «АвгустИсторг»
(полное официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)
424000 РМЭ, Йошкар-Ола, ул. Леонаидовская д. 113а
(юридический адрес, место регистрации)
ИНН 1215413260 КПП 121501001 / т/с 40702810900230000447 в СБФР
(рас. к/с, БИК, ИНН, паспортные данные)
МДМ-Банк, Йошкар-Ола / к/с 30101810500000000731

Директор

Одишов Н.М.

вх. от 27.03.2017г. №2703-08

СОГЛАШЕНИЕ 4087/2017-н о присоединении к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-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-Ола, председателя Комитета *Иллевой 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 2», в лице Генерального директора *Зайцева Дмитрия Александровича*, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. На основании записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-899/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26528403), от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-897/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26528186), от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-896/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26527901), от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-894/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26527707), Арендодатель передает, а Арендатор 2 принимает и использует 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. Арендатор 2 использует земельный участок на условиях определенных договором аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н, кроме п.2.2., п.2.3., п.2.7. указанного договора.

Арендодатель и Арендатор 2 договорились изложить п.2.2., п.2.3., п.2.7. указанного договора в следующей редакции:

«2.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца, а за последний (XII) двенадцатый месяц не позднее 15 числа данного месяца.

2.3. Расчет арендной платы за пользование земельным участком на 2016 год:

Арендная плата определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Йошкар-Ола», утвержденным решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 25 декабря 2015 года № 258-VI.

Расчетная часть земельного участка, кв.м.	Номер ТЭО зоны	Ставка арендной платы, руб./кв.м.	Корректирующий коэффициент	Сумма арендной платы за год, руб.
3353,9	9	30,52	4	409444,08

Сумма ежемесячной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 3353,9 кв.м. на 2016 год Арендатору 2 устанавливается в размере 34120 руб. 34 коп. (Тринадцать четыре тысячи сто двадцать рублей 34 коп.)

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 РМЭ (КУМИ г.Йошкар-Ола), р/с 4010181010000010001, ОТДЕЛЕНИЕ НБ-РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ Г. ЙОШКАР-ОЛА, БИК 048860001, КПП 121501001, ОКТМО 88701000.

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 2 в день оплаты представляет копии платежных поручений в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

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

4. Настоящее Соглашение подлежит 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.

Все расходы по оплате государственной регистрации настоящего Соглашения несет Арендатор 2.

5. 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.

6. Арендодатель и Арендатор 2 договорились, что договор аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н заключен на неопределенный срок.

7. Настоящее Соглашение составлено в трех 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, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.
ИНН 1215003356, д/с 03083A07982 в отделении под-Йошкар-Ола УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

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

Е.В. Иллева

АРЕНДАТОР 2: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»

Юридический адрес (место нахождения): 115172, г. Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1; ИНН/КПП – 7825443207/ 770501001; ОГРН 1037843036285; р/с 40701810400010076582 в Филиале ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г.Москва; к/с 30101810900000000495; БИК 044525495.

Генеральный директор

М.П.

Д.А. Зайцев

**Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Мордовия**

Проведена государственная регистрация	Договор купли-продажи недвижимости с ипотекой
Дата регистрации	06.03.2017
Номер регистрации	50:05/2017/002/2017/003/2017-1
Государственный регистратор прав	 Жуковская Н.А. (Ф.И.О.)



вх. от 27.03.2017г. №2703-07

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

г. Йошкар-Ола

25 января 2017 года

*Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя мэра города Йошкар-Олы, председателя Комитета **Нелевой 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 **Нелевой 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 03083А07982 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. Иванова

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

Юридический адрес (место нахождения): 115172, г. Москва, Котельнический переулок, д. 33, стр. 1; ИНН/КПП

– 7825443207/ 770501001; ОГРН 1037843036285; р/с 4070181010010005322; Филиал ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г.Москва; к/с 3010181090000000495; 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 12:05:0703002:246-12:008/2017-1

Государственный регистратор при (подпись) Доскутов И.А.
(Ф.И.О.)



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,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этажа	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	88:401:002:000104940:0100:20104
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Физкал Федеральнаго Государственного Бюджетнаго Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл	

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



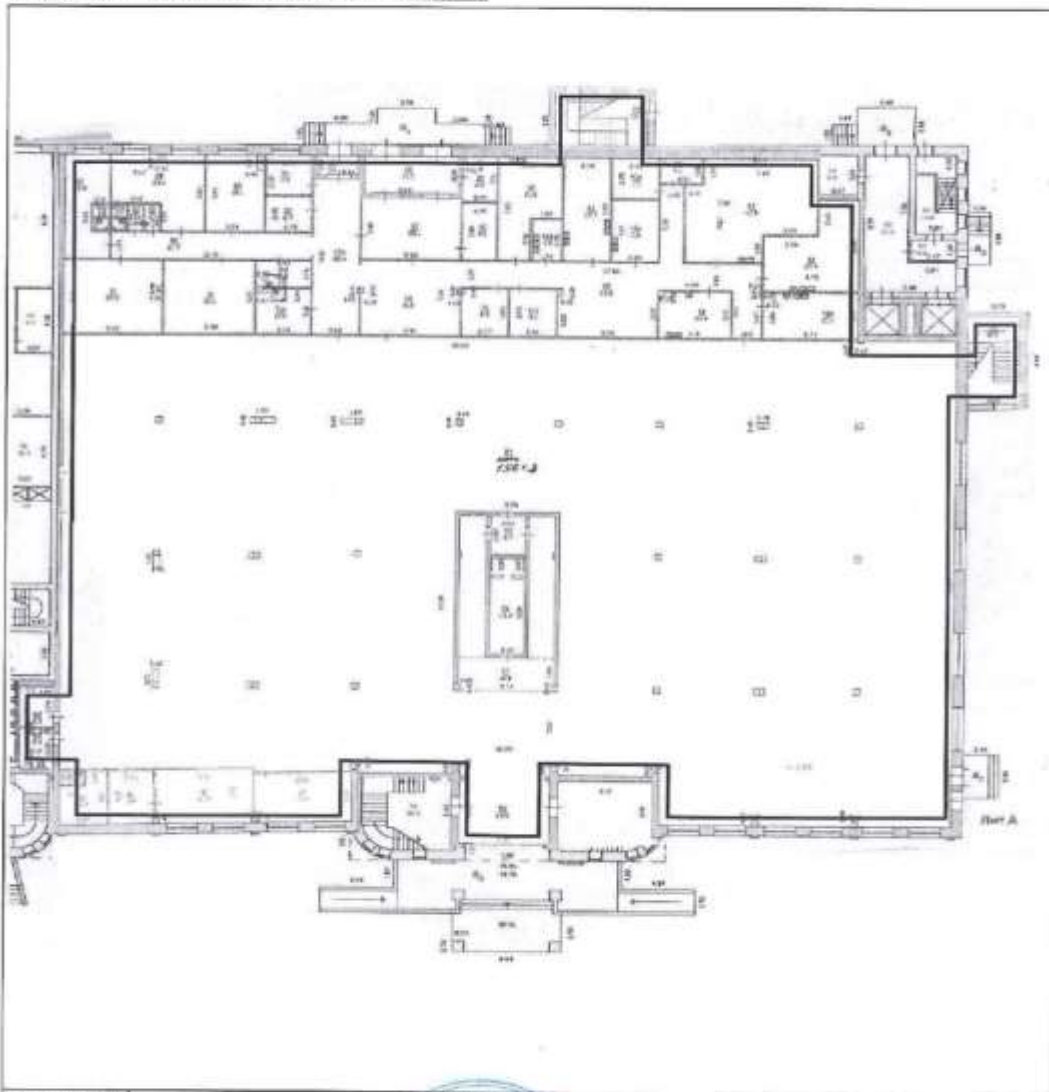
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" мая 2014 г. № 12/5001/2014-85910	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:1606

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1;**



Масштаб 1:

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



№

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 _____ года
Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



23 июля 2014 _____ года

(подпись)

Е.В. Шемкина

(Фамилия И.О.)

здания, имеющие существенное значение для государственного технического учета

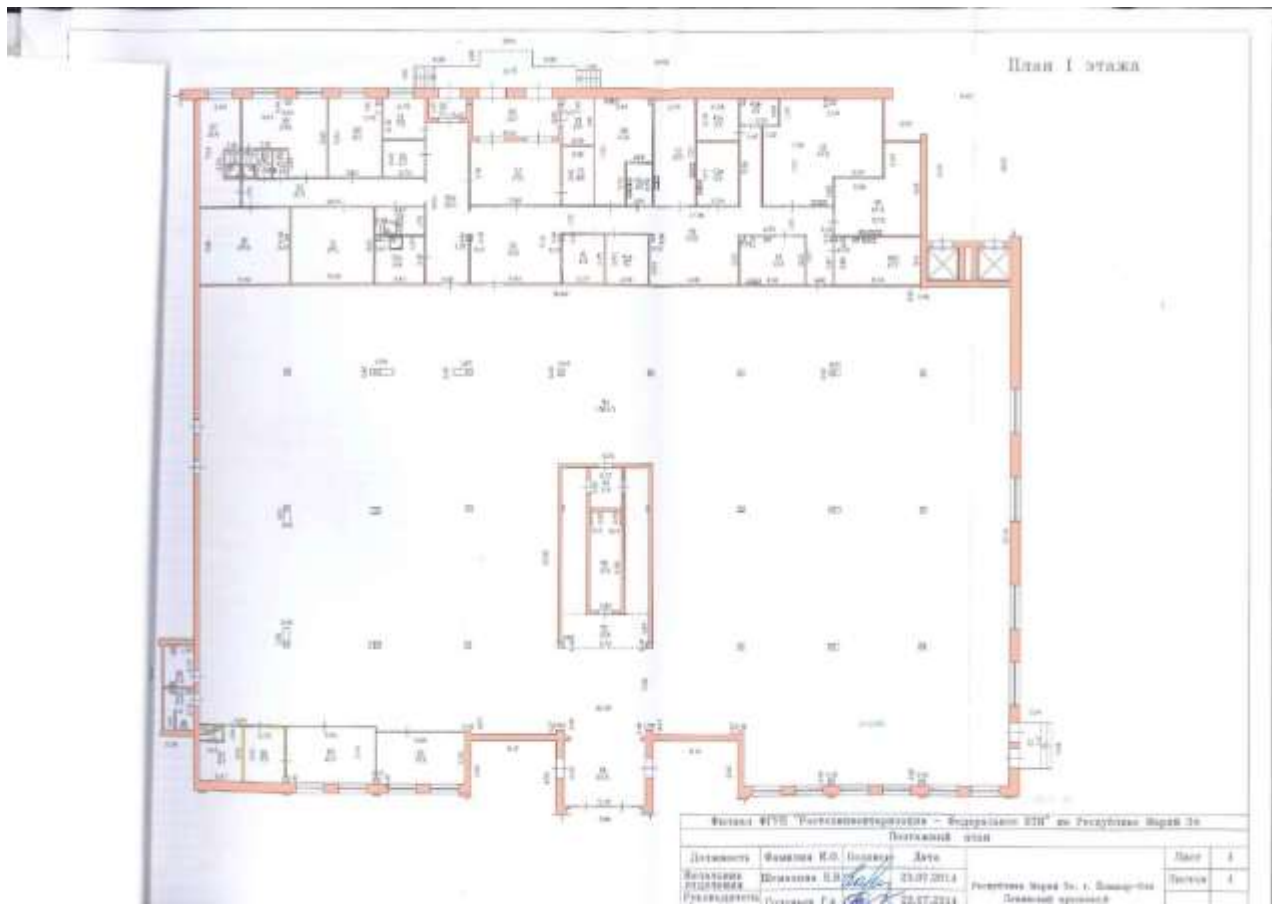
чение (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие ия, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

чение площади после перепланировки. Заключение №101 по выполненным ремонтно-строительным работам от 2013г. Акт обследования объекта капитального строительства № 101 от 23.08.2013г.

техническое описание помещения

чение	Нежилое
помещения	поз.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,32-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 I этажа .
	A
	1
площадь	2237.7 кв. м

новительная стоимость в базовых ценах	1989г	175019 руб.
зительная 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 неотделываемые 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		6.7		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	27а		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

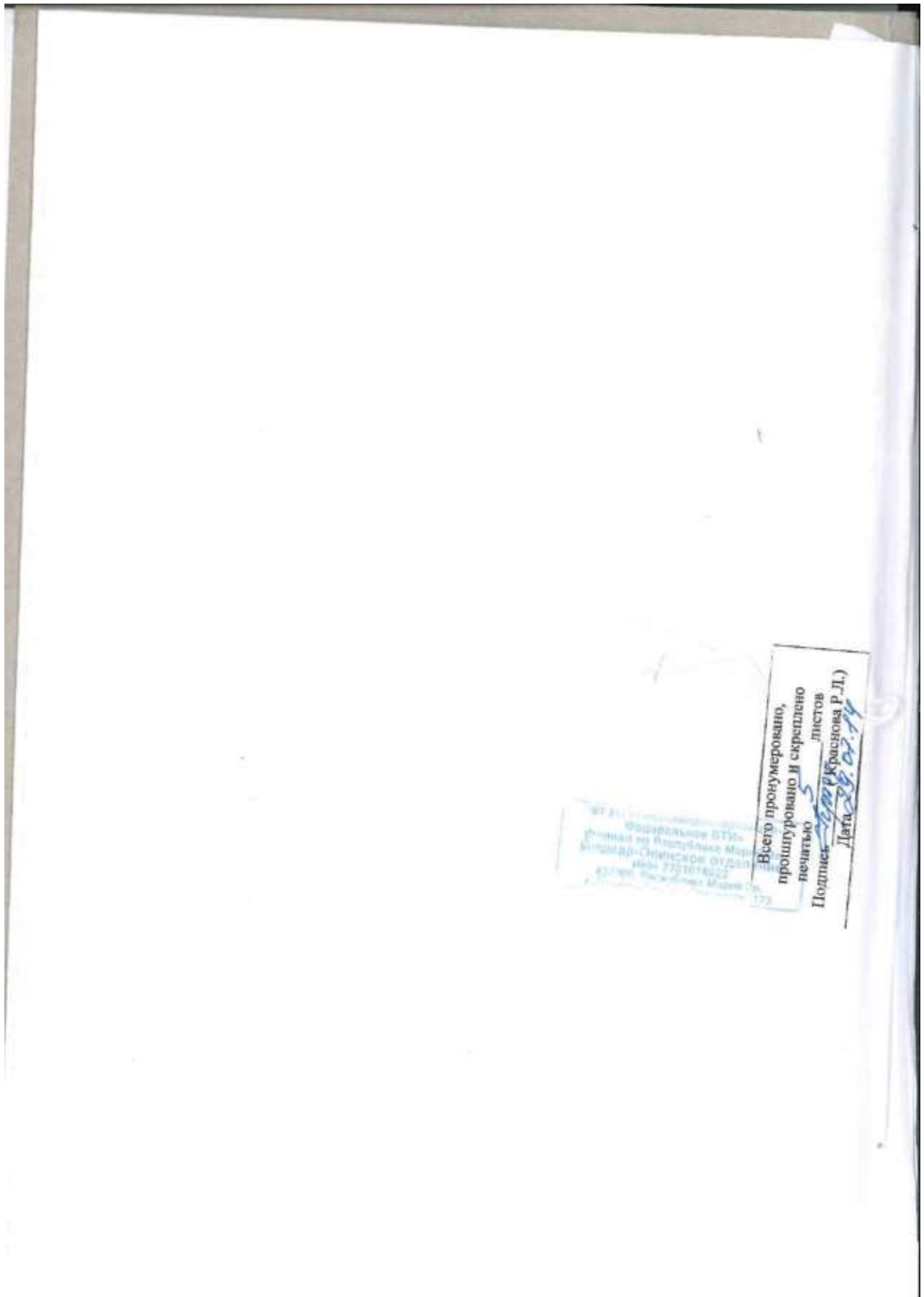
№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Водопровод	От центральной сети
2	Отопление	Отопление центральное водяное (паровое)
3	Горячее водоснабжение	Централизованное
4	Канализация	Центральная
5	Электроснабжение	Центральное
6	Ванны и Душ	Душ
7	В целом по дому	Вентиляция

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржуова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Сооружения

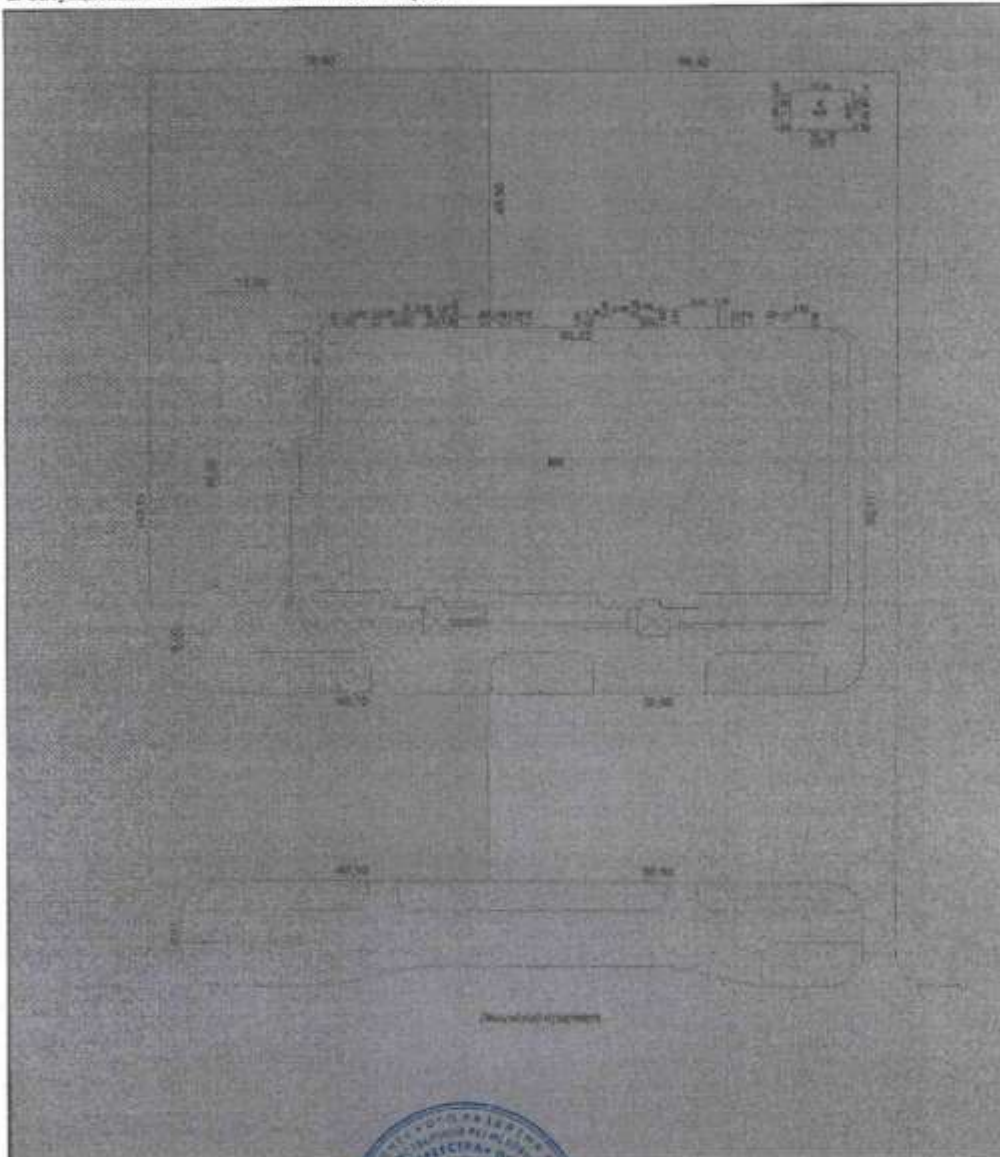
(вид объекта недвижимого имущества)

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. Нуржауона
 (инициалы, фамилия)

СТО РТН 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 ОТН

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

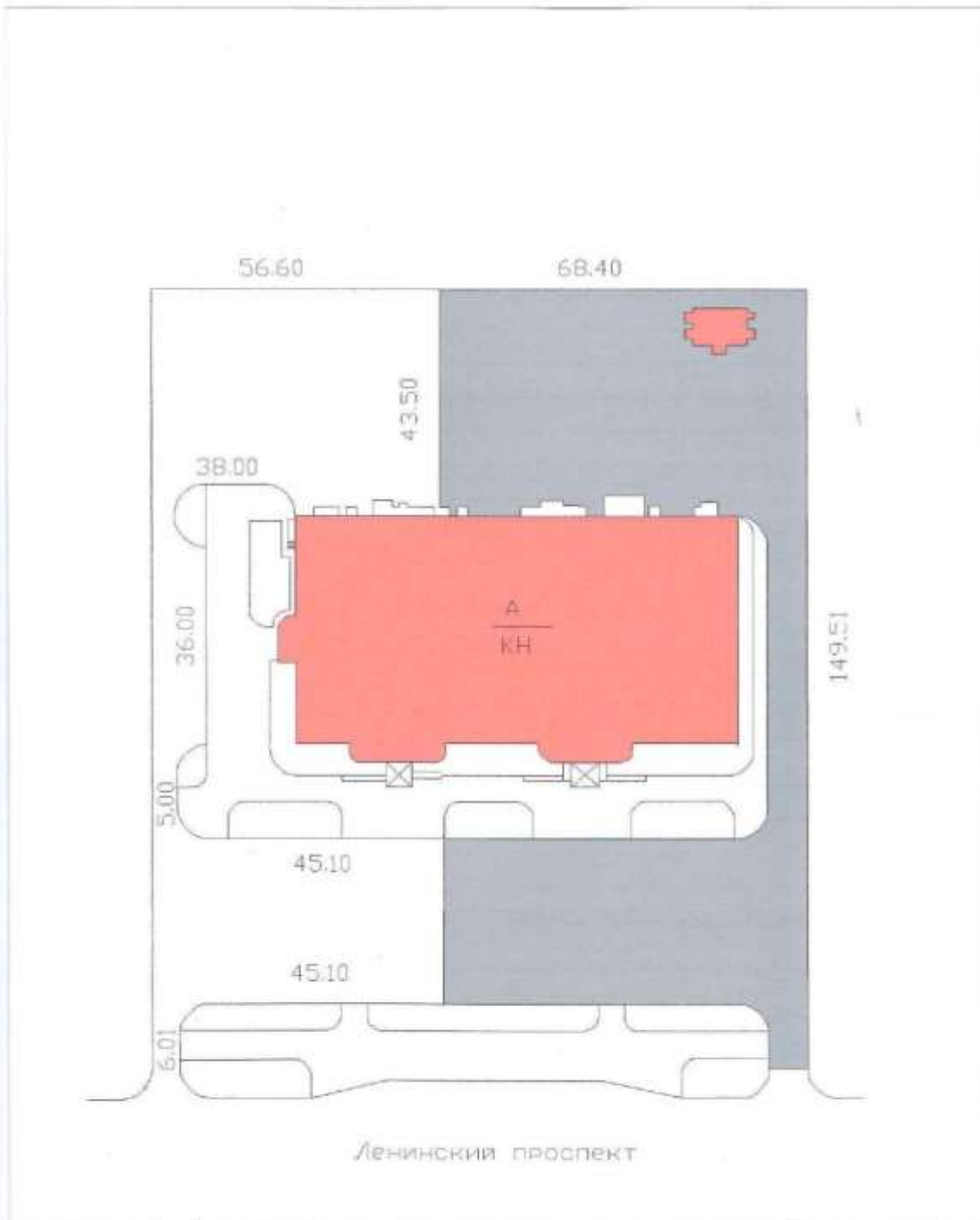
 Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
 в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 23 » июля 2014 года




 Начальник отделения _____ (подпись) _____ (Шемахина Е.В.)
 (Фамилия И.О.)


4. Инвентарный план.



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

Инвентарный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола ул. Ленинский проспект, д. 6	Лист	1
Изначальник отделения	Шемахина Е.В.		23.07.2014		Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.		23.07.2014		Масштаб	1:500
Исполнитель	Краснова Р.Д.		23.07.2014			

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.
	Н _____				Н _____				Н _____			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.
Н _____					Н _____				Н _____			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента цп				Стоимость измерителя с поправк.	Кол-во площади, м ² объема, м ³	Восстановительная стоимость в рублях	№ иллюст.	Действит. стоимость в рублях	
						узельн. вес	кварт. 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		Площадь, кв. м	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Степень изветрели по таблице	Потребил на климат район	Восстанов. стоимость, в рублях	% износа	Действит. стоимость, в рублях
			длины, м	ширины, высота, м									
1	Часть автомобильной трассы ссажено-мост (автомобильная)				5400,26		158	м ²	7,60	1,0	41344	5	39277

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах 1969 года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
					41344	39277	41344	39277
					с. 58,5 - 2207705			

23 07 2014 г.

 Выполнил: *Степан* Дроздова Р.

23 07 2014 г.

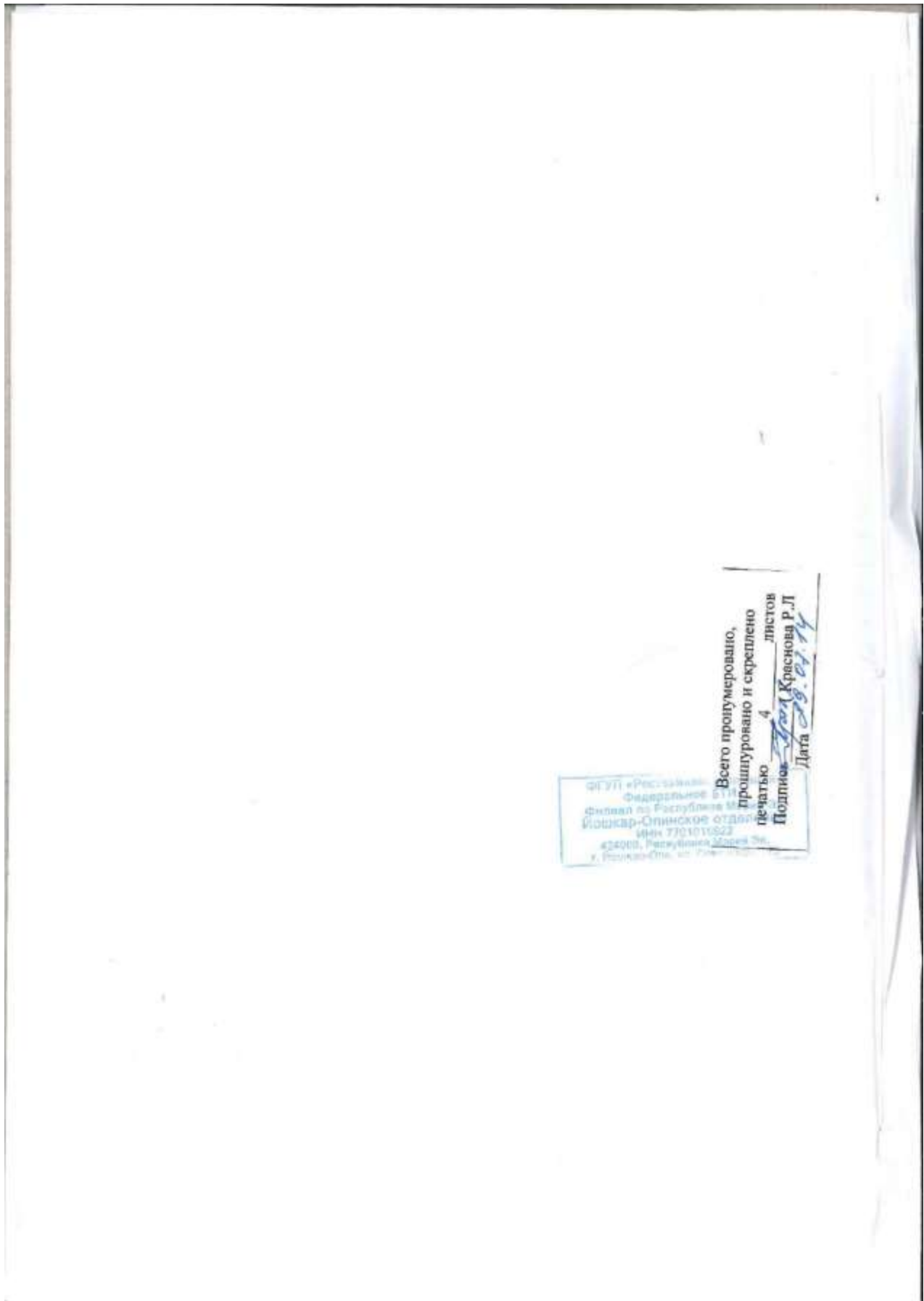
 Проверил: *Д. П.* Доловьев З.А.

23 07 2014 г.

 Директор: *В. П.* Мещеряков Е.

XIII. Отметки о последующих обследованиях

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



5/ 24922
4/2640
2012.10.24

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)	под.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. Филiaal Федерального Государственного бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржадова
(инициалы, фамилия)

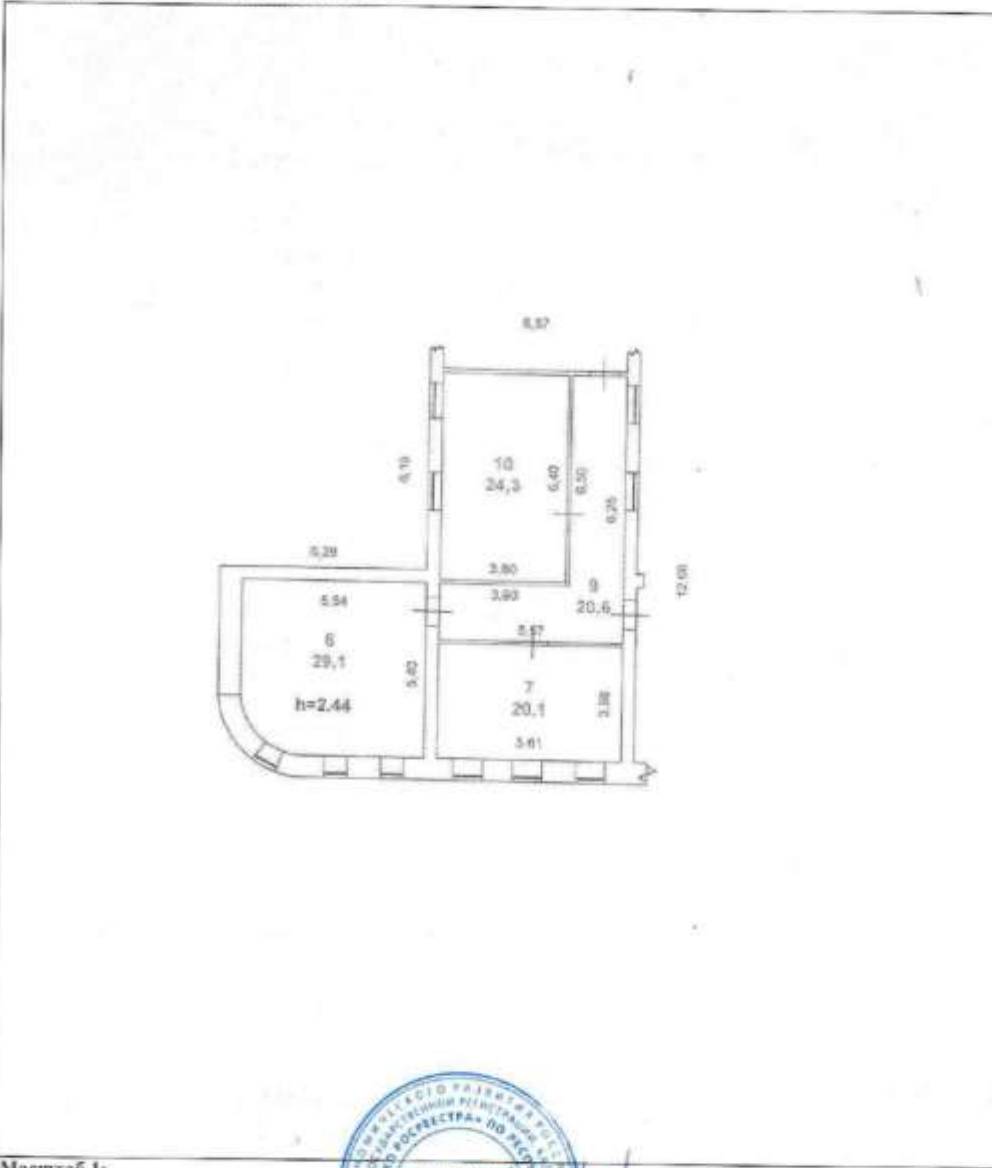
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0701008-1595

Инвентарный номер (рубрико-правовой учетный номер) 83-001-002-000104940-0100-20107

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржаева
(фамилия, (имя))

№

Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____
помещение
(вид объекта учета)

Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Йошкар-Ола"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа мини-пивова	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ.

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

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

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

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

М.П.



23 июля 2014 _____ года

(подпись)

Шемичкина Е.В.
(Фамилия И.О.)

здания, имеющие существенное значение для государственного технического учета

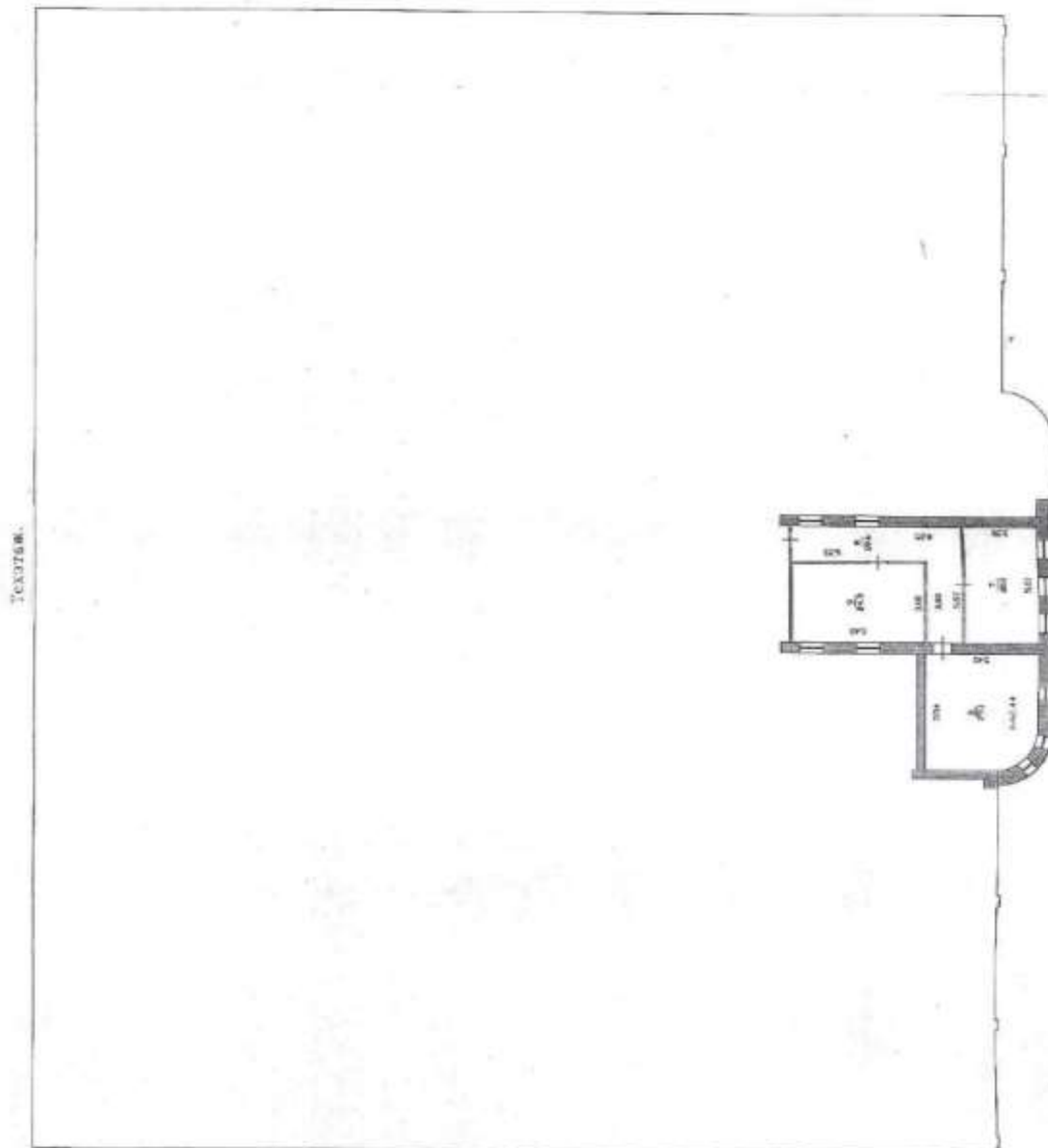
знание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие) или, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

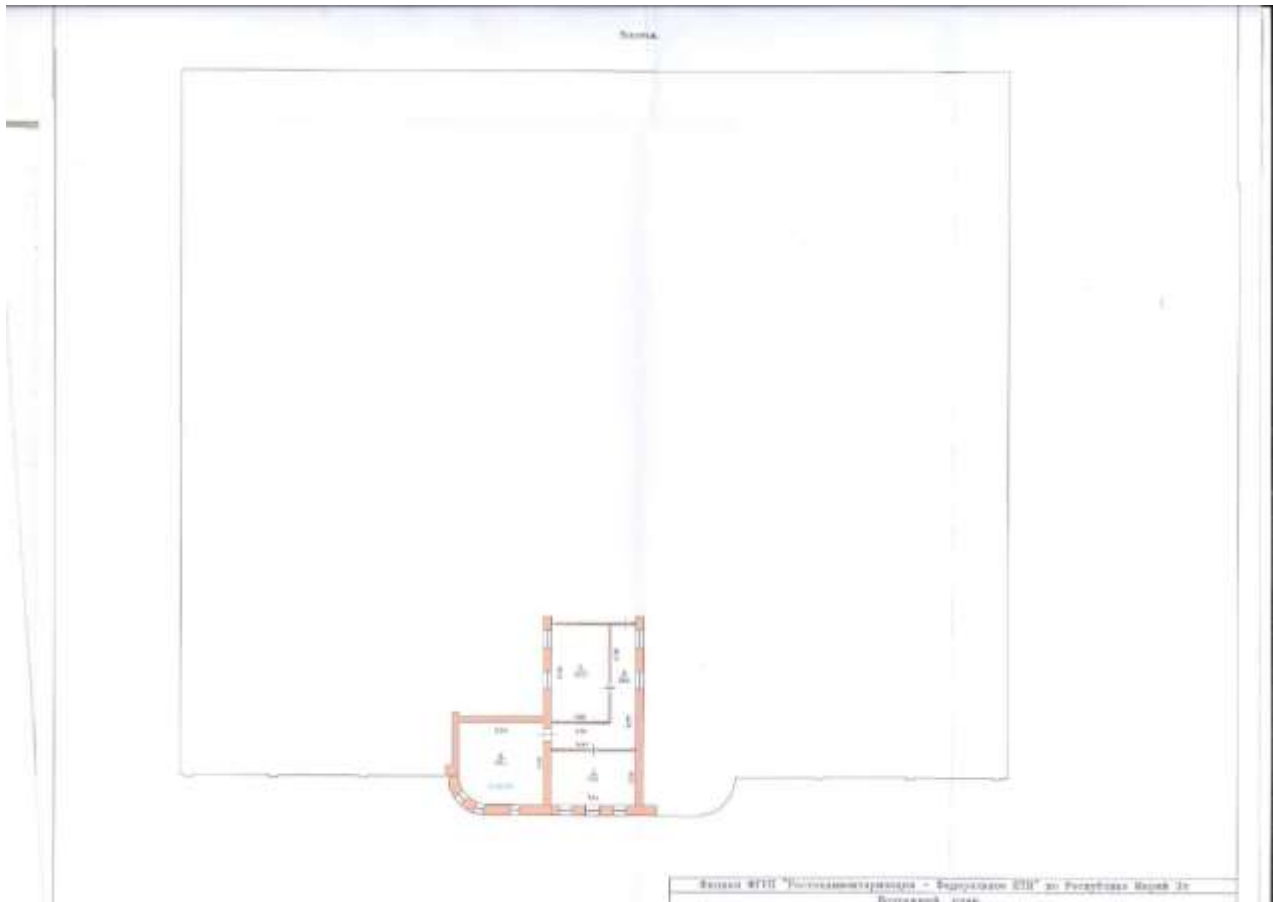
Техническое описание помещения

Тип помещения	Нежилое
Назначение помещения	Помещение поз. 6.7.9.10 технического этажа
Этаж	А
Классификация	Технический
Площадь	94.1 кв. м

Исходная стоимость в базовых ценах	1989г.	5814 руб.
Актуальная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	5523 руб.
с пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	323113 руб.

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





5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площади, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещение 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	
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	Краснов Р.Л.		Соловьев Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

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

ФГБУ «Федеральное бюро
технической инвентаризации
и кадастра объектов недвижимости»
Иркутск-Ольгинское ОИ
Иркутск-Ольгинское ОИ
424000, Республика Бурятия,
г. Улан-Удэ, ул. Спасская, 1

Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
почтально 4 листов
Подписан И.И. Краснова Р.Л.
Дата 29.07.24

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

(наименование органа или организации)

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



М.П.
(подпись)

Н. В. Шалгин
(инициалы, фамилия)

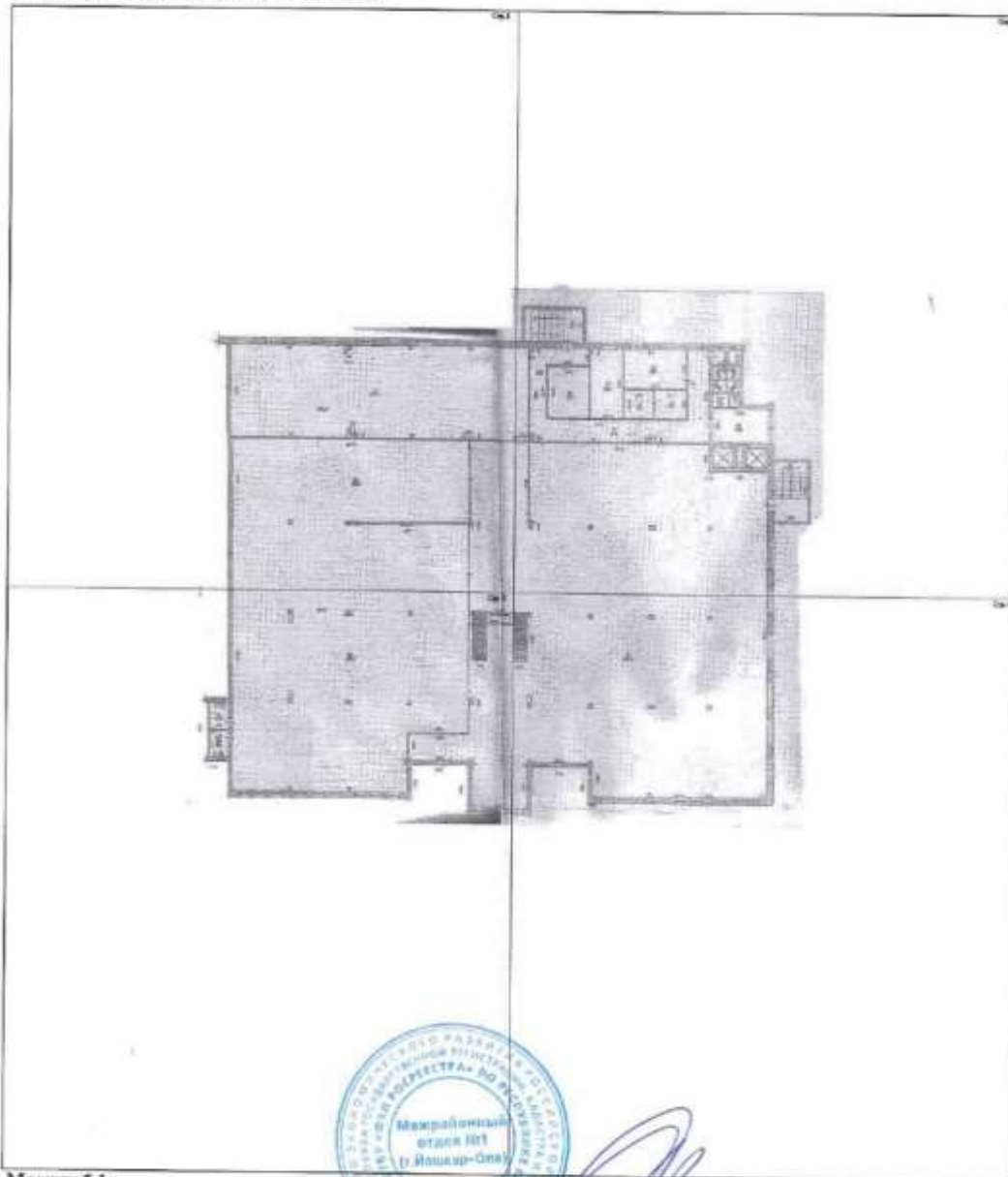
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 2 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)

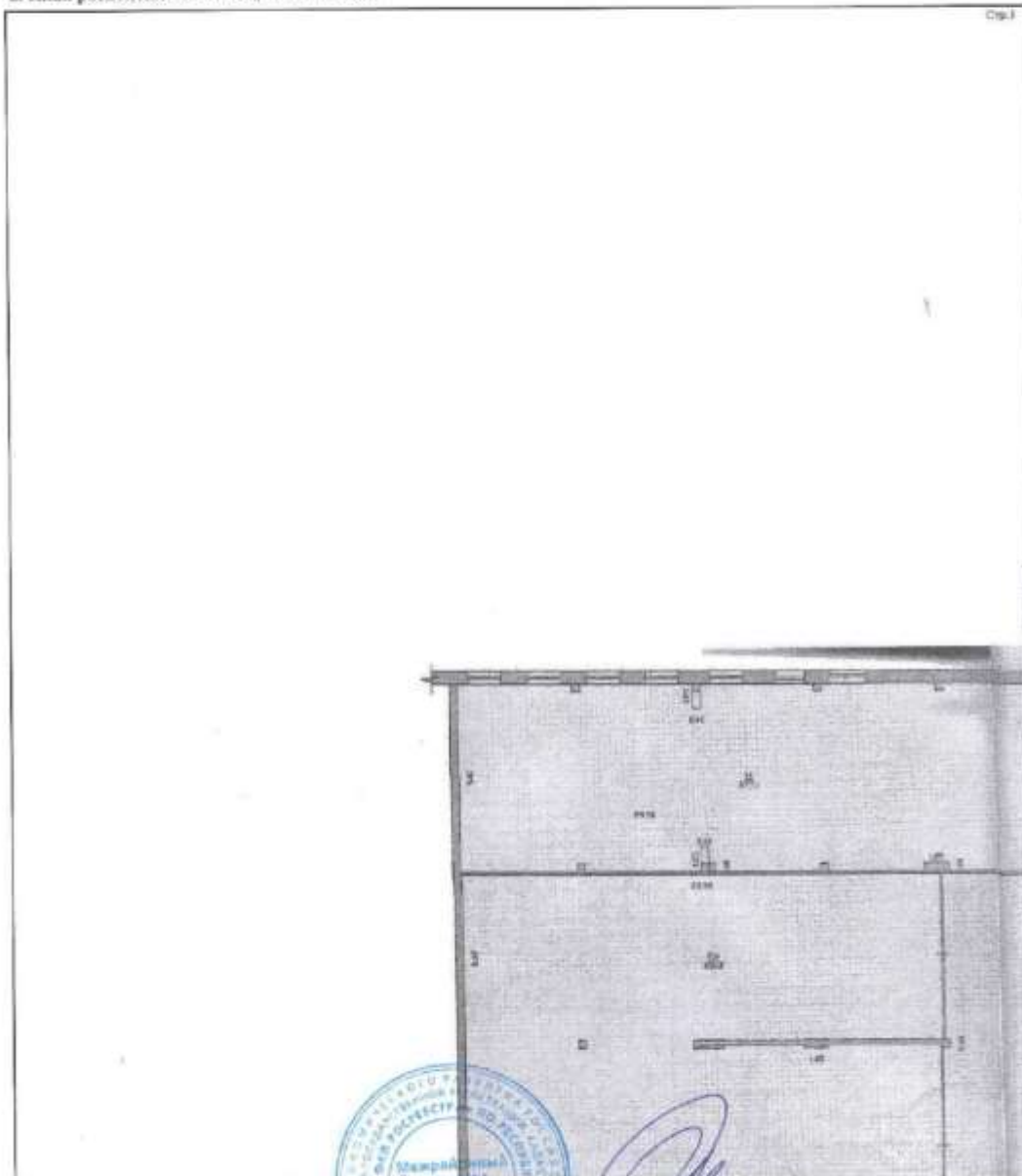
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 3 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701008:1601

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. В. Шалагин
(инициалы, фамилия)

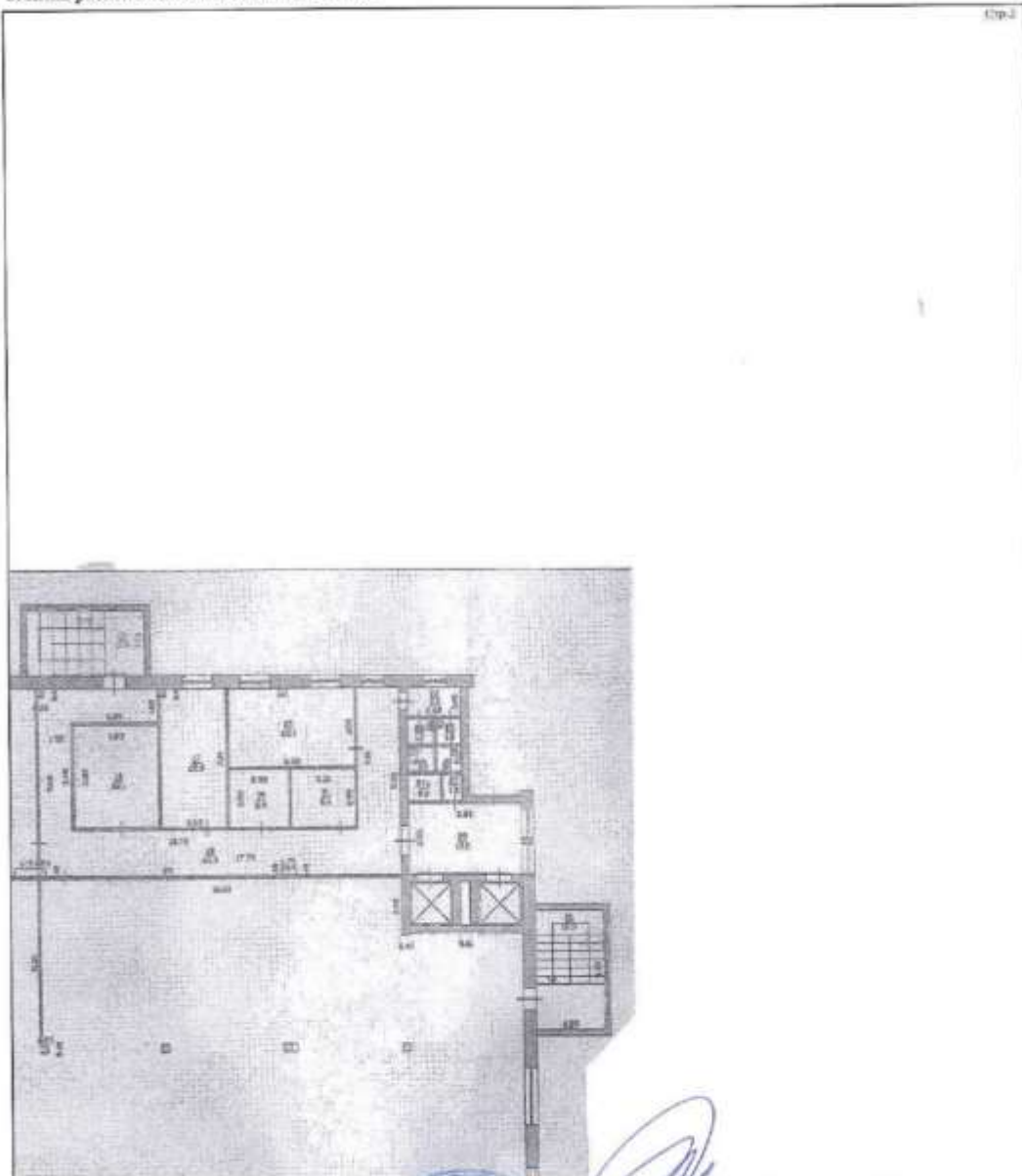
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 4 , всего листов 7

Кадастровый номер 12-05/0701008/1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401.002.000104940.0100.20101

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полные наименование должности)



М.П.

(подпись)

И. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)

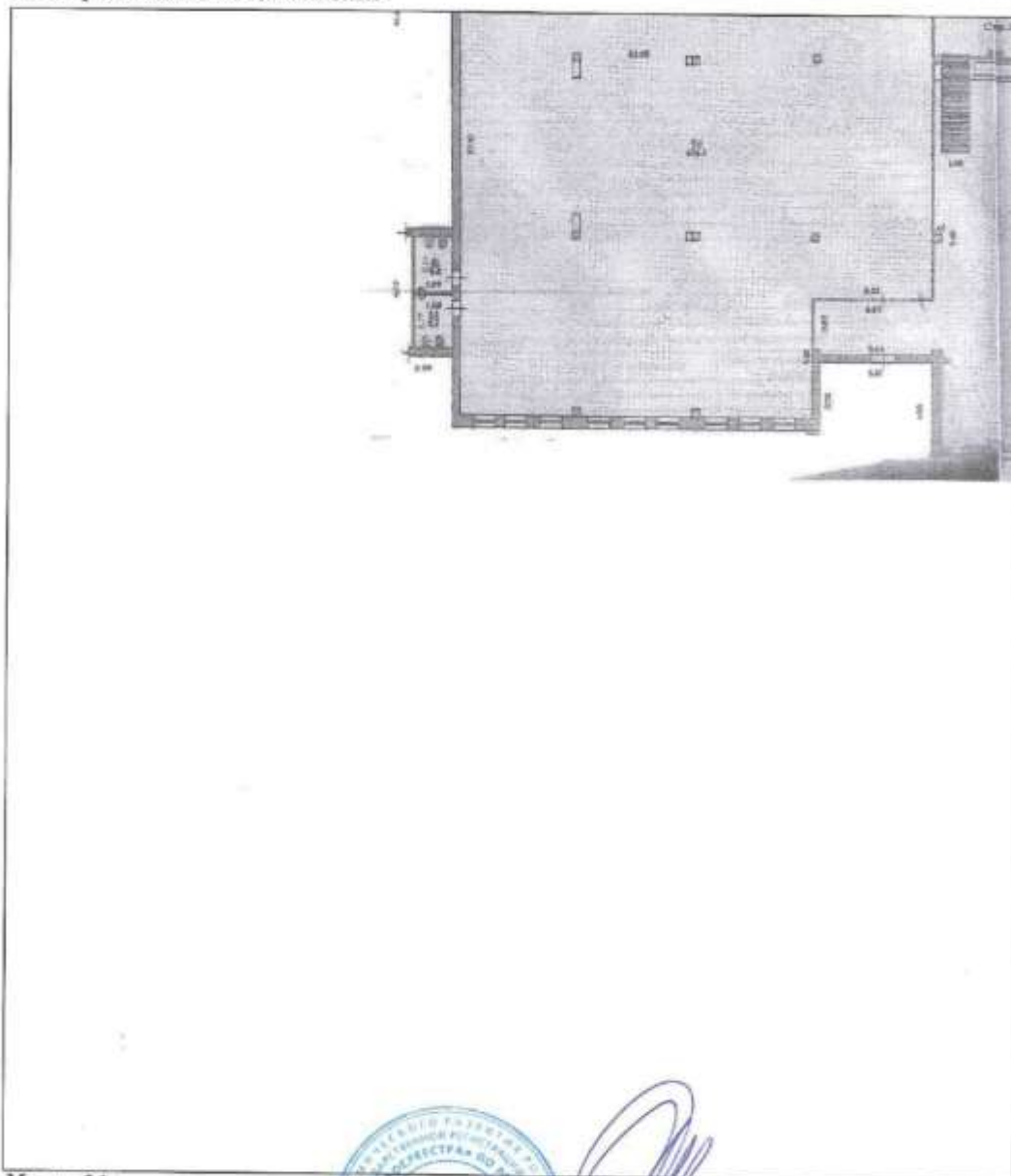
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

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)

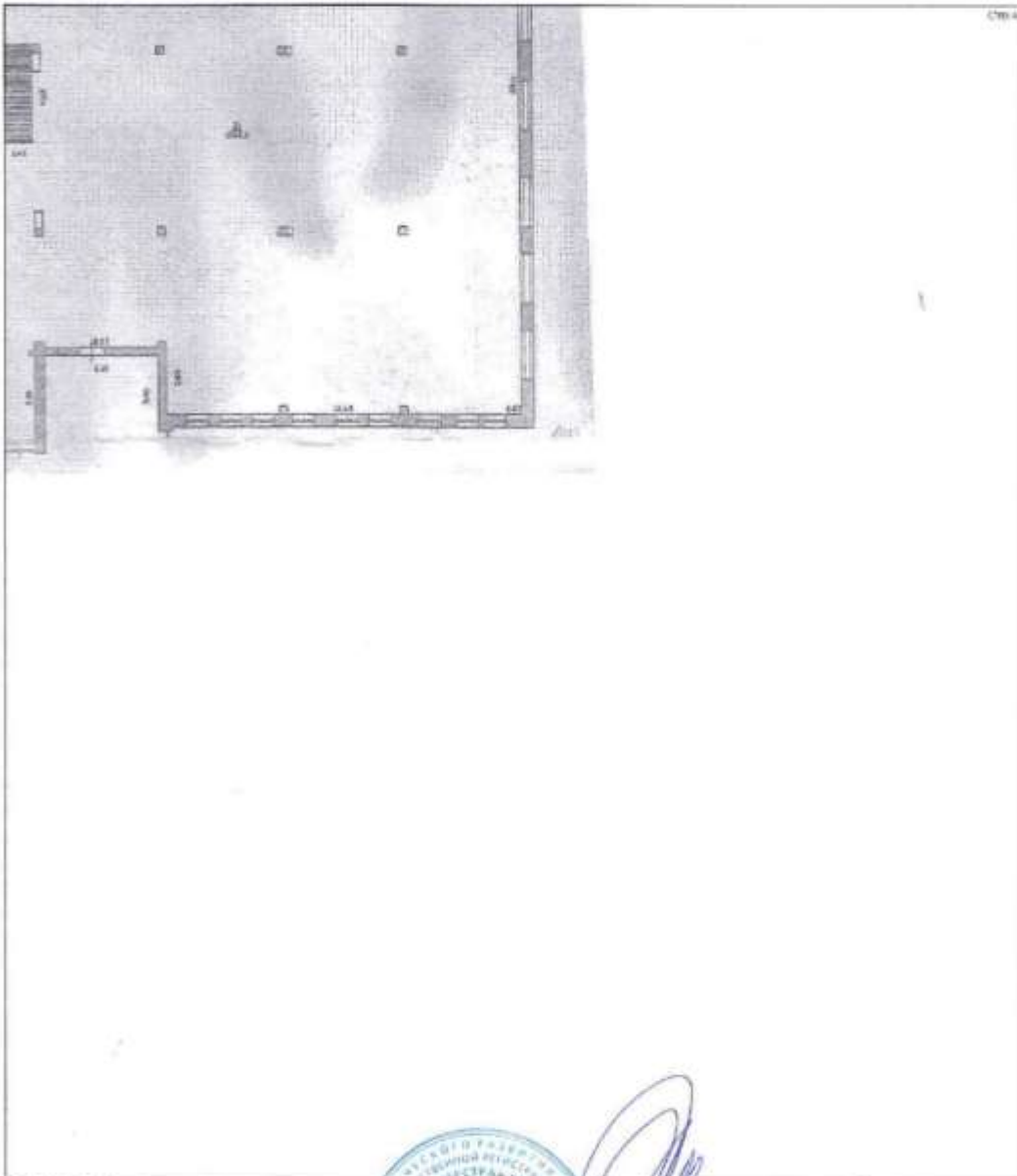
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 6, всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:6701008-1601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000104940-0100-20161

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)

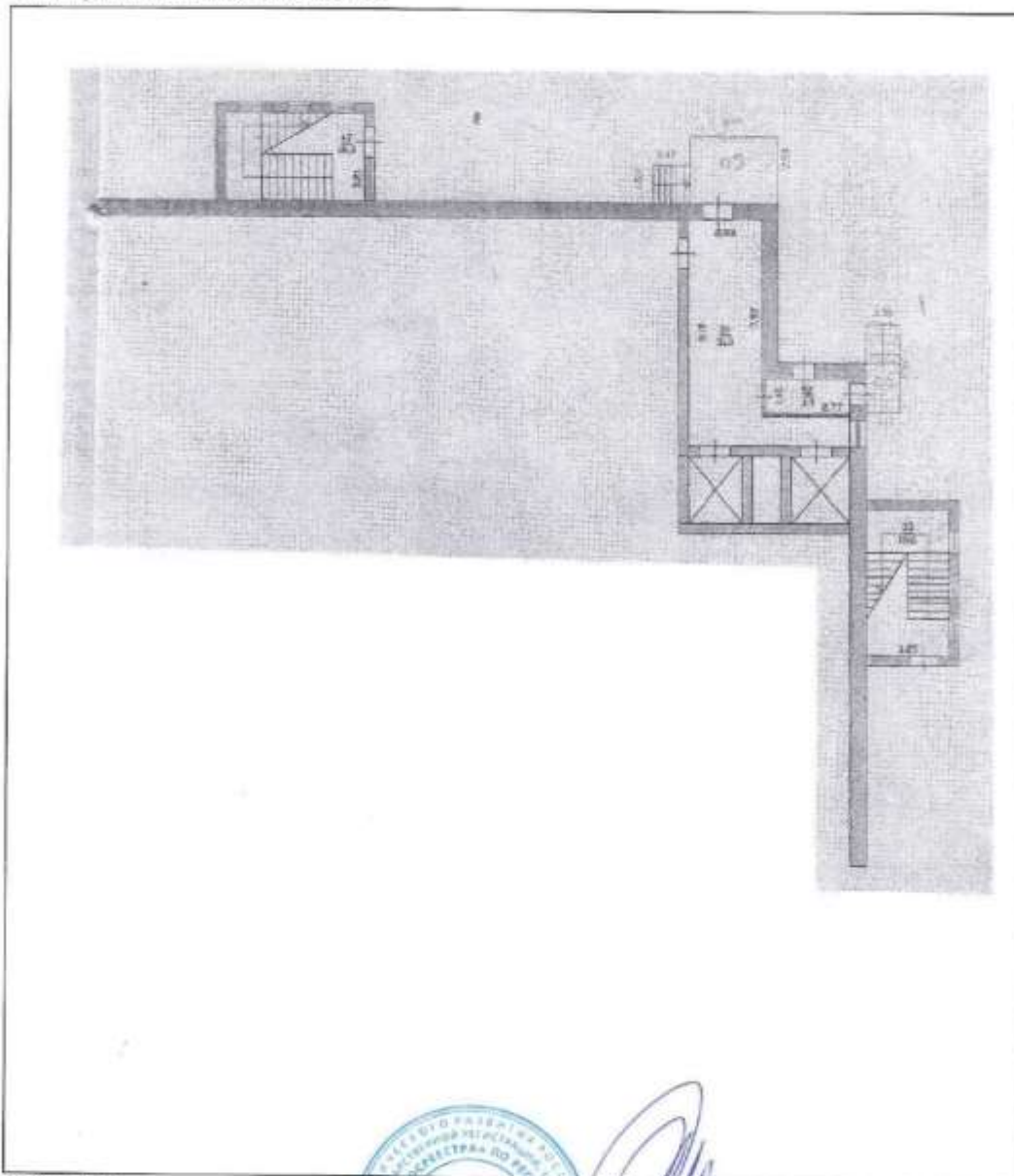
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 7 , всего листов 7

Кадастровый номер 12:05:0701038:1601

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



(подпись)

Н. В. Шалагин

(инициалы, фамилия)

**Федеральное государственное унитарное предприятие,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
 Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ **помещение**
(вид объекта учета)

Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа , поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа торгового комплекса с
 рест. ораном и мини-пивоварней.

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета и внесения сведений
 в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

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

Паспорт составлен (в) **состоимом** на
 Руководитель (Удостоверенное лицо) ОТИ

М.П.



24 июля 2014 _____ года

(подпись)

Е.В. Шевахина
(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 замечания, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС);
 изменение площади за счет перепланировки. Заключение № 179 по выполненным ремонтно-строительным работам. Акт обследования объекта капитального строительства. № 179 от 21.11.2012г. Для регистрации договора аренды.

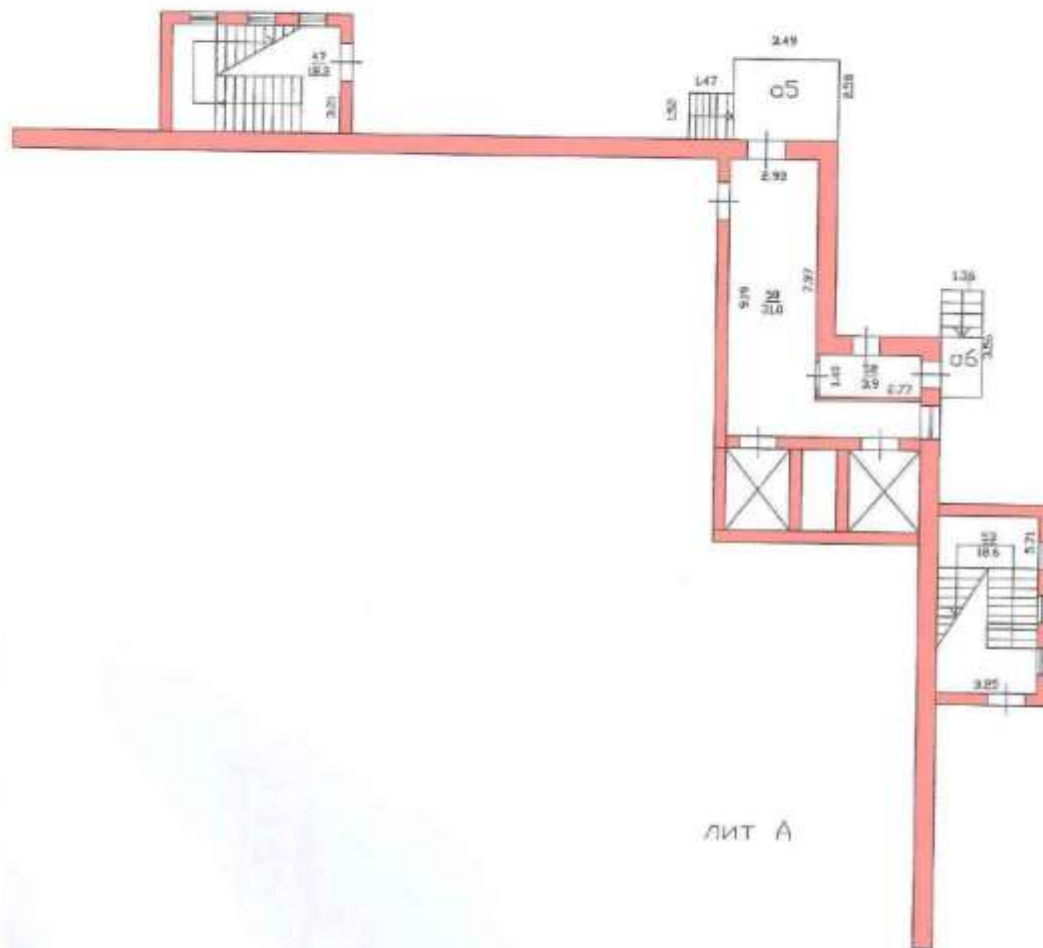
Техническое описание помещения

значение	Нежилое
адрес помещения	пос. 47.50.52.53 1 этажа пос. 14-27.29-31.31а.316.61.63 2 этажа
этаж	А
этаж	1,2
площадь	2425,9 кв. м

новительная стоимость в базовых ценах	1999г	175480 руб.
длительная инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166706 руб.
коэффициент пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	01.05.1998	9752635 руб.

4. поэтажный план.

План 1 этажа



лит А

 Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл
 Инвентарный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 6	Лист	1
Начальник Деления	Шемахина Е.В.	<i>Е.В. Шемахина</i>	23.07.2014		Листов	1
Корректировщик	Соловьев Г.А.	<i>Г.А. Соловьев</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>Р.Д. Краснова</i>	23.07.2014			



5. Экспликация

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещений общедого пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименования/ назначения	№	наименования/ назначения	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Открытые неотопляемые планировочные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
A/1	Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа поз. 14-27,29-31,31а,3 16,61,63 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						71.6		71.6				71.6	
A/2		*12	Склад	14		277.1	277.1					277.1	
			Лест. клетка	15		18.5		18.5				18.5	
			Склад	16		22.1	22.1					22.1	
			Раздевалка	17		22.8		22.8				22.8	
			Коридор	18		60.9		60.9				60.9	
			Склад	19		8.9	8.9					8.9	
			Кабинет	20		25.0	25.0					25.0	
			Кабинет	21		9.4	9.4					9.4	
			Коридор	22		3.9		3.9				3.9	
			Умывальник	23		1.6		1.6				1.6	
			Туалет	24		1.6		1.6				1.6	
			Умывальник	25		1.5		1.5				1.5	
			Туалет	26		1.6		1.6				1.6	
			подсобное	27		1.3		1.3				1.3	
			Коридор	29		19.8		19.8				19.8	
			Лест. клетка	30		18.5		18.5				18.5	
			Торговый зал	31		1042.8	1042.8					1042.8	
			Туалет	61		5.2		5.2				5.2	
			Туалет	63		5.2		5.2				5.2	
			Торговый зал	31а		606.2	606.2					606.2	
			Торговый зал	31б		200.2	200.2					200.2	
Итого по второму этажу						2354.1	2191.7	162.4				2354.1	
Итого по литере 'А'						2425.9	2191.7	234.2				2425.9	
Итого по помещению						2425.9	2191.7	234.2				2425.9	
Итого						2425.9	2191.7	234.2				2425.9	

6. Благоустройство помещения

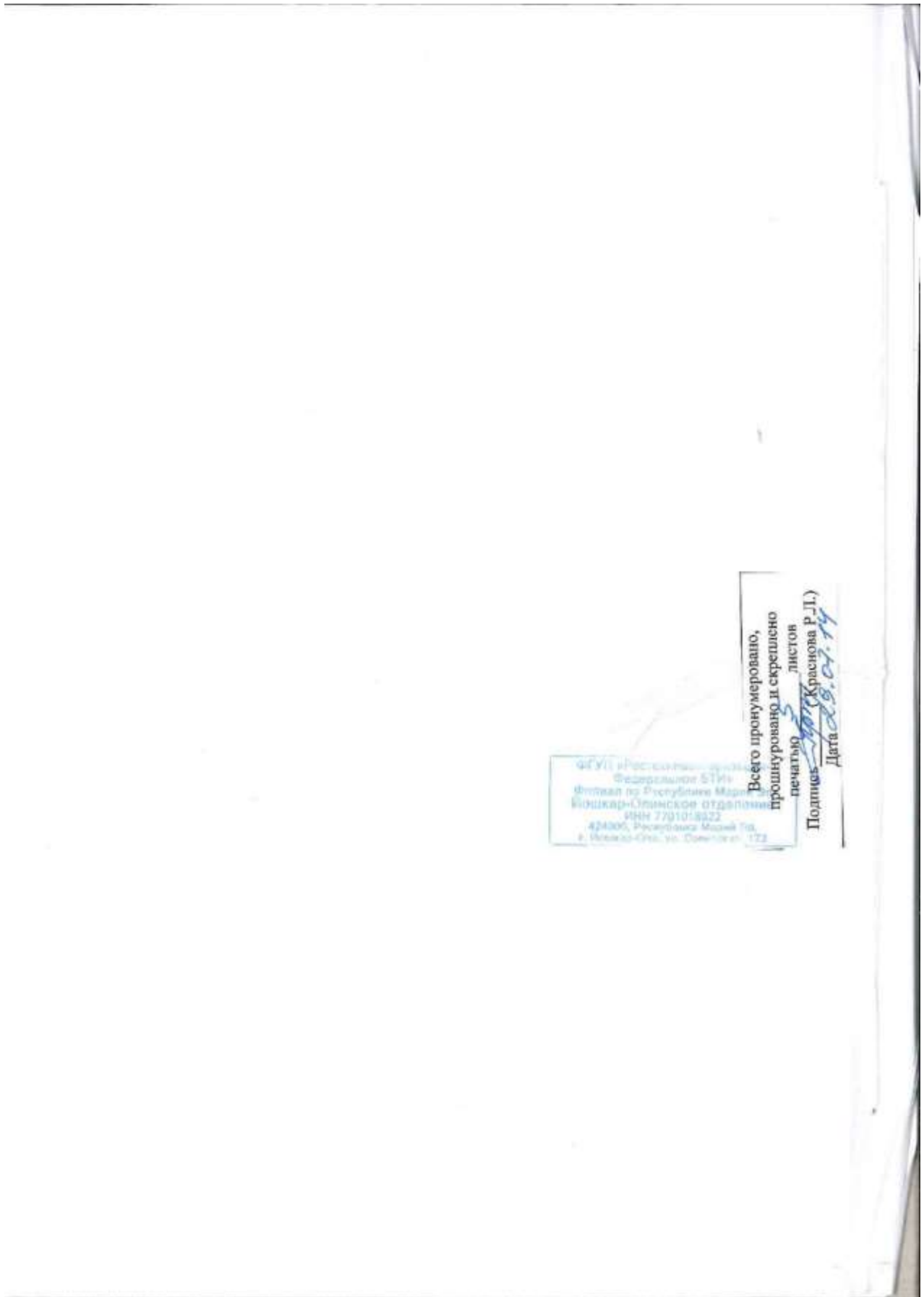
№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Водопровод	От центральной сети
2	Отопление	Отопление автономное водяное (паровое)
3	Горячее водоснабжение	Централизованное
4	Канализация	Центральная
5	Электроснабжение	Центральное
6	В целом по дому	Лифт
7	В целом по дому	Вентиляция
8	В целом по дому	Электроосвещение

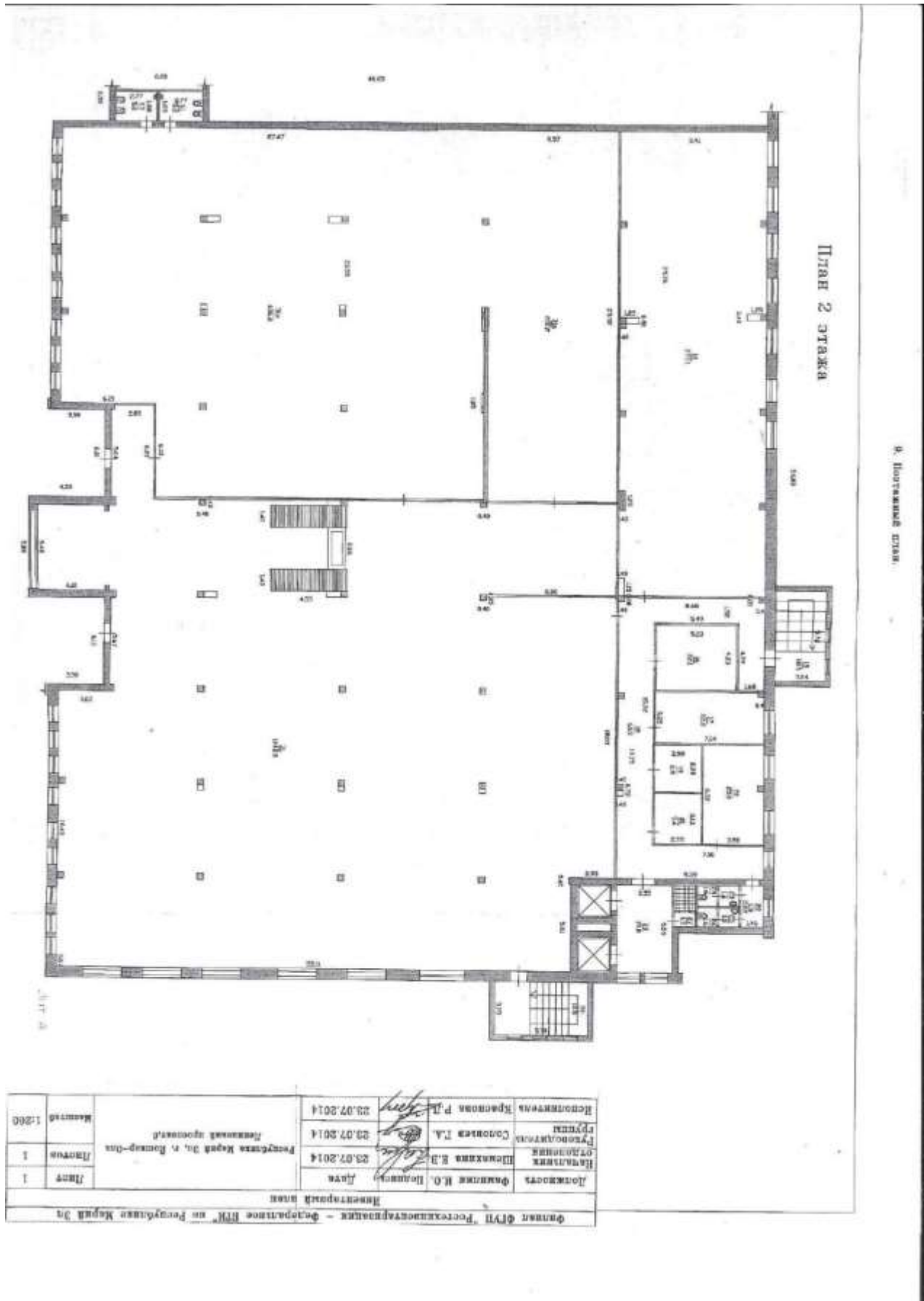
7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
24 июля 2014	Краснова Р.Л.		Соловьев Г.А.	

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

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





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954
Номер кадастрового квартала:	12:05:0701008
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	12:05:0701008:155
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № подвал, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № технический
3	Общая площадь помещения:	944,3
4	Местоположение: Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский, д 6, Помещения поз.6-15 подвала, помещения поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, помещения поз.28,32,33 2 этажа, помещения поз. 8,11-16 технического этажа	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл	

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

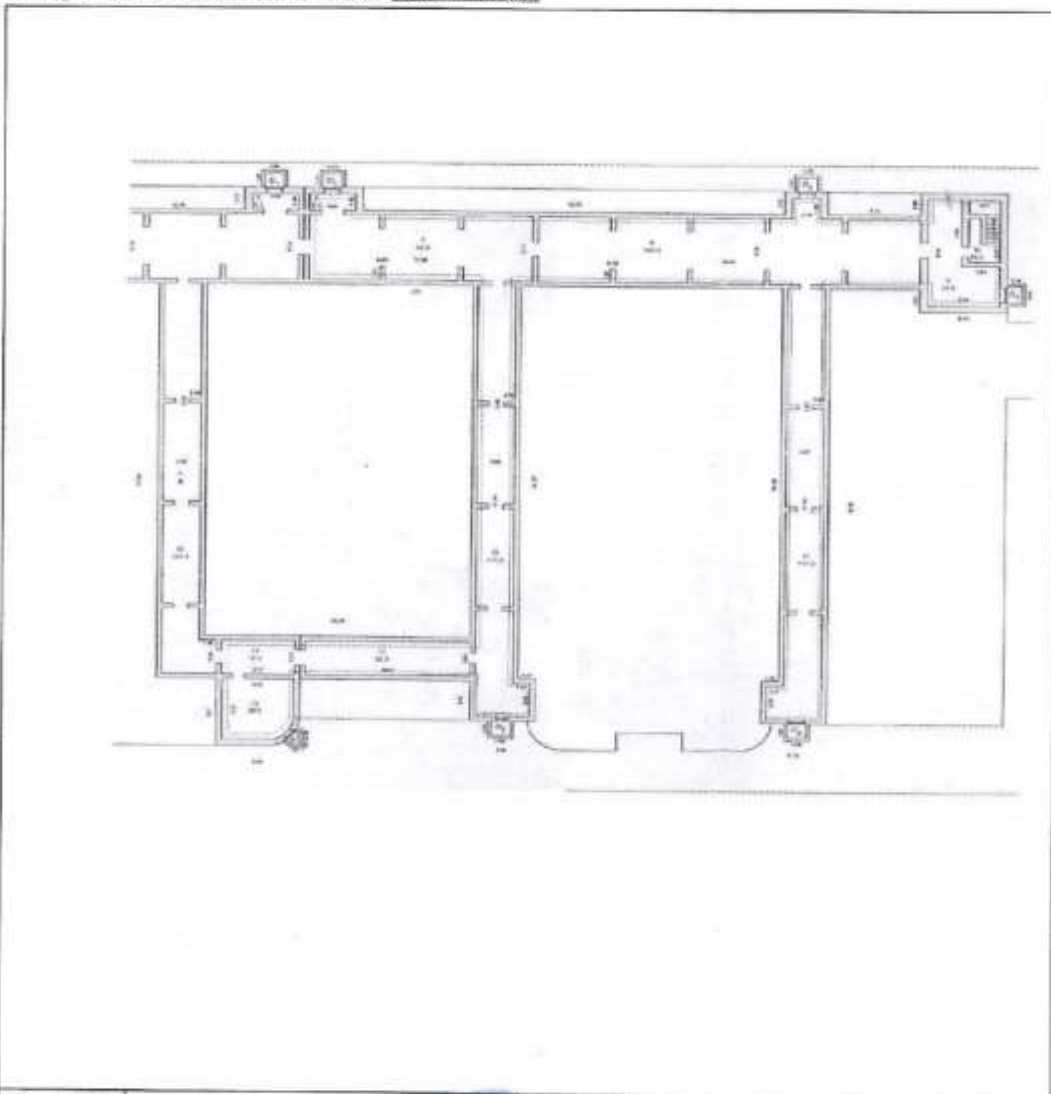
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

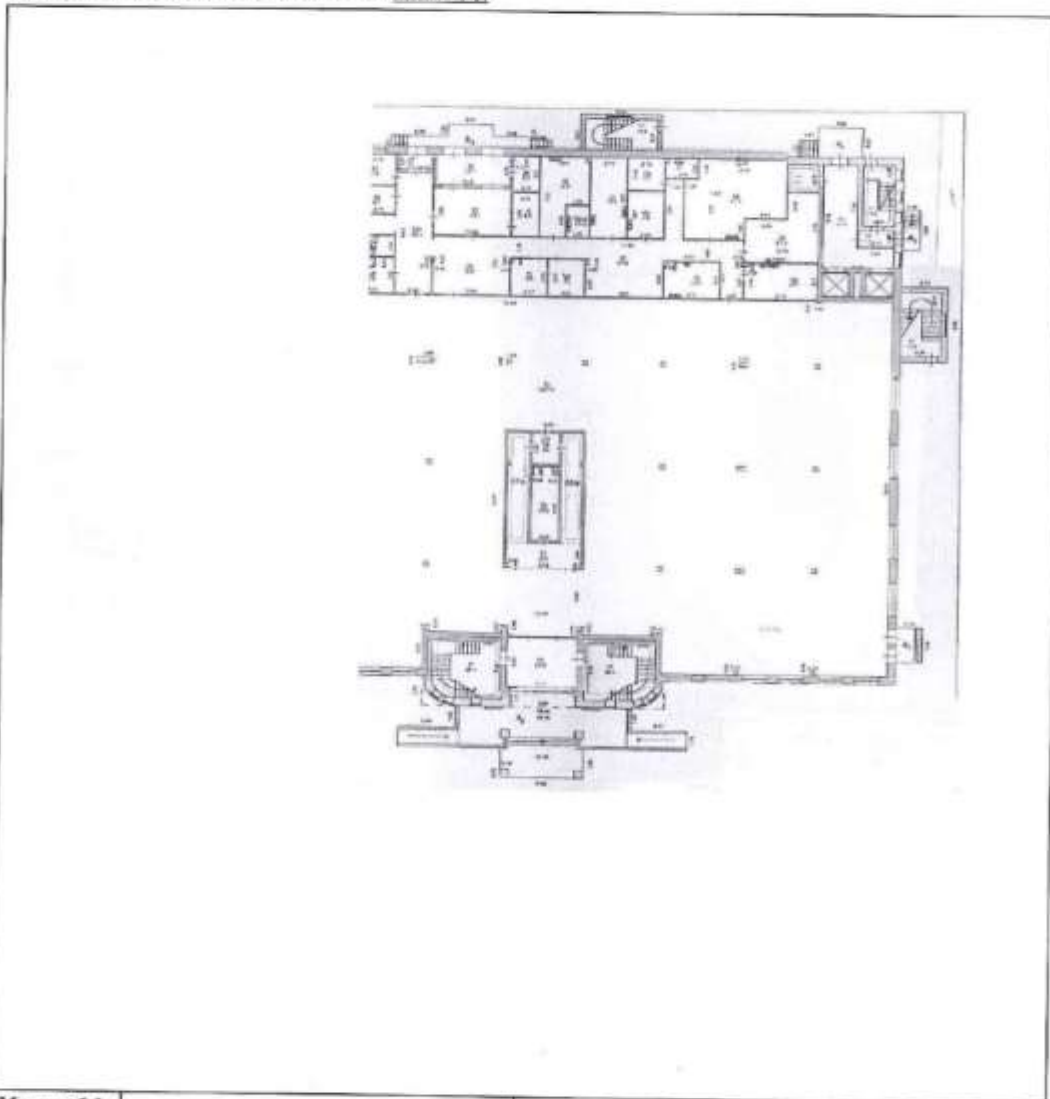
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531

Кадастровый номер: 12:05:0701008:2954

 План расположения помещения на этаже Этаж № 1:


Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)		И. В. Нуржаева (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

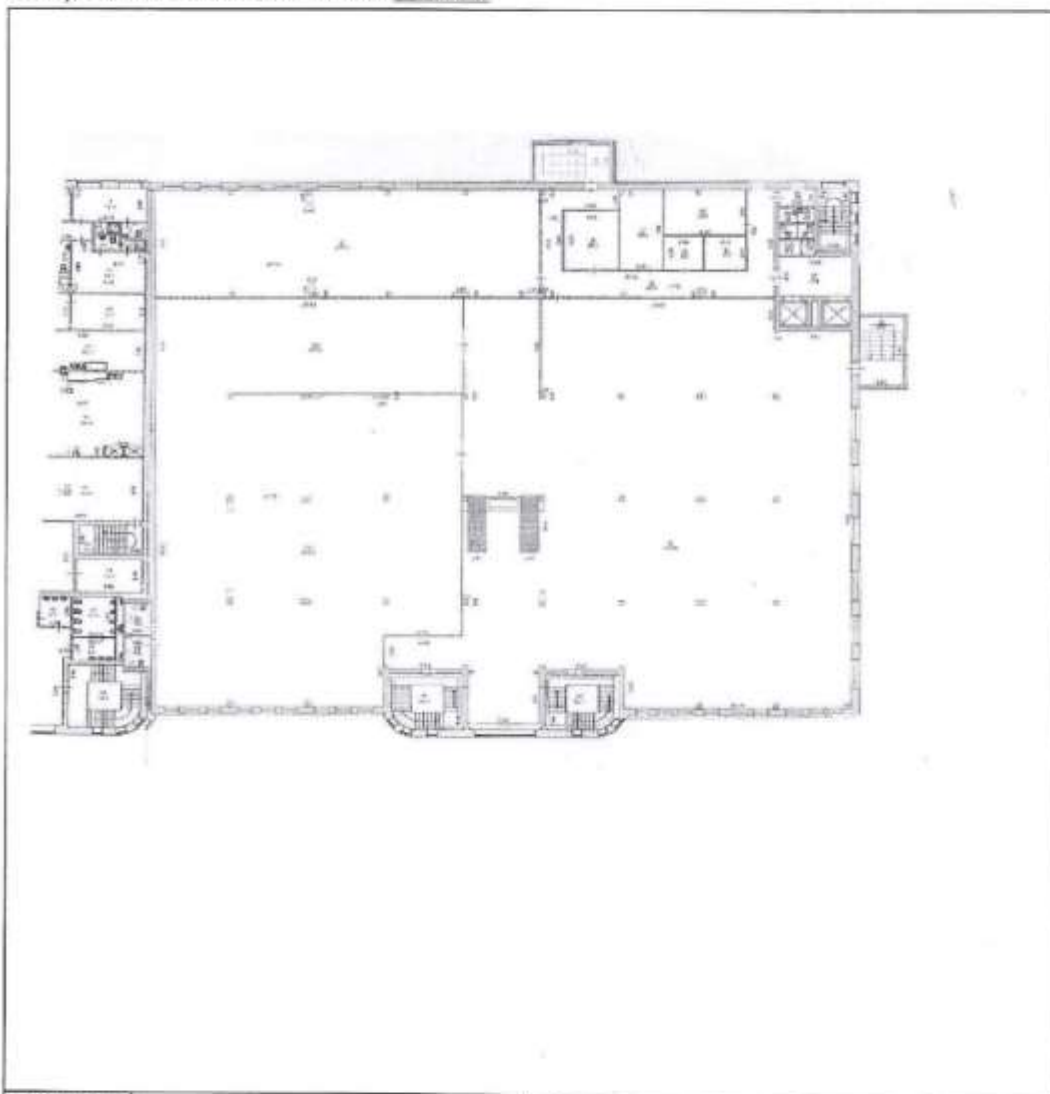
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	4	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" февраля 2014 г. № 12/5001/2014-33531	
Кадастровый номер:	12:05:0701008:2954

 План расположения помещения на этаже Этаж № 2:


Масштаб 1:

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

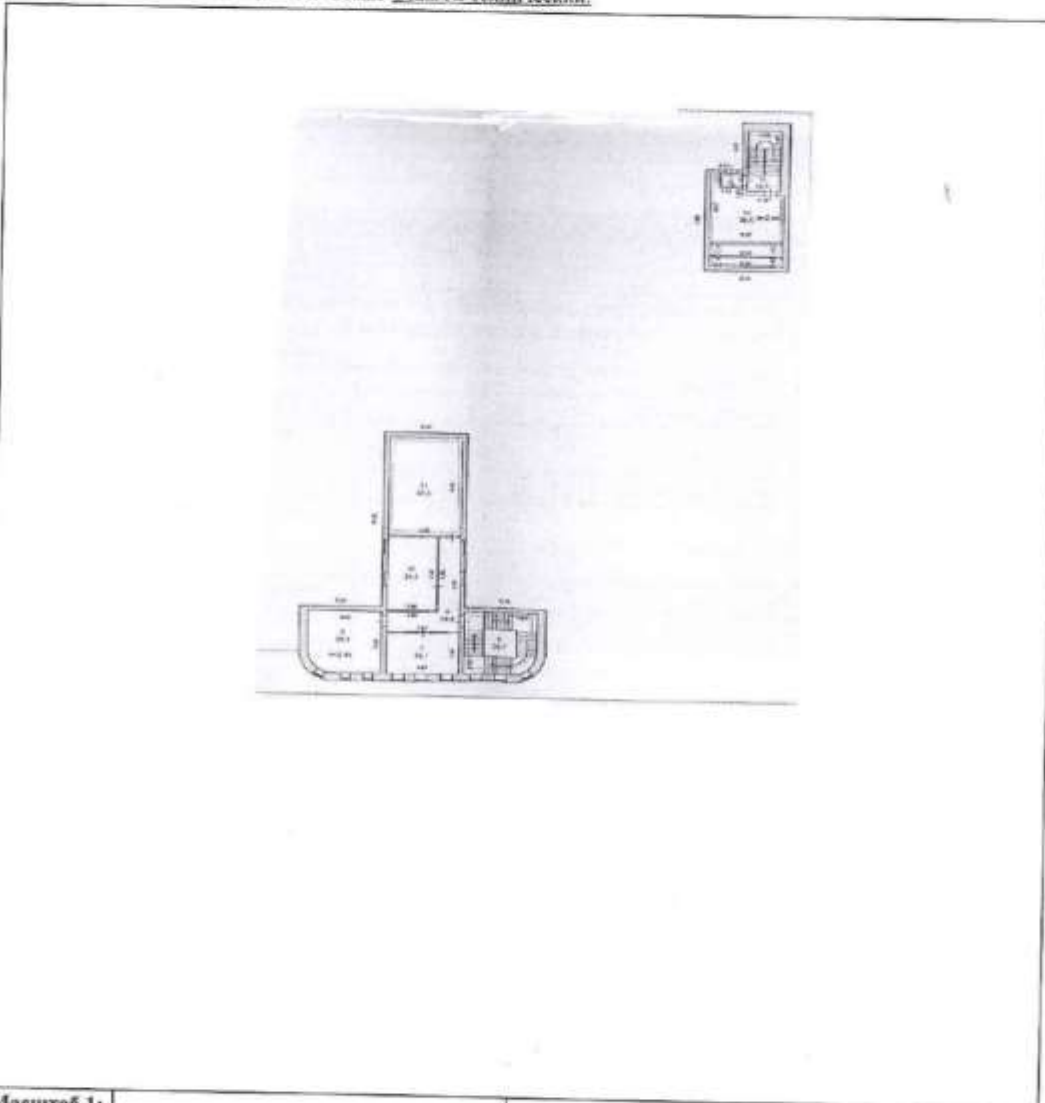
КП.2

 помещения
 (выдана 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		И. В. Нуржауова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициал, фамилия)



№

**Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ **помещение**
(вид объекта учета)

**Помещения поз. 6-15 подвала, поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16
технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.**

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Йошкар-Ола"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз. 6-15 подвала, поз.49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16 технического этажа.	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

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

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

Паспорт составлен по состоянию на _____

23 июля 2014 _____ года

Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



(подпись) (Фамилия И.О.)

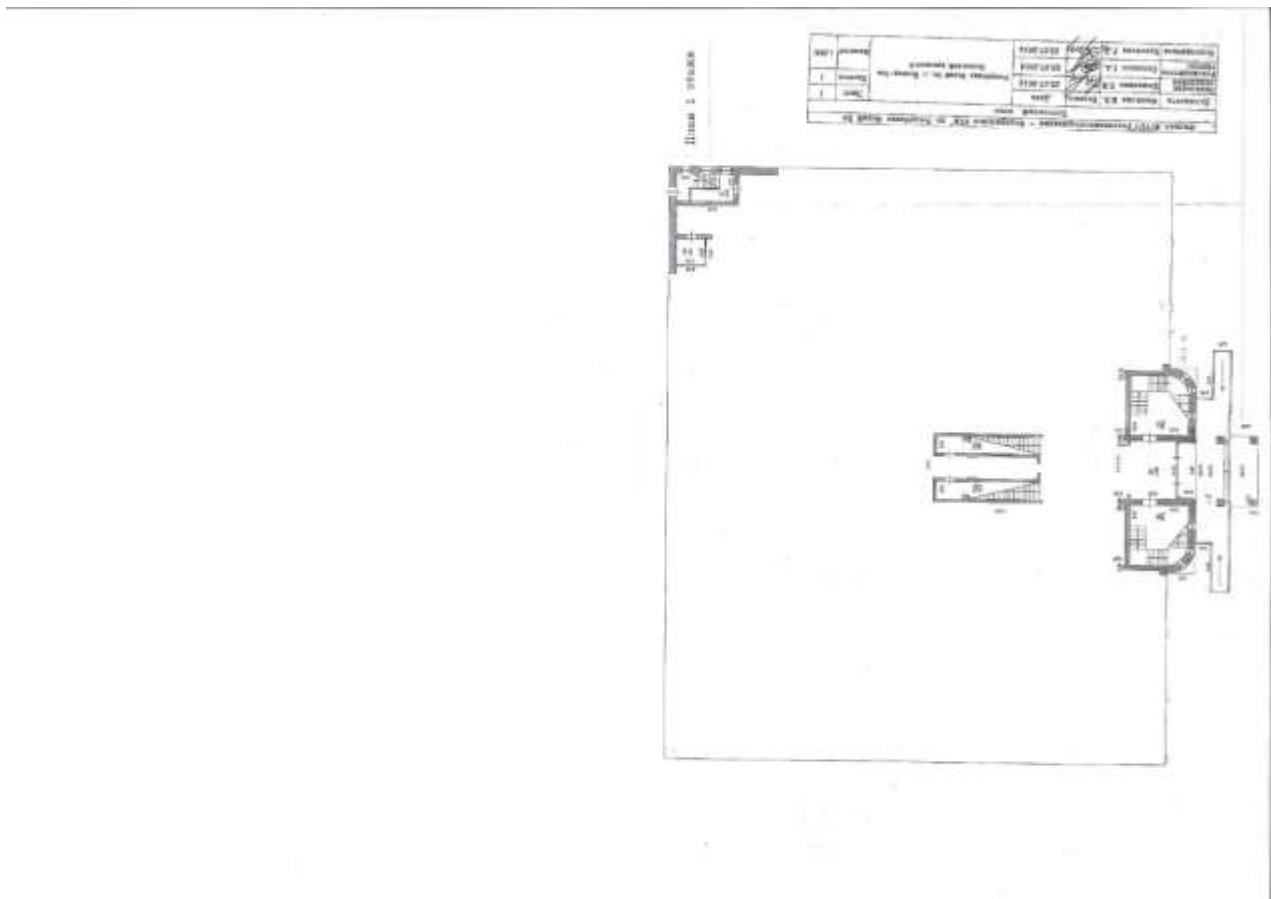
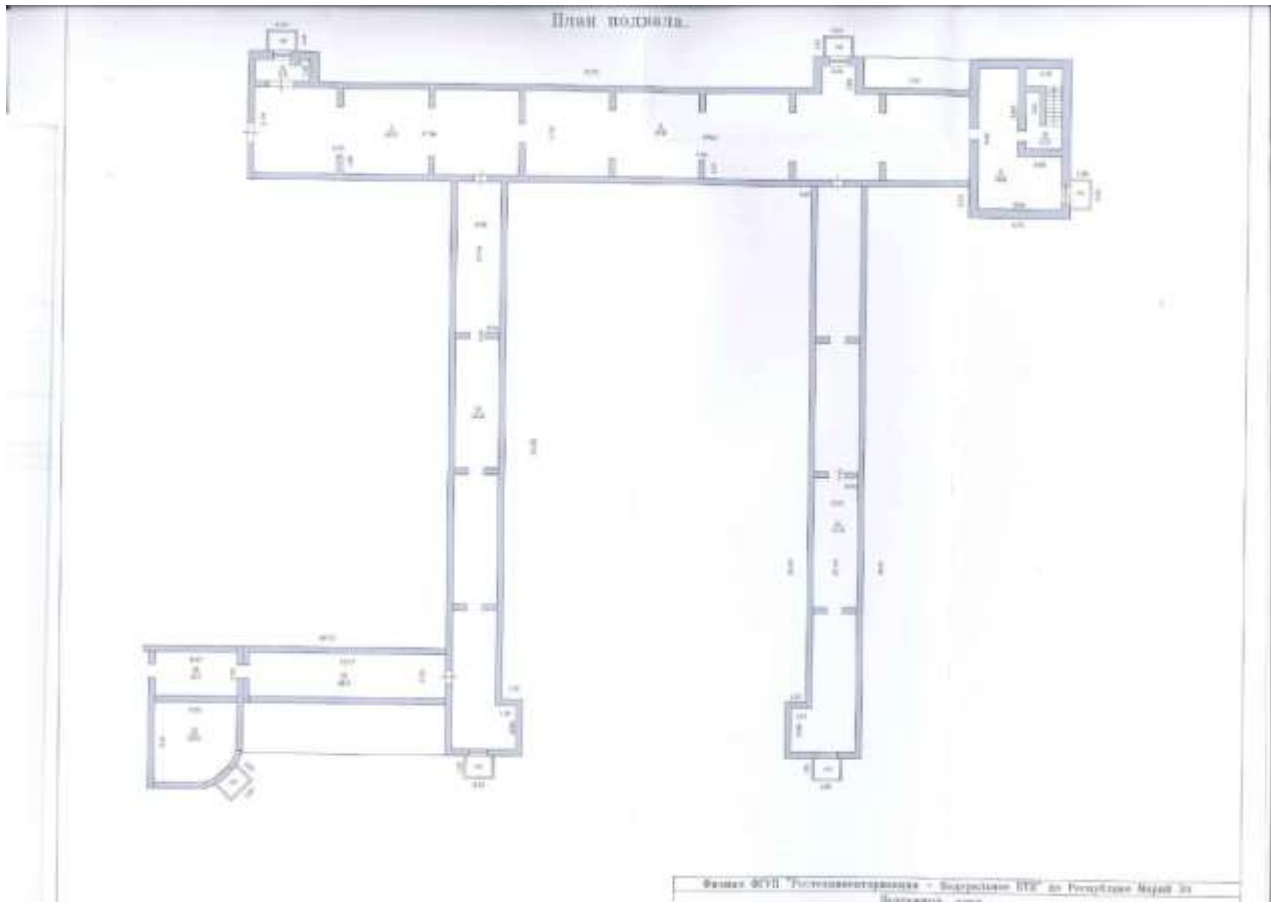
деня, имеющие существенное значение для государственного технического учета

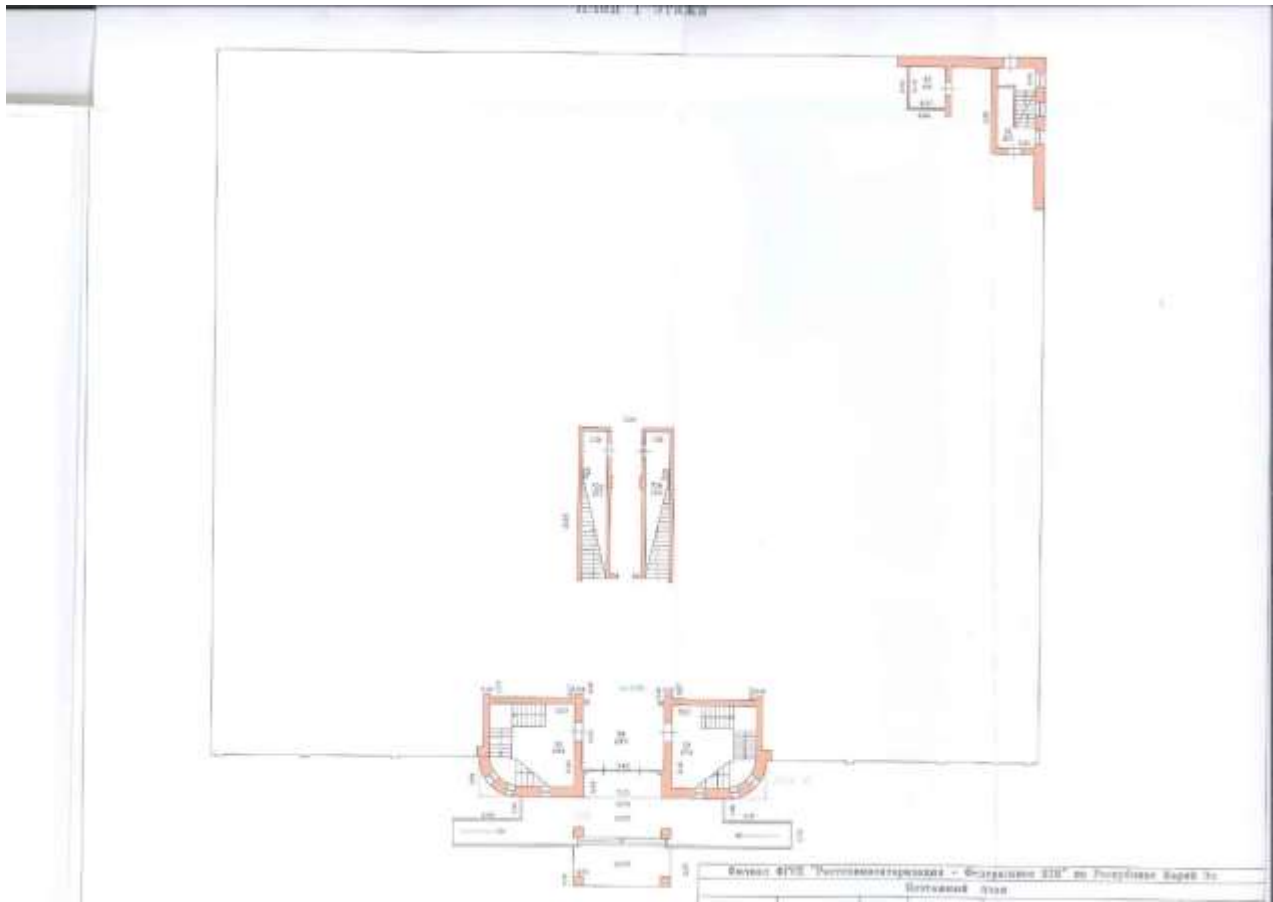
ание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие ия, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

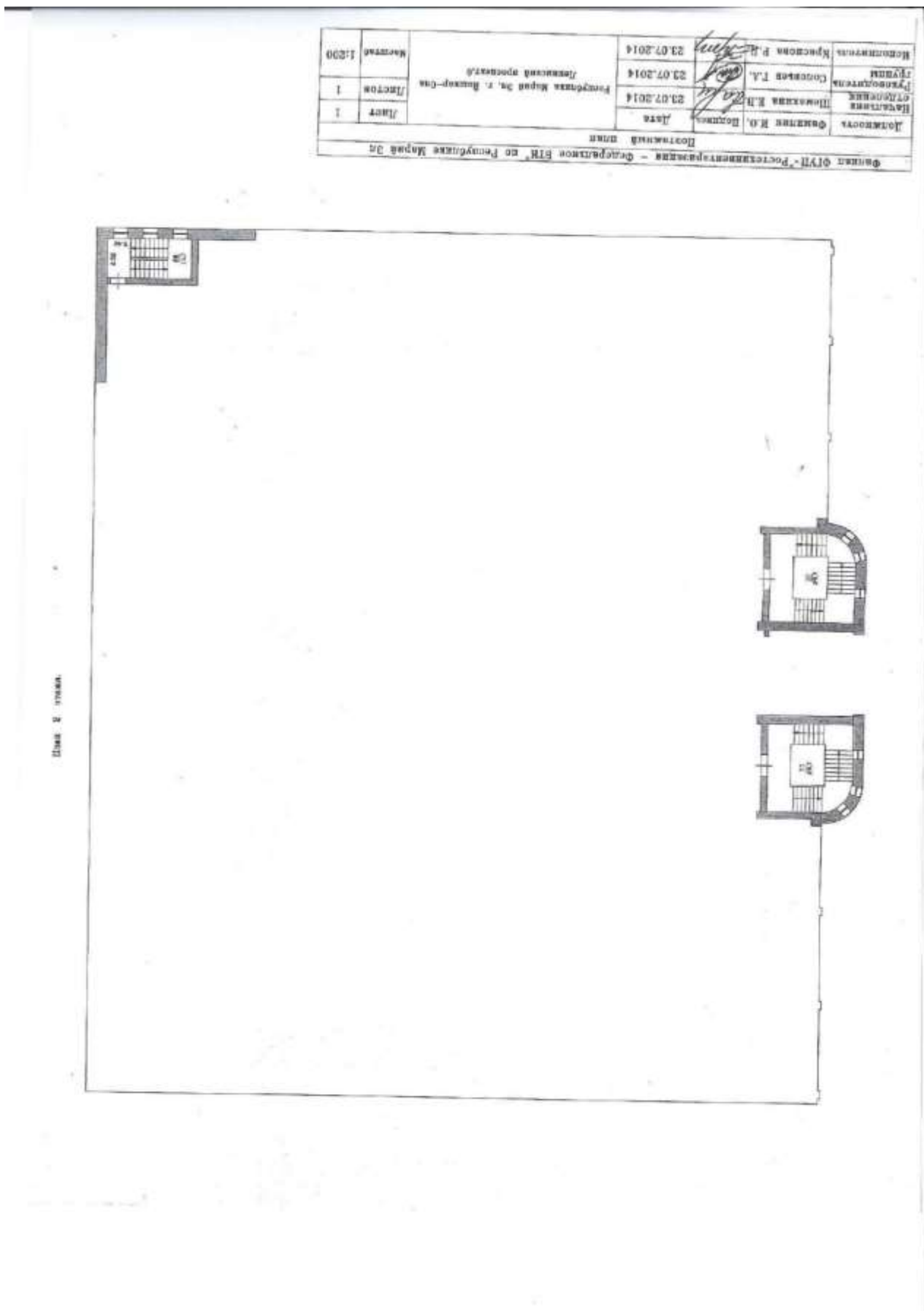
Техническое описание помещения

Тип помещения	Нежилое
Адрес помещения	Помещения поз.6-15 подвала, поз. 49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16 техэтажа.
Этаж	А
Классификация	1.2.Подвал Технический
Площадь	944.3 кв. м

Иновительная стоимость в базовых ценах	1969г	58871 руб.
Актуальная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	55927 руб.
Корректирующий коэффициент пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58.5	3271730 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 неотделываемые 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	
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		
Итого по этажу 'Подвал'						318.8		318.8			318.8	
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		5.7	
			Венткамера	17		25.5	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

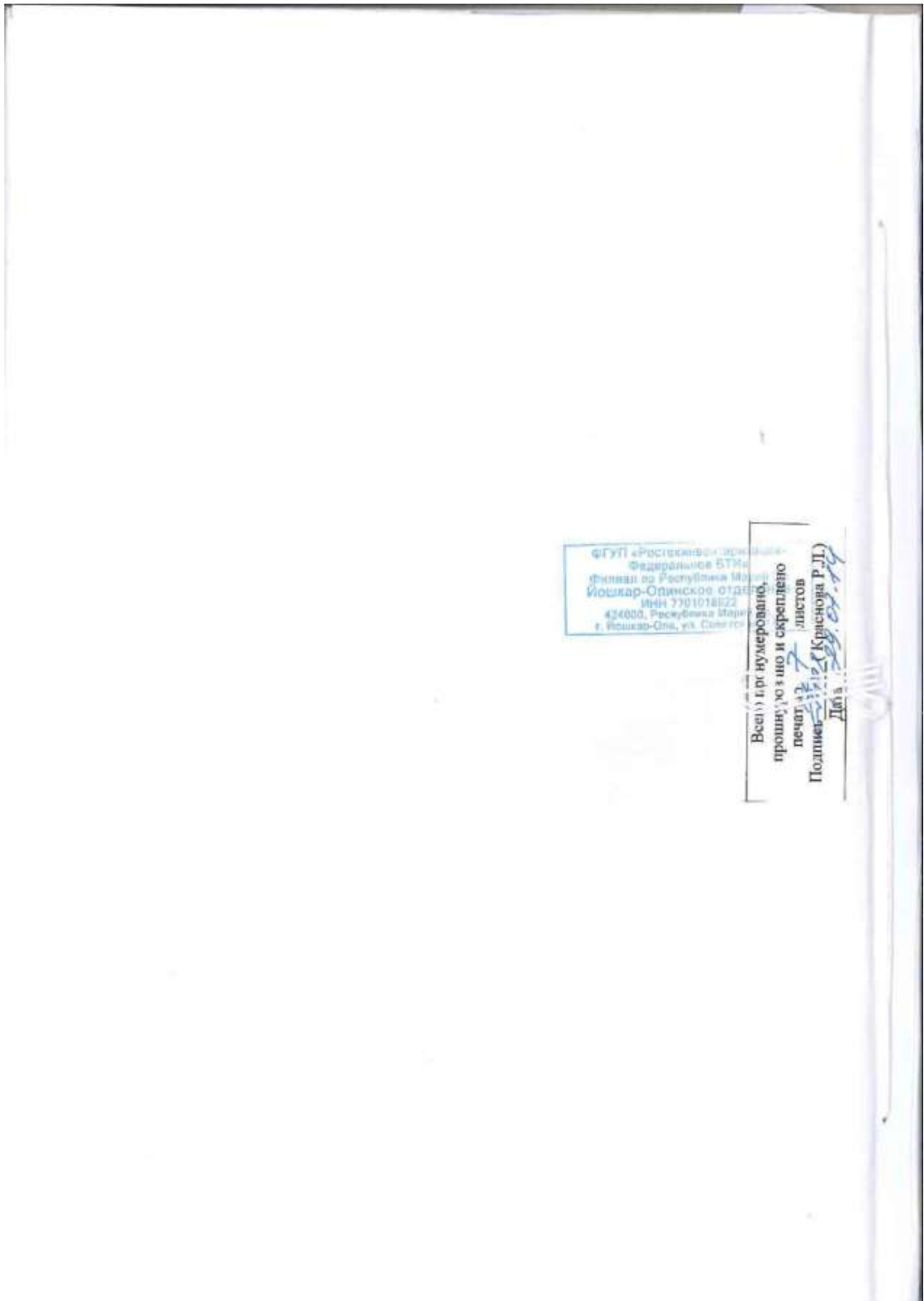
№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	Электроснабжения	Электроснабжения

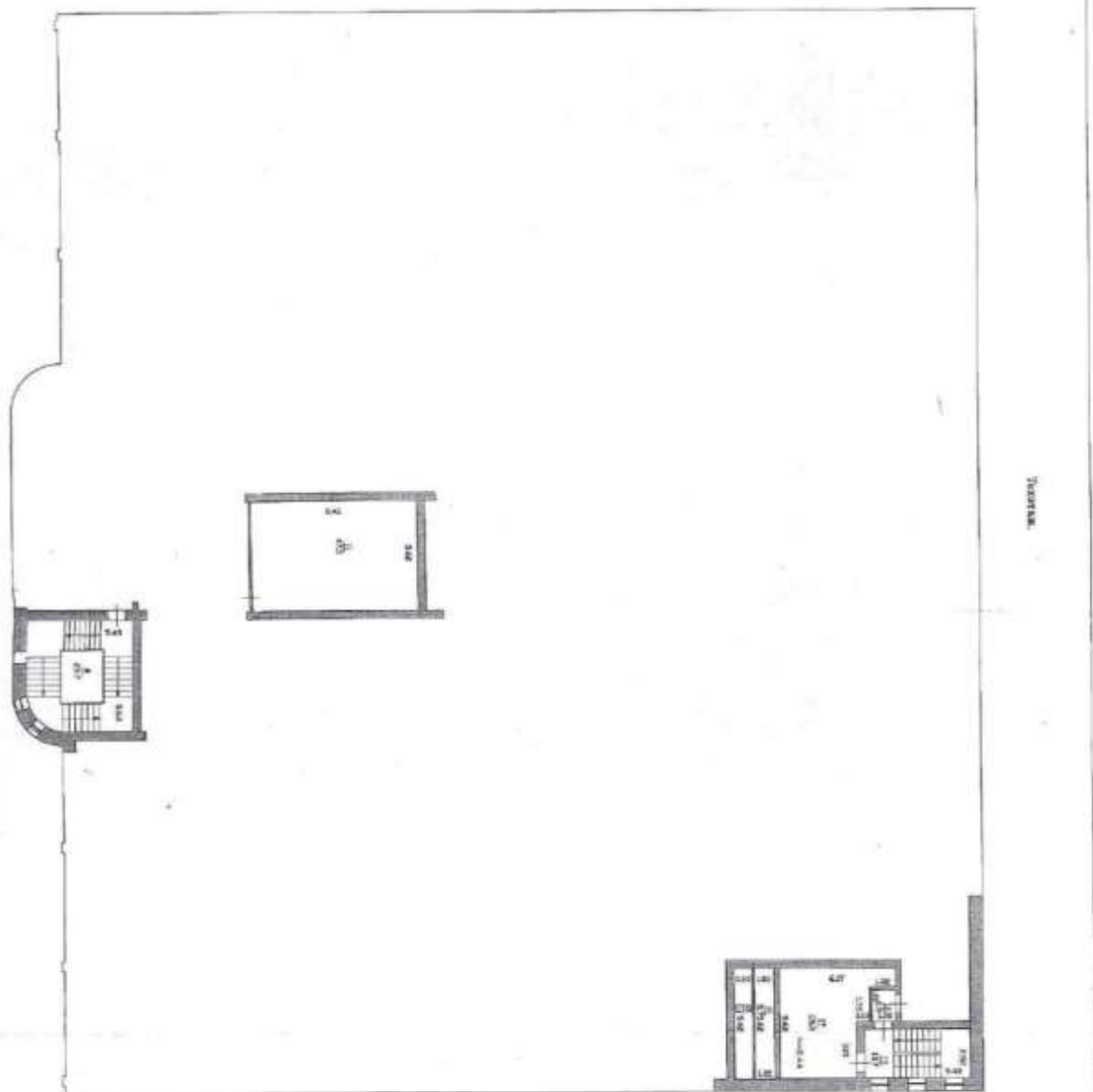
7. Отметки об обследованиях

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





Федеральное БТИ Республики Марий Эл					
Постановка					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	1
Начальник отделения	Шемахина Е.В.	<i>Е.В. Шемахина</i>	23.07.2014	Листов	1
Руководитель группы	Соловьев Г.А.	<i>Г.А. Соловьев</i>	23.07.2014	Масштаб	1:200
Исполнитель	Краснова Р.Д.	<i>Р.Д. Краснова</i>	23.07.2014		

вх. 2608-04 от 26.08.2016

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 **Одицова Николая Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Одицов Александр Михайлович, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Ола, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24, именуемый в дальнейшем «Новый арендатор 1»,

Одицов Николай Михайлович, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Ола, 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, подлинник документа 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. № 6220/2013п.

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. № 6220/2013п, 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», 430000, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 115а; ОГРН 1061215082609, ИНН 1215113333, КПП 121501001, р/с 40702810900290000447 в ИОФ ОАО «МДМ – Банк»; к/с 30101810500000000734; БИК 048860731.

Директор


Н.М. Одинцов

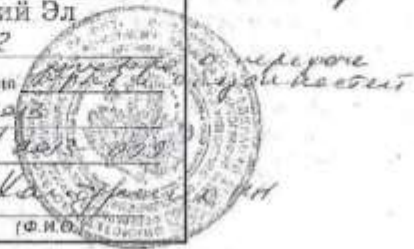
Новый арендатор 1: Одинцов Александр Михайлович, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24.


А.М. Одинцов

Новый арендатор 2: Одинцов Николай Михайлович, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а».


Н.М. Одинцов

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл	
№ документа регистрационного округа	42
Государственный регистрационный номер	02 12 2013
Код документа регистрации	10001/000/2013 003
Государственный регистратор	 (подпись) (Ф.И.О.)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.



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

		Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">P</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> </tr> </table>	P	5	7	0	0	1															
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																							
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
<u>ООО "ЦЭС"</u> (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">23</td> <td style="padding: 2px 5px;">марта</td> <td style="padding: 2px 5px;">1998</td> <td style="padding: 2px 5px;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">(число)</td> <td style="font-size: 8px;">(месяц прописью)</td> <td style="font-size: 8px;">(год)</td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	(число)	(месяц прописью)	(год)		<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">2</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">9</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
(число)	(месяц прописью)	(год)																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи	<table border="0"> <tr> <td style="padding: 0 10px;"><u>09</u></td> <td style="padding: 0 10px;"><u>декабря</u></td> <td style="padding: 0 10px;"><u>2002</u></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">(дата)</td> <td style="font-size: 8px;">(месяц прописью)</td> <td style="font-size: 8px;">(год)</td> </tr> </table>	<u>09</u>	<u>декабря</u>	<u>2002</u>	(дата)	(месяц прописью)	(год)																
<u>09</u>	<u>декабря</u>	<u>2002</u>																					
(дата)	(месяц прописью)	(год)																					
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	<table border="0"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2"> <u>В. Н. Кулагина</u> (подпись, ФИО) </td> </tr> </table>				<u>В. Н. Кулагина</u> (подпись, ФИО)																		
																							
<u>В. Н. Кулагина</u> (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.srosomma.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
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 № 022-073-004070/19
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 № 022-073-004070/19 от 16.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.*

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:	5 000 (Пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2019 г. по «31» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

 (Потапова Е.Ю.)

 М.П.
 «16» сентября 2019г.

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

 (Стрижак Е.Ю.)

 М.П. СОБСТВЕННОСТИ
 «16» сентября 2019г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0445

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 984601

Настоящий диплом выдан Ковалевой
Елене Васильевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 20 декабря 2017 г. по 09 июля 2018 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НУФ ВПО
"Сибирская финансово-правовая академия (ФЭФПА)"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 09 июля 2018
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ковалевой
Елены Васильевны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
бизнеса (бизнеса)
(наименование сферы деятельности)

Город Сяська

Государственный образовательный университет "Сибирская финансово-правовая академия" (ФЭФПА) 630000, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Фрунзенская, 100

МЭФР Промо, 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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. Руководитель
М.П. Секретарь

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 200005 – 035 – 000011
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 ПИ №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.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
300 000,00	1 140,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков N 200005 – 035 – 000011 от 14 января 2020 г.

Настоящий Полис действует с «14» января 2020 г. по «13» января 2021 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/1/20-с от 01.01.2020 г. Телефон: 737-03-30 доб.108
_____/Е.В.Ковалева/	_____/О.А.Миронова/
	М.П. Полис оформила: Блинова О.И.

Дата выдачи полиса: «14» января 2020 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.