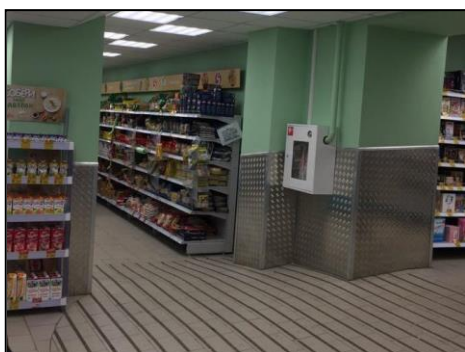


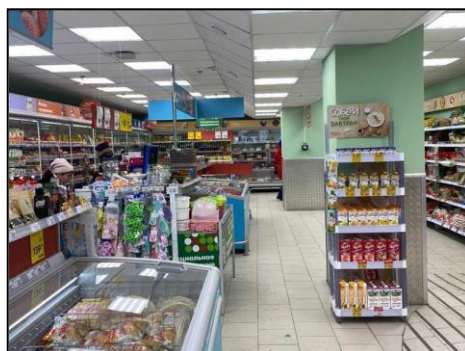


ОТЧЕТ № 05/2020 ОБ ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ



Объект оценки:

- Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1.



Дата проведения оценки: 21.02.2020г.
Дата составления отчета: 20.04.2020г.

Заказчик: ООО «АМИКО»

Исполнитель: ООО "Агентство Управления Активами"



ООО "Агентство Управления Активами"
тел. (831) 413-08-71 e-mail: activ-nn@mail.ru
<http://www.activ-nn.ru/>

**Конкурсному управляющему Общества с ограниченной ответственностью «АМИКО» Попову О.Ю.
Уважаемый Олег Юрьевич!**

В соответствии с договором № 02/2020 от 14 февраля 2020г. специалисты ООО "Агентство Управления Активами" выполнили оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1, для возможной продажи объекта в ходе процедуры конкурсного производства.

Анализ рынка и расчеты производились с 21.02.2020г. по 20.04.2020г.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 21 февраля 2020 года.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, произведено с использованием технической и правоудостоверяющей документации, предоставленной ЗАКАЗЧИКОМ по объекту, и на основании внешнего осмотра объекта специалистами ООО "Агентство Управления Активами" в присутствии представителей ЗАКАЗЧИКА.

Характеристика оцениваемого объекта, расчеты рыночной стоимости приведены в полном отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценке недвижимого имущества, действующими на территории Российской Федерации.

В результате анализа и расчетов мы пришли к заключению, что общая рыночная стоимость объекта недвижимости - Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1, по состоянию на 21 февраля 2020 г., составляет (с учетом округления):

70 066 000 (Семьдесят миллионов шестьдесят шесть тысяч) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказания Вам услуги.

С уважением,

**Генеральный директор
ООО "Агентство Управления Активами" _____ / Р.С. Чуланов /**

Содержание:

Стр.

1. Введение	4
2. Задание на оценку	4
3. Основные факты и выводы.....	5
4. Заявление о соответствии	6
5. Допущения, на которых должна основываться оценка	7
6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	8
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
7.1. Сведения о Заказчике оценки.....	8
7.2. Сведения об Оценщике	8
7.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	9
8. Применяемые стандарты и нормативные документы оценочной деятельности	9
9. Используемые термины и определения.....	10
10. Последовательность определения стоимости объекта оценки	12
11. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
13. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	15
13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	15
13.1.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ	15
13.1.2. Обзор общеэкономической ситуации в регионе.....	20
13.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	22
13.2.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
13.2.2 Аналитика рынка торгово-офисных помещений города Чебоксары.....	22
13.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	22
13.4. Анализ основных ценообразующих факторов.....	25
13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов и основных ценообразующих факторах	25
13.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	26
14. Определение оцениваемых прав	27
15. Обоснование выбора используемых подходов к оценке	27
16. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода.....	29
17. Расчет стоимости Объекта доходным подходом	39
17.1. Расчет чистого операционного дохода	39
17.2. Расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости	45
18. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	46
19. Источники информации	48
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ №2.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №3.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ №4.....	95

1. Введение

Работа выполнена специалистами ООО "Агентство Управления Активами". Реквизиты Оценочной организации представлены в таблице "Сведения об Оценочной организации".

Сведения об Оценочной организации

Реквизит	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство Управления Активами"
Юридический адрес	603009, Нижегородская область, г. Н.Новгород, пр. Гагарина, д.106-5
Почтовый адрес	603087, г.Н.Новгород, ул.Нижне-печерская 17-75
Телефон, факс	т./ф.: (831) 413-08-71
Электронная почта	activ-nn@mail.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.activ-nn.ru/
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5261059689
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1075261012067
Дата присвоения ОГРН	28 ноября 2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Профессиональная ответственность ООО "Агентство Управления Активами" перед третьими лицами застрахована страховой компанией ОСАО "ИНГОССТРАХ" (договор № 433-542-052489/19, страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия договора страхования с 14.08.2019г. по 13.08.2020г.)
Банковские реквизиты	Расчетный счет № 40702810200030157701 в Приволжском ф-ле ПАО "Промсвязьбанк" г.Н.Новгород, к/с 30101810600000000835; БИК 042202835.
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ	Чуланов Роман Сергеевич Чернова Оксана Андреевна

2. Задание на оценку

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1 Кадастровый (условный) номер: 21:01:010107:3453 Земельный участок под объектом оценки не сформирован, права не оформлены.
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью "АМИКО" Юридический адрес: 603109, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 26 ИНН: 5262237581КПП: 526001001 ОГРН: 1095262001449 от 17.02.2009г
Правообладатели объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью "АМИКО" Юридический адрес: 603109, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 26 ИНН: 5262237581КПП: 526001001

	ОГРН: 1095262001449 от 17.02.2009г	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Полное право собственности. Объект оценки является единым объектом недвижимого имущества. Права на земельный участок не сформированы.	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Аренда	
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2020-2296086 от 04.02.2020г.	
Правоподтверждающие документы	Не предоставлены	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Технический план от 29.11.2019г. - Разрешение на строительство №21-01-35-2018 от 21.03.2018г. - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №21-01-56с-2019 от 27.11.2019г. - Договор аренды нежилого помещения №16/30/1 от 27.04.2017г.	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в настоящем задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для возможной продажи объекта в ходе процедуры конкурсного производства	
Вид стоимости	Рыночная	
Основание для проведения оценки	Договор № 02/2020 от 14 февраля 2020г.	
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки	Информация не предоставлена	
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	Не требуется	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	21.02.2020г.	
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	21.02.2020г.	
Дата составления отчета	20.04.2020г.	
Срок проведения оценки	с 21.02.2020г. по 20.04.2020г.	
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых документов	Документы предоставлены в достаточном объеме 21.02.2020г.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Приводятся в пункте 5 настоящего Отчёта	
Валюта оценки	Российский рубль	

3. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1 Кадастровый (условный) номер: 21:01:010107:3453	
Основание для проведения оценки	Договор № 02/2020 от 14 февраля 2020г.	
Порядковый номер отчета	№ 05/2020	
Дата составления отчета	20.04.2020г.	
Результаты оценки,	Применяемые подходы к оценке	Результат, руб.

полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	не применялся
	Доходный	69 133 000
	Сравнительный	70 999 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки	70 066 000 (Семьдесят миллионов шестьдесят шесть тысяч) рублей	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	- мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта. - настоящий отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Результаты и содержание отчета достоверны только для указанной цели оценки. - содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства Оценщиков перед третьей стороной исключены. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что имущество должно перейти из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. - Оценщик не обязан на основании Отчета об оценке предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, за исключением случаев, когда предметом судебного разбирательства является достоверность (действительность) Отчета об оценке. - рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. - полученная итоговая стоимость объекта оценки может быть применена только в соответствии с предполагаемым использованием.	

4. Заявление о соответствии

У подписавших данный отчет экспертов ООО "Агентство Управления Активами" не было ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к определению указанной стоимости объектов оценки, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат фактических ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, действующим законодательством Российской Федерации или введенных экспертами ООО "Агентство Управления Активами" самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ мнения и заключения, содержащиеся в отчете.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости объектов, не связано с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика или какого-либо третьего лица, а так же какими бы то ни было иными обстоятельствами, кроме объемов и сложности работы, проделанной экспертами ООО "Агентство Управления Активами".

В соответствии со ст. 12 Федерального Закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Допущения, на которых должна основываться оценка

- при проведении оценки Оценщик не проводил детализированной экспертизы правового положения объекта оценки, не делал запросов относительно содержания и фактов составления и правоустанавливающих документов и правоудостоверяющих документов, касающихся объекта оценки, в уполномоченные органы государственной власти. Оценщик исходил из допущения, что на дату оценки объект принадлежит на праве собственности ООО "АМИКО".
- при проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых факторов, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки.
- данные сторонних организаций, использованные Оценщиком при определении рыночной стоимости, ссылки на которые имеются в отчете, представляются оценщику надежными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютной точности.
- оценщик не проводил ревизии инженерно-технической документации с целью установления соответствия между указанными в ней сведениями и реальными физическими характеристиками объектов (площади помещений, геометрические размеры, строительный объем и т.п.). Оценщик полагался на то, что непосредственные обмеры объектов проведены соответствующими организациями должным образом.
- сведения об инженерно-техническом и планировочном решении объектов оценки, получены Оценщиком на основе непосредственного визуального осмотра. Оценщик не проводил инструментального обследования конструктивных элементов объекта с целью выявления скрытых дефектов эксплуатации (пор, трещин, внутреннего разрушения материала конструктивных элементов и пр.). Визуальный осмотр коммуникаций проводился Оценщиком в местах, открытых для непосредственного доступа. Фотографии, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны интерпретироваться как-либо иначе.
- выбранные подходы и методы оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, наиболее точно отражают величину рыночной стоимости объекта оценки. Однако оценщик не утверждает, что при оценке не могли быть использованы иные методы оценки. При выборе методов оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы оценки соотносятся с условиями исходной задачи.
- в случае прямого пересчета по отраженным в отчете формулам, итоговые значения могут незначительно не совпадать со значениями, полученными Оценщиком, что связано с

использованием для расчетов электронных таблиц, в которых промежуточные значения не округляются.

6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка объекта оценки	http://minec.cap.ru/news/2020/01/20/v-2019-godu-osnovnie-makroekonomicheskie-pokazatel https://cheboksary.restate.ru
Корректировочные коэффициенты	Приволжский центр финансового консалтинга и оценки "Справочник оценщика недвижимости-2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Часть 1,2. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.
Предложения к продаже/по аренде объектов недвижимости	https://cheboksary.irr.ru https://chuvashia.move.ru https://www.avito.ru https://cheboksary.cian.ru

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

7.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АМИКО»
Сокращенное наименование	ООО «АМИКО»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1095262001449 от 17.02.2009г
Реквизиты:	ИНН: 5262237581КПП: 526001001

7.2. Сведения об Оценщике

В рамках настоящего отчета оценку производили

Чернова Оксана Андреевна - оценщик ООО "Агентство Управления Активами"

Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Реквизит	Значение
Фамилия, Имя, отчество Оценщика	Чернова Оксана Андреевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП № 791100 выдан ННГАСУ (г.Н.Новгород) 15.08.2008г. на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации "Национальная коллегия специалистов-оценщиков", сокращенное наименование Ассоциация СРО "НКСО" (адрес местонахождения: РФ, 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3). Регистрационный номер оценщика в реестре: 02378 Дата регистрации оценщика в реестре 22.07.2016г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика от 09.12.2019г. № 922/1650731716 СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» сроком действия с 01.01.2020г. по 31.12.2020г., страховая сумма 30 000 000 руб.
Местонахождение оценщика	603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, дом 13, офис 9
Контактные данные оценщика	Почтовый адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, дом 13, офис 9 контактный телефон: +7 (831) 413-08-71 адрес электронной почты: ksu-oks@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2008 года.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п.15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Сведения о независимости оценщика

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости юридического лица

ООО "Агентство Управления Активами" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

ООО "Агентство Управления Активами" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

7.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

8. Применяемые стандарты и нормативные документы оценочной деятельности

Определение рыночной стоимости в настоящем отчете выполнено в соответствии с требованиями:

- Конституции РФ.
- Гражданского кодекса РФ.
- Федерального Закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
- Приказа Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 года № 297.
- Приказа Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 года N 298.
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 года N 299.
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" от 25 сентября 2014 года N 611.

Данные нормативные акты являются обязательными к применению на территории Российской Федерации и поэтому применены оценщиком в настоящем отчете.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации СРО "НКСО", соблюдают положения стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО", а так же основные положения Международных и Европейских стандартов оценки (МСО и ЕСО). Стандарты Ассоциации СРО "НКСО", МСО и ЕСО соблюдаются в части не противоречащей ФСО.

9. Используемые термины и определения

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость объекта оценки определена Оценщиком применительно к экономическим условиям Российской Федерации, с учетом в её структуре действующих для собственника налогов во всех применяемых подходах.

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

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

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297 об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1") классификации и терминологии:

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.

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

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

Согласно п.11 Федерального стандарта оценки ФСО №1, 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 их 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.

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки используемые рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

10. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

11. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставлены Заказчиком. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице.

Опись документов, полученных от Заказчика

Наименование, вид документа		Дата
1.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2020-2296086	от 04.02.2020г.
2.	Технический план	от 29.11.2019г.
3.	Разрешение на строительство №21-01-35-2018	от 21.03.2018г.
4.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №21-01-56с-2019	от 27.11.2019г.
5.	Договор аренды нежилого помещения №16/30/1	от 27.04.2017г.

Предоставленную Заказчиком информацию Оценщик считает достаточной для выполнения оценки в соответствии с требованиями законодательства, российскими и международными стандартами.

Основными источниками информации, использованными в отчете, стали данные открытых и электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы и экспертные оценки. Поправочные коэффициенты получены либо в результате собственных исследований, либо из профессиональных источников. Ссылки на используемые источники информации приводятся в тексте, сносках или таблицах отчета.

12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании "Описи полученных от Заказчика документов" и визуальном осмотре, проведенном Оценщиком Объектов оценки. Полученные

данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Объектом оценки является объект недвижимого имущества:

- Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1.

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки:

Чебоксары (чуваш. Шупашкар) — город в России, столица Чувашской Республики, крупный порт на правом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Чебоксарки.

Образует городской округ город Чебоксары. Чебоксарский городской округ граничит с Моргаушским, Красноармейским, Цивильским и Мариинско-Посадским районами Чувашии.

Город Чебоксары расположен на Приволжской возвышенности на правом берегу Чебоксарского водохранилища реки Волги. Общая протяжённость границ города составляет 83,3 км, из них по суходольной части — 67,0 км, по набережной Волги — 16,3 км.

Площадь города, согласно Генеральному плану, составляет 110 км². Земли водного фонда составляют 15,7 % площади муниципального образования, а земли лесного фонда составляют 24,8 % от общей площади городского округа.

В состав Чебоксар входят три административных района: Калининский, Ленинский, Московский.

Городу подчинено 1 территориальное управление Заволжье.

Чебоксары наделён статусом городского округа.

В городской округ включены населённые пункты: посёлки Новые Лапсары, Сосновка, посёлок Северный, деревня Чандрово.

Городская топонимика — исторически сложившиеся названия микрорайонов города и бывших населённых пунктов в составе города: Новый город, Агрегатка (Агрегатный завод), Альгешево, Анисеево, Богданка (ул. Богдана Хмельницкого) , Восточный посёлок (Восточка), Гремячево, Заовражное, посёлок Лесной, Новоюжный (Новоюжка), посёлок Первомайский, посёлок Пролетарский, Промзона, Пятино, Садовый район, Северо-Западный микрорайон, Соляное, Центр, Чапаевский посёлок, Кировский, Комбинат, Чулочка (пос. ХБК), Шанхай, посёлок Южный, Юго-Западный микрорайон, Литейка, Берлога.

Город Чебоксары имеет город-спутник Новочебоксарск, вместе с которым формирует полицентрическую агломерацию с численностью населения более 680 тыс. чел.

2 марта 2008 года был проведён референдум по объединению городов Чебоксары и Новочебоксарск в один городской округ, но большинство новочебоксарцев проголосовало против объединения, в результате вопрос был отложен.

Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов в октябре 2009 года была принята «Стратегия развития города Чебоксары на период до 2020 года с учётом перспективы развития агломерации город Чебоксары — город Новочебоксарск — Мариинско-Посадский район — Моргаушский район — Цивильский район — Чебоксарский район»

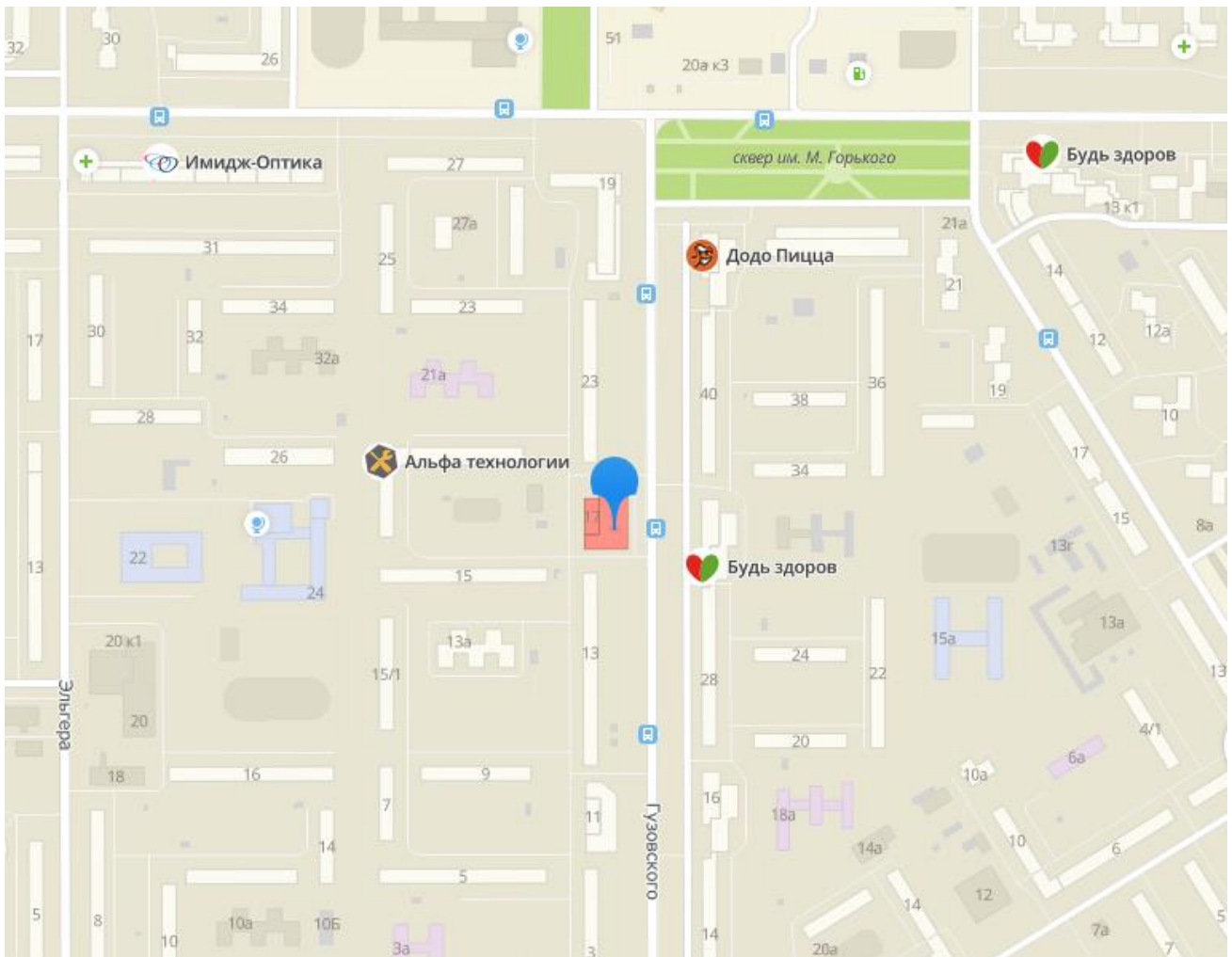
Экономика города характеризуется, прежде всего, развитой промышленностью.

Ведущие отрасли: электро-энерго оборудование, машиностроение и пищевая промышленность.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по чистым видам экономической деятельности по обрабатывающим производствам (крупным и средним организациям) на 2010: 44,53 миллиарда рублей, в том числе:

- производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования 15,09.
- производство машин, оборудования и транспортных средств 9,23.
- производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака 8,53.
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий 4,03 миллиард рублей.

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено по ул. Гузовского.



Улица Гузовского (чуваш. Гузовский урамё — улица в Московском районе города Чебоксары Чувашской Республики. Одна из улиц Северо-Западного микрорайона, большая авто- и электротранспортная магистраль. Соединяет проспекты Максима Горького и Московский. В 1976 году Центральная гидрологическая экспедиция госминвода Минздрава СССР близ улицы Гузовского пробурила первую скважину к подземному озеру, что стало основой для создания курортной зоны в северо-западном районе Чебоксар. На улице Гузовского были возведены одни из первых в

Чебоксарах здания повышенной этажности — это 9—12-этажные дома. Здесь (в доме № 11) располагается Центральная городская библиотека им. Маяковского.

Названа в честь лесовода — Бронислава Ильича Гузовского (1860—1914 гг.), за период его работы было закультивировано 1150,2 Га дубовых насаждений и описаны типы дубовых насаждений в Ильинском лесничестве.

Улица Гузовского примыкает к дубовой роще, называемой в народе «Берендеевский лес» (Роща Гузовского), в которой, как считается, есть посаженные Гузовским дубы. Дикие животные иногда выходят из леса на граничащую с ним улицу Гузовского.

Близлежащие здания представляют собой жилые дома с коммерческими помещениями на первых этажах – торгово-офисные объекты.

Описание Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки

Характеристика местоположения	
Адрес	Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1
Кадастровый (или условный) номер	21:01:010107:3453
Ближайшая остановка общественного транспорта	Ост. "Магазин Природа"
Общая характеристика	
Материал стен здания	Газобетонные блоки
Год постройки	1983
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Видимых признаков деформаций конструкций не наблюдается
Общая площадь помещения, кв.м.	2765,3
Общая площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв.м.	1548,7
Общая площадь помещений, расположенных в цоколе, кв.м.	1216,6
Этаж расположения	Цокольный, первый
Описание локального местоположения	Объект оценки расположен в здании, стоящем непосредственно на «красной линии»
Назначение площадей	нежилое
Текущее использование	Под магазин
Собственник объекта оценки	ООО «АМИКО»
Описание внутренней отделки помещения по состоянию на дату проведения оценки	
Выводы по состоянию помещения	Помещение находится в среднем состоянии

13. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

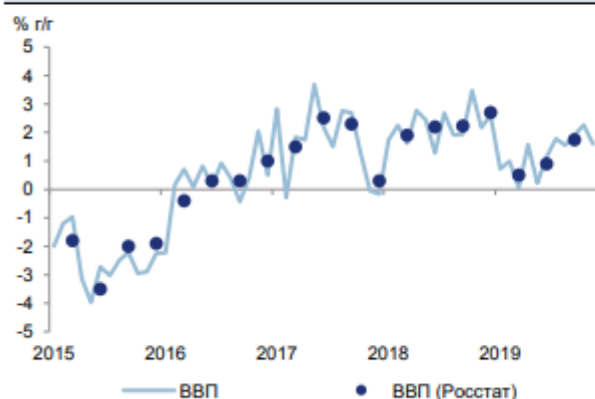
13.1.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ

Экономическая активность декабрь 2019

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале

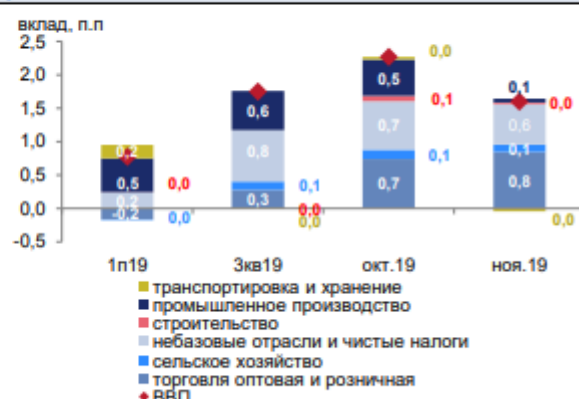
2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Рис. 1. Рост ВВП в ноябре замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... при резком ухудшении динамики в промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре², а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Рынок труда

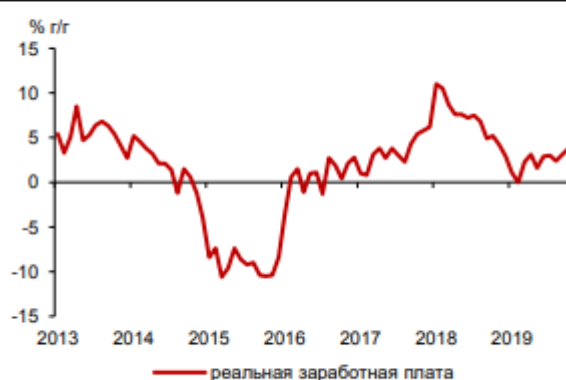
Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Август 2019 г. – оценка Росстата

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до 5,8 % после роста на 5,2 % в октябре.

Высокие темпы обеспечены в основном динамикой в растениеводстве. Так, по оценке Росстата, в хозяйствах всех категорий в 2019 г. зерновых и зернобобовых намолочено 120,6 млн. тонн, что на 6,5 % выше, чем годом ранее. Подсолнечника собрано 15,1 млн. тонн (+18,4 %), сахарной свеклы – 50,6 млн. тонн (+20,3 %), овощей – 14,0 млн. тонн (2,3 %). Сбор картофеля незначительно уступил показателям прошлого года – 22,2 млн. тонн (снижение на 0,9 %, по состоянию на 1 ноября отставание составляло -1,4 %).

В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная. Так, в ноябре в

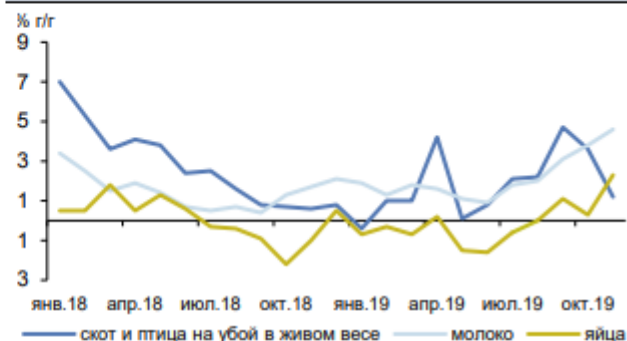
производстве скота и птицы на убой (в живом весе) продолжилось снижение темпов роста производства (до 1,2 % г/г с 3,6 % г/г). При этом в производстве молока и яиц темп роста производства ускорился по сравнению с октябрем до 4,6 % г/г с 3,8 % г/г в октябре и до 2,3 % г/г с 0,3 % г/г соответственно.

Рис. 7. Сбор большинства культур превысил показатели прошлого года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. В животноводстве динамика по отдельным продуктам в ноябре была разнонаправленной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Объем валового сбора	2019 (оценка Росстата)	2018	2017	2010-2016
Зерновые и зернобобовые культуры	120,6	113,3	135,5	92,7
Семена подсолнечника	15,1	12,8	10,5	8,7
Сахарная свекла	50,6	42,1	51,9	39,7
Картофель	22,2	22,4	21,7	23,9
Овощи	14,0	13,7	13,6	12,7

Источник: Росстат.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,3*	1,6*	2,3*	1,7	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	4,1	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	0,2	1,0	0,5	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,6	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,7	-1,5	0,0	-0,6	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,4	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,2	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,6	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных	3,3	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,1	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,0	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-0,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,4	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и	1,2	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,7	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,9	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,0	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,3	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,9	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,2	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,1	1,5	1,5	1,1	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,2	2,3	2,4	2,2	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,2	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,7	59,5	59,4	59,4	59,4		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,6	4,6/45	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

13.1.2. Обзор общеэкономической ситуации в регионе¹

По предварительной оценке, индекс промышленного производства в 2019 году составил 105% к предыдущему году, в том числе по обрабатывающим производствам – 108%. Объем отгруженной продукции организациями промышленного комплекса оценочно составил 278,4 млрд рублей (120% к уровню 2018 года).

Устойчивые темпы роста в производстве транспортных средств и оборудования, а также в металлургическом производстве и производстве машин обеспечиваются благодаря позитивной динамике развития концерна «Тракторные заводы». Также рост индекса производства обеспечивают Чебоксарское предприятие «Сеспель», АО «ВНИИР», группа компаний «Хевел», ПАО «Химпром» и ряд других предприятий.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2019 году, по оценке, составил 104,2%. Намолочено порядка 725 тыс. тонн зерна (114,6% к уровню 2018 года), накопано 444 тыс. тонн картофеля (114,6%), собрано 137,2 тыс. тонн овощей (112,6%). Производство мяса в хозяйствах всех категорий, по экспертной оценке, составило 124,2 тыс. тонн (100,6% к уровню 2018 года), молока – 415,6 тыс. тонн (100,9%), яиц – 276,5 млн штук (100,6%).

Ввод жилья за счет всех источников финансирования, по оценке, составил 656,4 тыс. кв. метров общей площади жилья (109,8% к 2018 году).

Оборот розничной торговли, по оценке, составил 163,8 млрд рублей, увеличившись на 3,5% к уровню 2018 года. Положительная динамика характерна и для оборота общественного питания, где прирост составил 4%. Объем платных услуг населению, по оценке, составил 53,7 млрд рублей (100%).

¹ - <http://minec.cap.ru/news/2020/01/20/v-2019-godu-osnovnie-makroekonomicheskie-pokazatel>

В декабре 2019 года по отношению к декабрю предыдущего года инфляция в Чувашской Республике составила 2% (по России – 3%). Цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (по России – на 2,6%), на непродовольственные товары – на 3,2% (по России – на 3%), стоимость услуг выросла на 2,9% (по России – на 3,8%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по итогам 2019 года, по оценке, составила 29,2 тыс. рублей (108% к предыдущему году). Реальная заработная плата с учетом индекса потребительских цен составила оценочно 103,4%.

Уровень общей безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда, за 2019 год составил оценочно 4,7%. Уровень зарегистрированной безработицы по отношению к численности рабочей силы (экономически активному населению) на 1 января 2020 г. составил 0,68%.

Глава Чувашии **Михаил Игнатьев** обратил внимание, на снижение объемов работ по виду деятельности «Строительство». *«Жилья меньше не построили, несмотря на переход на новую модель финансирования, – отметил он. – Кроме того, с каждым годом все больше и больше выделяем бюджетных средств на строительство инфраструктуры»,* – сказал Глава республики. Он поручил Минстрою Чувашии провести проверку достоверности отчетности, предоставляемой строительными организациями.

Консолидированный бюджет Чувашской Республики на 1 января 2020 года исполнен по доходам на 102,2%, по расходам – на 92,4%. Заместитель Председателя Кабинета Министров Чувашской Республики – министр финансов **Светлана Енилина** сообщила, что собственные доходы увеличились к уровню 2018 года на 3,5% (на 1,3 млрд рублей). Безвозмездные поступления из федерального бюджета выросли на 31,4% и составили 25,3 млрд рублей.

«Существенно – в 1,3 раза – по отношению к 2018 году выросли межбюджетные трансферты. Муниципальным образованиям в 2019 году было перечислено почти 24 млрд рублей», – сообщила руководитель Минфина Чувашии.

Расходы консолидированного бюджета Чувашской Республики на финансирование мероприятий национальных проектов с учетом внебюджетных средств в 2019 году составили 15 млрд рублей. Самыми объемными стали национальные проекты «Демография» и «Безопасные и качественные автомобильные дороги», на реализацию которых из бюджета было направлено по 2,5 млрд рублей.

Выводы:

По мнению Оценщика, на дату оценки, существует стабильно устойчивая политическая и социально-экономическая ситуация в регионе местоположения объекта оценки, умеренные политические и финансовые риски, делают регион умеренно привлекательным для инвесторов.

13.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости²

13.2.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

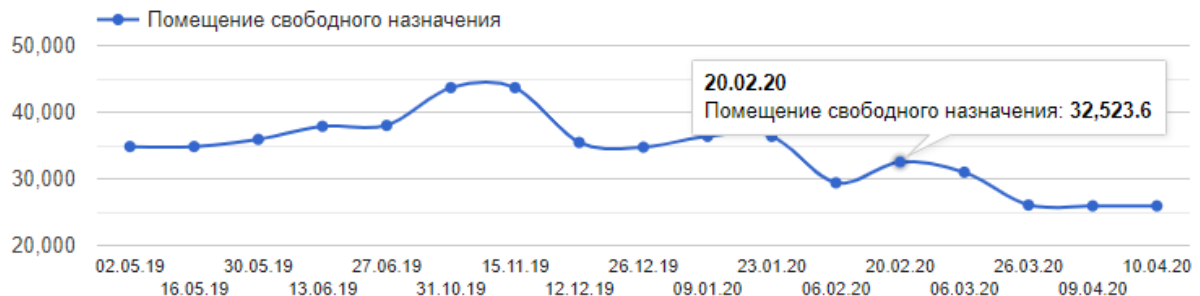
Объектом оценки является:

Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1.

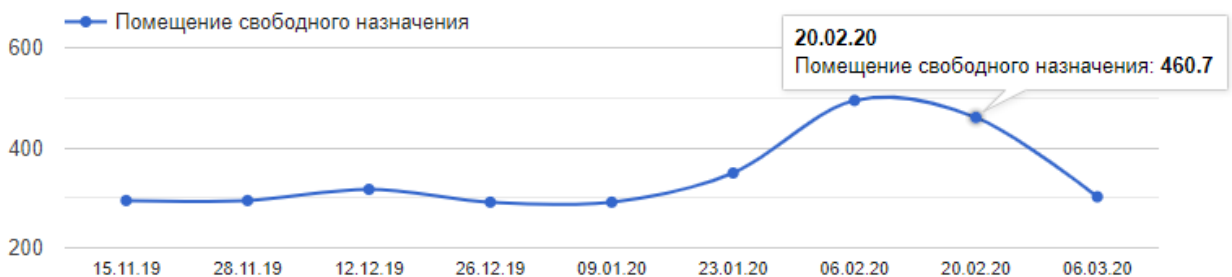
Данное местоположение оцениваемого объекта характеризуется административно-деловой зоной, ближайшее окружение: торгово-офисные и административные здания, с учетом назначения объекта недвижимости, его локального расположения и ближайшего окружения, объект оценки отнесен к рынку коммерческой недвижимости – сегмент рынка – торгово-офисная недвижимость свободного назначения.

13.2.2 Аналитика рынка торгово-офисных помещений города Чебоксары

На основании данных сайта <https://cheboksary.restate.ru> средняя цена продажи за 1 кв.м. помещения свободного назначения на дату оценки составляет 32 523,6 руб.



Средняя цена аренды за 1 кв.м. помещения свободного назначения на дату оценки составляет 460,7 руб.



13.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения. Объекты, сопоставимые с объектом оценки по местоположению и физическим характеристикам представлены в таблице ниже.

² - http://www.gipernn.ru/commercial_trade_analytics

Мониторинг предложений к продаже нежилых помещений в г. Чебоксары

Описание	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Прямая ссылка на объект
Продается нежилое помещение, район "Волжский-3" пр. М. Горького д. 6, общая площадь 739 кв. м., свободная планировка, с отделкой, высота потолка 3.60 см., цокольный этаж, свой отдельный вход, индивидуальное отопление, все коммуникации заведены и разведены (свет, вода, сан. узлы, погрузочная), высокий пешеходный, транспортный трафик проходимости. Помещение с арендаторами.	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, Максима Горького пр-кт, 6	739	27 000 000	36 536	https://cheboksary.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-739-kv-m-maksima-gorkogo-pr-kt-6-etazh-1-10-zhiloe-zdanie-remont-parkovka-advert727048975.html
Продаю помещение свободного назначения на цокольном этаже с ремонтом(пол-плитка, потолок-Армстронг,стены-покраска по гипсокартону), высота помещений — 2.65 м. Помещение предназначено под любой вид деятельности (сейчас действующий игровой клуб «Corner»), расположение с торца здания на пересечении улиц Спиридона Михайлова и Московского проспекта на первой линии.Наличие большой парковки.В шаговой доступности остановки общественного транспорта «Студенческий городок — Афанасьева»,2-5 минут пешком. Помещение оснащено видеонаблюдением, пожарно-охранной сигнализацией,принудительной вентиляцией,интернетом. В помещении имеется два входа-выхода (дает преимущество под две организации) два сан.узла,три раковины все работает исправно. При продаже вам достается вся мебель, дизайн проект под кальянно-игровой клуб.Показ в удобное для вас время. Торг.	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, улица Спиридона Михайлова, 1	184	6 500 000	35 326	https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_184_kv_m_chuvashskaya_respublika_chuvashiya_cheboksary_ulica_spiridona_mihaylova_1_6822474087/
Пряма продажа, БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ ! Помещение расположено в развивающемся микрорайона города Чебоксары (мкр. Благовещенский) , представляет собой в высокой степени готовности для применения в качестве магазина помещение, со всей сопутствующей для такого рода бизнеса инфраструктурой: отдельная загрузочная площадка, оборудованный торговый зал, служебные и технические помещения , оборудованные входные группы, в том числе для лиц с ограниченными возможностями. Ранее это помещение использовалось как гастрономический маркет. Объект находится в собственности юридического лица - подателя этого объявления. АРЕНДА помещений возможна. Подробности обсуждаемы.	Чувашская Республика, Чебоксары, микрорайон Благовещенский, б-р Олега Волкова, 5 р-н Московский	354,3	8 000 000	22 580	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_354.3_m_996932382
Продаю или меняю помещение свободного назначения на 1 этаже, собственник. Помещение встроено-пристроенное, 2 входа. Построено под магазин, в данный момент используется под офисы и творческие мастерские. Общая площадь 201,3 кв.м., разделено на большие залы (40 - 60 кв.м.) и отдельные комнаты (12 - 24 кв.м.), потолки высокие 3,2 - 3,5 м. Расположено недалеко от ДК "Салют" и ТД "Москва", удаленность от дороги 50 м, через дом проходит пешеходная зона. Фасад здания в хорошем состоянии, пожарная и охранная сигнализация, отдельный тепловой узел, спуск для инвалидов колясок, интернет, телефон, парковка перед входом. Рассматриваем любые предложения по продаже, обмену (в том числе автотранспорт), торг возможен. Так же в здании располагаются различные офисы и магазины, поблизости "Сбербанк", рядом строится новый микрорайон.	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. МЖК, ул. Чернышевского, 20	201,3	6 150 000	30 551	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/203028705/

Мониторинг предложений к аренде нежилых помещений в г. Чебоксары

Описание	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена в месяц, руб.	Цена за 1 кв.м. в месяц, руб.	Прямая ссылка на объект
Аренда площадей под любой вид деятельности. Цоколь. два входа и выхода, санузел, отделка. Первая линия.	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. Юности, бул. Юности, 3	181	45 240	250	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/219164231/
Сдаётся помещение, площадь 150 м2, первая линия, цокольный этаж, возможна частичная аренда площади от 10 до 860 м2 Большая парковка, Остановка в шаговой доступности. На 1 этаже "Магнит-Косметик". В соседнем здании магазин "Пятёрочка". Помещение с готовым ремонтом, имеется пожарная и охранная сигнализации, система наружного и внутреннего наблюдения. Стандартные коммунальные платежи входят в стоимость аренды.	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. 7-й, просп. Максима Горького, 49	150	90 000	600	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/212261744/
Сдается нежилое помещение на первой линии, есть зона отгрузки, можно использовать как под торговые площади, так и под офисные помещения. Район активно развивается, заселен, в районе дома от 9-ти до 16 этажей. Общая площадь от 234 кв.м., возможно выделить 117 кв.м. Это 1-ый этаж, не цоколь. Помещение сдается на длительный срок	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, ул. Эльмена, 34	234	112 320	480	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/212170924/
Первая линия, можно небольшими площадями	Чувашская Республика, Чебоксары, парк Роща Гузовского р-н Московский	202	120 000	594	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1820288974

13.4. Анализ основных ценообразующих факторов

На стоимость объекта оценки влияют следующие факторы: местоположение и локальное расположение; площадь объекта оценки; физическое состояние объекта оценки; этаж расположения объекта оценки; расположение относительно красной линии.

Влияние основных ценообразующих факторов	
Факторы, увеличивающие стоимость	Факторы, уменьшающие стоимость
- <i>Общее и локальное местоположение</i>, объект расположен на «красной линии» - <i>Конструктивные особенности</i>. Объект оценки расположен на первом этаже и в цоколе, представляет собой нежилое помещение с отдельным входом. Помещение обеспечено всеми необходимыми коммуникациями - <i>Техническое состояние</i>, оцениваемый объект расположен в доме 1983 года постройки, находится в среднем состоянии	- <i>Техническое состояние</i>, оцениваемый объект расположен в доме 1917 года постройки, находится в удовлетворительном техническом состоянии, без внутренней отделки в помещении

13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов и основных ценообразующих факторах

В результате исследования и анализа рынка, проведенного оценщиком, было выявлено следующее:

- Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость показал: в Чувашской Республике (где расположено оцениваемое имущество), в соответствии с оценкой уровня социально-экономического развития территорий РФ, существует стабильно устойчивая политическая и социально-экономическая ситуация, умеренные политические и финансовые риски, что делает регион умеренно привлекательным для инвесторов.
- Основными факторами, влияющими на формирование стоимости торгово-офисной недвижимости, являются - 1 группа факторов - характеристики сделок (условия финансирования и условия продажи, фактор времени продажи, вид и объем передаваемых прав); 2 группа факторов - характеристики самого объекта (целевое назначение, местоположение и физические характеристики объектов).
- Типичной единицей сравнения для сегмента рынка торговой недвижимости, к которому относится объект оценки, является единица площади – 1 квадратный метр.
- Разница между ценами предложений и ценами сделок на универсальные торгово-офисные объекты, по мнению специалистов, работающих в области коммерческой недвижимости: составляет 10,3% (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Часть 1,2. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.).
- Мониторинг предложений к продаже нежилых помещений в г. Чебоксары, показал, что диапазон ценовых показателей продажи составляет от 22 580 руб./кв.м. до 36 536 руб./кв.м. (среднее значение 31 248 руб./кв.м.); диапазон ценовых показателей аренды составляет от 250 руб./кв.м. до 600 руб./кв.м. (среднее значение 481 руб./кв.м.)

- На основании проведенного анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки, ликвидность объекта оценки находится на среднем уровне.

13.6. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объектов мы применили четыре основные критерия:

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона и физически осуществимый порядок использования объекта для обеспечения чистого дохода собственнику;

Максимальная эффективность - максимализация чистого дохода собственника, либо достижение максимальной текущей стоимости самого объекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Чтобы дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводилось в два этапа:

1. Для земельного участка как свободного.
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наилучшего использования земельного участка как неосвоенного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях служит для корректного применения затратного подхода.

Оцениваемый объект расположен на первом этаже жилого многоквартирного дома и является встроенным помещением, учитывая данные факторы, анализ наилучшего использования земельного участка как свободного не проводился, поскольку исключаются варианты сноса первичного объекта недвижимости – жилого многоквартирного здания.

Анализ наилучшего использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка с имеющимися улучшениями учитываются те же критерии анализа:

законодательно разрешенное, физически возможное и максимально продуктивное использование.

Локальное местоположение, объемно-планировочные и конструктивные характеристики, делают физически осуществимым вариантом использования оцениваемого объекта в качестве торгово-офисного объекта свободного назначения, что, по сути, относится к единому универсальному - торгово-офисному назначению коммерческой недвижимости.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование по прямому (текущему) назначению: в качестве торгово-офисного объекта свободного назначения.

14. Определение оцениваемых прав

В настоящем отчете, при расчете рыночной стоимости объектов оценки, оценивается право собственности на имущество.

Под правом собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его условиями, установленными государством в виде ограничений на права частной собственности, налоговой политики, норм гражданского права и других форм.

Оценка проводилась исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений для оцениваемого имущества.

15. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В данном отчете рыночная стоимость объекта оценки – встроенного нежилого помещения на первом и цокольном этажах, затратным подходом не производилась, поскольку данный подход не может отразить текущей рыночной ситуации при расчете встроенного помещения, для которого сложно выделить относящийся к нему земельный участок, с достаточной степенью достоверности определить строительные затраты на воспроизводство объекта оценки и общий строительный объем встроенного помещения.

Сравнительный подход

Подход с точки зрения рыночных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, схожих с оцениваемым по размеру, доходу и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же образом, что и для сопоставимых конкурентных объектов. Для применения данного метода оценщик прежде всего исходит из принципа замещения, т.е. стоимость, которую имеют объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение желаемого аналогичного объекта.

Результаты, полученные с использованием сравнительного подхода, имеют наибольшую точность для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Сравнительный подход применялся ввиду выявления на продажу аналогичных помещений.

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития.

Доходный подход применялся при определении рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества на основании того, что определить поток дохода приходящийся непосредственно на оцениваемый объект представляется возможным.

16. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода

Исходя из практики, для получения наиболее достоверного результата необходимо иметь репрезентативную выборку из соответствующего сегмента рынка объектов недвижимости, предлагаемых к продаже или фактически реализованных, сопоставимых по своим потребительским качествам, месту расположения с оцениваемым объектом.

При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- оценка точности результата.

Расчет корректировок и определение рыночной стоимости объекта оценки

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат:

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило, 3-5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- транспортная доступность,
- наличие коммуникаций,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

Таким образом, Оценщиком подобраны сопоставимые объекты, наиболее близкие по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

Главным критерием при отборе аналогов являлось их соответствие одному с объектом оценки сегменту рынка.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных печатных изданий и сайтов Internet. Прямые ссылки на использованные аналоги приведены Оценщиком в Приложении № 4 к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Согласование данных по объектам сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где:

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Рыночный метод

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям) для помещений, расположенных на первом этаже

Наименование характеристик	Единица измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение		Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, ул. Гузовского, 17	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, Максима Горького пр-кт, 6	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, улица Спиридона Михайлова, 1	Чувашская Республика, Чебоксары, микрорайон Благовещенский, б-р Олега Волкова, 5 р-н Московский	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. МЖК, ул. Чернышевского, 20
Общая площадь	м2	1 548,7	739,0	184,0	354,3	201,3
Цена предложения	руб.		27 000 000	6 500 000	8 000 000	6 150 000
Характеристика объекта		нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена 1 кв.м.	руб./м2		36 536	35 326	22 580	30 551
Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		36 536	35 326	22 580	30 551
Условия продажи/торг			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Дата предложения (дата оценки)		21 февраля 2020 г.	Актуальны на продажу в феврале 2020г.	Актуальны на продажу в феврале 2020г.	Актуальны на продажу в феврале 2020г.	Актуальны на продажу в феврале 2020г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Месторасположение (адрес, транспортная доступность)		аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Назначение площадей		торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Корректировка на локальное местоположение		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	вторая линия
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	1,25
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	34 256
Этаж		1 этаж	цоколь	цоколь	цоколь	1 этаж
Корректировка	%		1,25	1,25	1,25	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		40 966	39 609	25 318	34 256
Корректировка на масштаб		1 548,7	739,0	184,0	354,3	201,3
Корректировка	%		0,87	0,72	0,79	0,72
Скорректированная цена	руб./м2		35 640	28 519	20 001	24 664
Физическое состояние		хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние

Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		35 640	28 519	20 001	24 664
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		35 640	28 519	20 001	24 664
Выводы:						
Весовой коэффициент			1	2	3	4
Цена за ед. общей площади			3,0	3,0	3,0	3,0
Ср. взвешенное	руб./м2	27 206,01	12,0			
Ср. значение	руб./м2	27 206,01	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Рыночная стоимость за ед. общей площади объекта оценки	руб./м2	27 206,01				
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	42 134 000				

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Рыночный метод

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям) для помещений, расположенных в цоколе

Наименование характеристик	Единица измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение		Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, ул. Гузовского, 17	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, Максима Горького пр-кт, 6	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, улица Спиридона Михайлова, 1	Чувашская Республика, Чебоксары, микрорайон Благовещенский, б-р Олега Волкова, 5 р-н Московский	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. МЖК, ул. Чернышевского, 20
Общая площадь	м2	1 216,6	739,0	184,0	354,3	201,3
Цена предложения	руб.		27 000 000	6 500 000	8 000 000	6 150 000
Характеристика объекта		нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена 1 кв.м.	руб./м2		36 536	35 326	22 580	30 551
Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		36 536	35 326	22 580	30 551
Условия продажи/торг			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Дата предложения (дата оценки)		21 февраля 2020 г.	Актуальны на продажу в феврале 2020г.	Актуальны на продажу в феврале 2020г.	Актуальны на продажу в феврале 2020г.	Актуальны на продажу в феврале 2020г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Месторасположение (адрес, транспортная доступность)		аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Назначение площадей		торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Корректировка на локальное местоположение		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	вторая линия
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	1,25
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	34 256
Этаж		цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	1 этаж
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	0,80
Скорректированная цена	руб./м2		32 773	31 688	20 254	27 405
Корректировка на масштаб		1 216,6	739,0	184,0	354,3	201,3
Корректировка	%		0,94	0,78	0,86	0,78
Скорректированная цена	руб./м2		30 806	24 716	17 418	21 376
Физическое состояние		хорошее	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние

		состояние				
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		30 806	24 716	17 418	21 376
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		30 806	24 716	17 418	21 376
Выводы:						
Весовой коэффициент			1	2	3	4
Цена за ед. общей площади			2,0	2,0	2,0	4,0
Ср. взвешенное	руб./м2	23 726,06	10,0			
Ср. значение	руб./м2	23 579,15	0,2667	0,2667	0,2667	0,2000
Рыночная стоимость за ед. общей площади объекта оценки	руб./м2	23 726,06				
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	28 865 000				

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки:

Поправка на юридические права (право собственности)

Оцениваемый объект и объекты сравнения при сделке передаются в собственность новому владельцу, поэтому данная поправка не вводится.

Поправка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования

В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – единовременный платеж. Поправка не требуется.

Поправка на условия продажи (уторгование)

Скидка на торг применялась на основании данных: "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%

Скидка на торг учтена в размере 10,3% - среднее значение доверительного интервала.

Поправка на дату продажи

Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае для сравнения использованы объекты, выставленные на продажу, актуальны на дату оценки – 21 февраля 2020 года. Поправка на дату продажи не требуется.

Поправка на местоположение

Объект оценки и все аналоги имеют сопоставимое месторасположение, с аналогичным уровнем инфраструктуры, поправка на месторасположение не требуется.

Поправка на локальное местоположение

Местоположение объектов офисно-торговой недвижимости как фактор ценообразования, имеет значительное влияние на формирование стоимости объектов.

Объект оценки находится в доме, расположенном по красной линии, объекты-аналоги №1,2,3 также расположены по красной линии, объект-аналог №4 расположен на второй линии.

На основании статистических данных по мнению специалистов, работающих в области коммерческой недвижимости ("Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018

г.) существует зависимость рыночной стоимости от расположения объектов на «красной линии» относительно объектов, расположенных на второй линии.

Оцениваемый объект расположен на красной линии. Для аналогов, расположенных на второй линии применялась корректировка в размере 1,25 - обратное значение коэффициента 0,80).

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Поправка на разрешенное использование

Объект оценки и объекты-аналоги используются в качестве офисно-торговых объектов свободного назначения, поэтому необходимость введения данной поправки отсутствует.

Поправка на физическое состояние объекта

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах, находящихся в хорошем состоянии, поправка не требуется.

Поправка на площадь здания (фактор масштаба)

Размер поправки представлен в таблице в матричном виде.

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник - "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Поправка на этаж расположения

Размер поправки представлен в таблице в матричном виде.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Ист

очник - "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Поправка на состояние отделки

Размер поправки представлен в таблице в матричном виде.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Источник - "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценка, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1 этаж	42 134 000
цоколь	28 865 000
итог	70 999 000

17. Расчет стоимости Объекта доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Доход, который может быть получен от объекта недвижимости при его текущем использовании, сложится из арендной платы, которая представляет собой стабильные потоки доходов и расходов, поэтому в данном отчете использовался метод прямой капитализации.

Основные этапы процедуры оценки

Поскольку оцениваемый объект – нежилое помещение является объектом, не требующих капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, а фактическое использование соответствует его наиболее эффективному использованию, для оценки рыночной стоимости применялся метод прямой капитализации:

- 1) Определение чистого операционного дохода, получаемого от эксплуатации здания.
- 2) Определение коэффициента капитализации (R).
- 3) Пересчет годового, чистого операционного дохода в стоимость (C) объекта по формуле: $C = \text{ЧОД} / R$.

17.1. Расчет чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Действительный (эффективный) валовой доход (ВД) – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей. Расчет данного показателя осуществляется аналогично предыдущему.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами.

Для оценки текущего валового дохода использованы данные о доходах, получаемых при сдаче в аренду аналогичных помещений. Для расчета потенциального валового дохода использовались площади объектов по внутреннему обмеру – общая площадь помещений.

По итогам анализа в качестве основных ценообразующих факторов для рассматриваемых помещений следует выделить следующие: назначение помещений, этаж, расположение относительно красной линии, техническое состояние помещения.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения

Поправка на торг

Величина уторгования при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 9,2% ("Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.).

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%

Корректировка на структуру арендной ставки

Поскольку в расчетах используется чистая ставка аренды (без учета коммунальных платежей), к объектам, в цену аренды которых входят коммунальные платежи необходимо внести поправку, которая составляет 0,84 Источник - "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Поправка на площадь здания (фактор масштаба)

Размер поправки представлен в таблице в матричном виде.

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник - "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Поправка на локальное местоположение

Местоположение объектов офисно-торговой недвижимости как фактор ценообразования, имеет значительное влияние на формирование стоимости объектов.

Объект оценки находится в доме, расположенном по красной линии, объекты-аналоги №3,4 также расположены по красной линии, объекты-аналоги №1,2 расположены на второй линии.

На основании статистических данных по мнению специалистов, работающих в области коммерческой недвижимости ("Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.) существует зависимость рыночной стоимости от расположения объектов на «красной линии» относительно объектов, расположенных на второй линии.

Оцениваемый объект расположен на красной линии. Для аналогов, расположенных на второй линии применялась корректировка в размере 1,25 - обратное значение коэффициента 0,80).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Поправка на этаж расположения

Размер поправки представлен в таблице в матричном виде.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник - "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Поправка на состояние отделки

Размер поправки представлен в таблице в матричном виде.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметический ремонт	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник - "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Поправка на физическое состояние объекта

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах, находящихся в хорошем состоянии, поправка не требуется.

Расчет арендной ставки для помещений, расположенных на первом этаже

Элемент сравнения	Единица измер.	объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Местоположение		Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, ул. Гузовского, 17	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. Юности, бул. Юности, 3	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. 7-й, просп. Максима Горького, 49	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, ул. Эльмена, 34	Чувашская Республика, Чебоксары, парк Роща Гузовского р-н Московский
Цена предложения	руб.		45 240	90 000	112 320	120 000
Общая площадь		1548,7	181	150	234	202
Цена предложения	руб./кв.м.		250	600	480	594
Единица сравнения						
Назначение/разрешенное использование		торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировки (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)						
Корректировка на структуру ставки аренды	руб./кв.м.		ком.платежи не входят	ком.платежи не входят	ком.платежи не входят	ком.платежи не входят
Корректировка	%		0,0%	0,84	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		249,9	504,0	480,0	594,1
Условия продажи/торг		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная цена	руб.		226,9	457,6	435,8	539,4
Локальное местоположение		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			226,95	457,63	435,84	539,41
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		226,9	457,6	435,8	539,4
Корректировка на этаж	руб./кв.м.	1 этаж	цоколь	цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		1,25	1,25	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		283,7	572,0	435,8	539,4
Корректировка на масштаб	руб./кв.м.	1548,7	181	150	234	202
Корректировка	%		0,81	0,81	0,81	0,81
Чистая ставка аренды	руб.		229,8	463,4	353,0	436,9
Выводы:						
Весовой коэффициент			1	2	3	4
Цена за ед. общей площади			3,0	4,0	2,0	2,0
Ср. взвешенное	руб./м2	369,43	11,0			
Ср. значение	руб./м2	370,77	0,2424	0,2121	0,2727	0,2727
Арендная ставка	руб./м2	369,43				

Расчет арендной ставки для помещений, расположенных на цокольном этаже

Элемент сравнения	Единица измер.	объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Местоположение		Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский район, ул. Гузовского, 17	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. Юности, бул. Юности, 3	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. 7-й, просп. Максима Горького, 49	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, ул. Эльмена, 34	Чувашская Республика, Чебоксары, парк Роща Гузовского р-н Московский
Цена предложения	руб.		45 240	90 000	112 320	120 000
Общая площадь		1216,6	181	150	234	202
Цена предложения	руб./кв.м.		249,9	600,0	480,0	594,1
Единица сравнения						
Назначение/разрешенное использование		торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировки (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)						
Корректировка на структуру ставки аренды	руб./кв.м.		ком.платежи не входят	ком.платежи не входят	ком.платежи не входят	ком.платежи не входят
Корректировка	%		0,0%	0,84	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		249,9	504,0	480,0	594,1
Условия продажи/торг		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная цена	руб.		226,9	457,6	435,8	539,4
Локальное местоположение		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			226,95	457,63	435,84	539,41
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		226,9	457,6	435,8	539,4
Корректировка на этаж	руб./кв.м.	цоколь	цоколь	цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		1,00	1,00	0,80	0,80
Скорректированная цена	руб.		226,9	457,6	348,7	431,5
Корректировка на масштаб	руб./кв.м.	1216,6	181	150	234	202
Корректировка	%		0,85	0,85	0,85	0,85
Чистая ставка аренды	руб.		192,9	389,0	296,4	366,8
Выводы:						
Весовой коэффициент			1	2	3	4
Цена за ед. общей площади			2,0	3,0	3,0	3,0
Ср. взвешенное	руб./м2	307,68	11,0			
Ср. значение	руб./м2	311,27	0,2727	0,2424	0,2424	0,2424
Арендная ставка	руб./м2	307,68				

17.2. Расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости

Отчет о годовых доходах и расходах, составленный на основании полученной информации, представлен в таблице ниже.

Показатель*	Значение	
Общая площадь, кв.м.	1 548,70	1 216,60
Ставка аренды, руб./кв.м	369,4	307,7
Потенциальный годовой валовой доход (ПВД), руб.	6 865 699	4 491 865
Потенциальный годовой валовой доход (ПВД), руб.	11 357 564	
Действительный годовой валовой доход (ДВД), руб.	9 983 298	
Операционные расходы, руб. (17,9% от ПВД)	2 033 004	
Чистый операционный доход, руб.	7 950 295	
Коэффициент капитализации	11,50%	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	69 133 000	

*- при расчете действительного валового дохода процент недозагрузки учтен в размере 12,1% - офисно-торговые объекты свободного назначения (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.).

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% 12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0% 13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0% 12,1%

Операционные расходы учтены в размере 17,9% - офисно-торговые объекты свободного назначения (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.).

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0% 18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7% 19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3% 20,6%

Коэффициент капитализации 11,5% (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

18. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания использовались два подхода – сравнительный и доходный.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. В то же время, потенциальный покупатель всегда изучает аналогичные предложения на рынке, и определяет, сколько для него стоит этот объект (в преобладающем большинстве случаев) из рынка продаж. Кроме того, на вторичном рынке в достаточной степени присутствуют предложения о продаже.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Кроме того, данный подход основывается на данных о рыночных арендных ставках, что придает результатам, полученным с его применением, большую достоверность. К недостаткам данного подхода следует отнести то, что он

учитывает будущие доходы от владения имуществом, т.е. основан на прогнозных данных, которые невозможно оценить точно (например, данные о загрузке объекта, данные о доходах и расходах, изменение налогового законодательства и пр.).

Согласование результатов

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	50%	50%
Полнота информации	50%	50%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50%	50%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50%	50%
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	50%	50%
Итоговые весовые коэффициенты	50%	50%

С учетом вышеизложенного, подходам к оценке рыночной стоимости объекта были присвоены следующие веса:

Сравнительный подход – 0,5

Доходный подход – 0,5

Применив данные веса к полученным результатам, получим рыночную стоимость объекта недвижимости.

Наименование объекта	Подход	Предварительная стоимость, руб.	Уд. вес, [%]	Компонент итоговой стоимости, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадь 2765,3 кв.м., этаж цокольный, №1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1	Затратный	0	0	0,0
	Доходный	69 133 000	50%	34 566 500,0
	Сравнительный	70 999 000	50%	35 499 500,0
	ИТОГО (округленно)			70 066 000,0

70 066 000 руб. (Семьдесят миллионов шестьдесят шесть тысяч рублей)

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценщик I категории
ООО "Агентство Управления Активами"

_____/О.А. Чернова/

Генеральный директор
ООО "Агентство Управления Активами"

_____/Р.С. Чуланов/

19. Источники информации

Нормативные документы

1. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ
2. Федеральный Стандарт Оценки "Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297
3. Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 298
4. Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 299
5. Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611
6. Стандарты и правил оценочной деятельности СРО НК СРО

Специальная литература

7. Оценка недвижимости/ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2002.
8. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА – М, 1997.
9. Риполь – Сарагоси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: Учебное пособие. – М.:ПРИОР, 2001.
10. Рутгайзер В. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебно-практическое пособие. М.:Дело, 1998.
11. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб:Питер, 2001.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997.
13. Правила оценки физического износа ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
14. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, "Технобалт", 1995.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие.- М: Дело, 1998.
16. Профессиональный научно-практический журнал "Вопросы оценки", 1997 - 2019гг.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Копии документов Оценочной организации и Оценщика

	Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">Р</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> </tr> </table>	Р	5	1	0	0	1							
Р	5	1	0	0	1									
Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации юридического лица														
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица														
Общество с ограниченной ответственностью "Агентство Управления Активами" (полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)														
ООО "Агентство Управления Активами" (сокращенное наименование юридического лица)														
ООО "Агентство Управления Активами" (фирменное наименование)														
28 (дата)	ноября (месяц прописью)													
2007 (год)	за основным государственным регистрационным номером													
<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;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> <td style="padding: 2px 5px;">2</td> <td style="padding: 2px 5px;">6</td> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> <td style="padding: 2px 5px;">2</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">6</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> </tr> </table>		1	0	7	5	2	6	1	0	1	2	0	6	7
1	0	7	5	2	6	1	0	1	2	0	6	7		
Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г. Нижнего Новгорода (Наименование регистрирующего органа)														
Должность уполномоченного лица регистрирующего органа Заместитель начальника инспекции	  М.П. Сатаева С.В. (подпись, Ф.И.О.)  серия 52 №003333387													

Типография №12, С-Петербург, 2005 г. Уровень «В».



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-542-052489/19 от 08.07.2019 г.

«08» июля 2019 года

г. Нижний Новгород

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-542-052489/19 от 08.07.2019 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Управления Активами»
Россия, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д. 106-5
ИНН 5261059689

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «14» августа 2019 года по «13» августа 2020 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором №433-542-052489/19 от 08.07.2019 г.

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**



От Страховщика: Дубинов
Дубинов А.В. Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании Доверенности № 822 от «08» июля 2019 года

51

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005623-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Черновой Оксане Андреевне

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

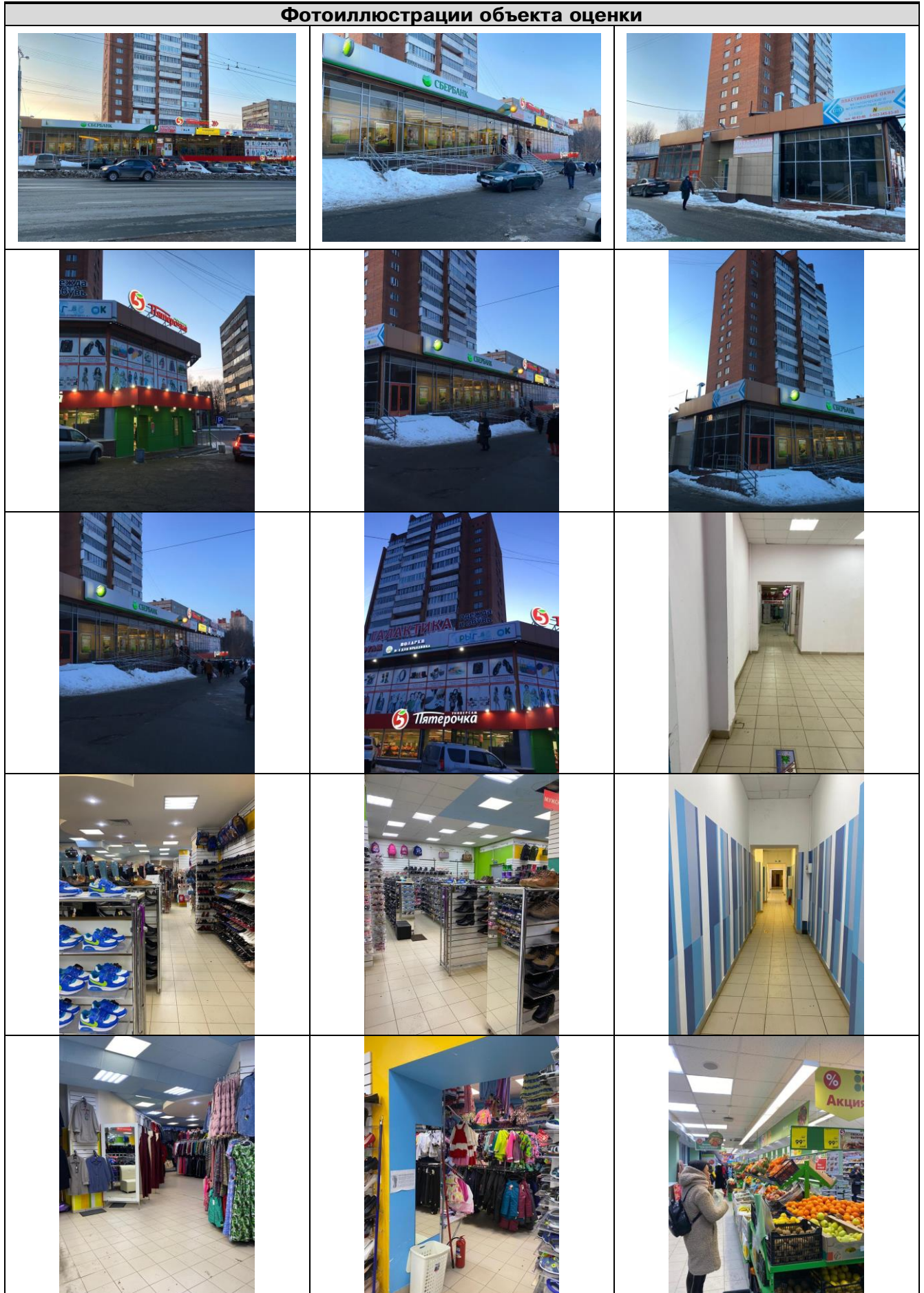
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

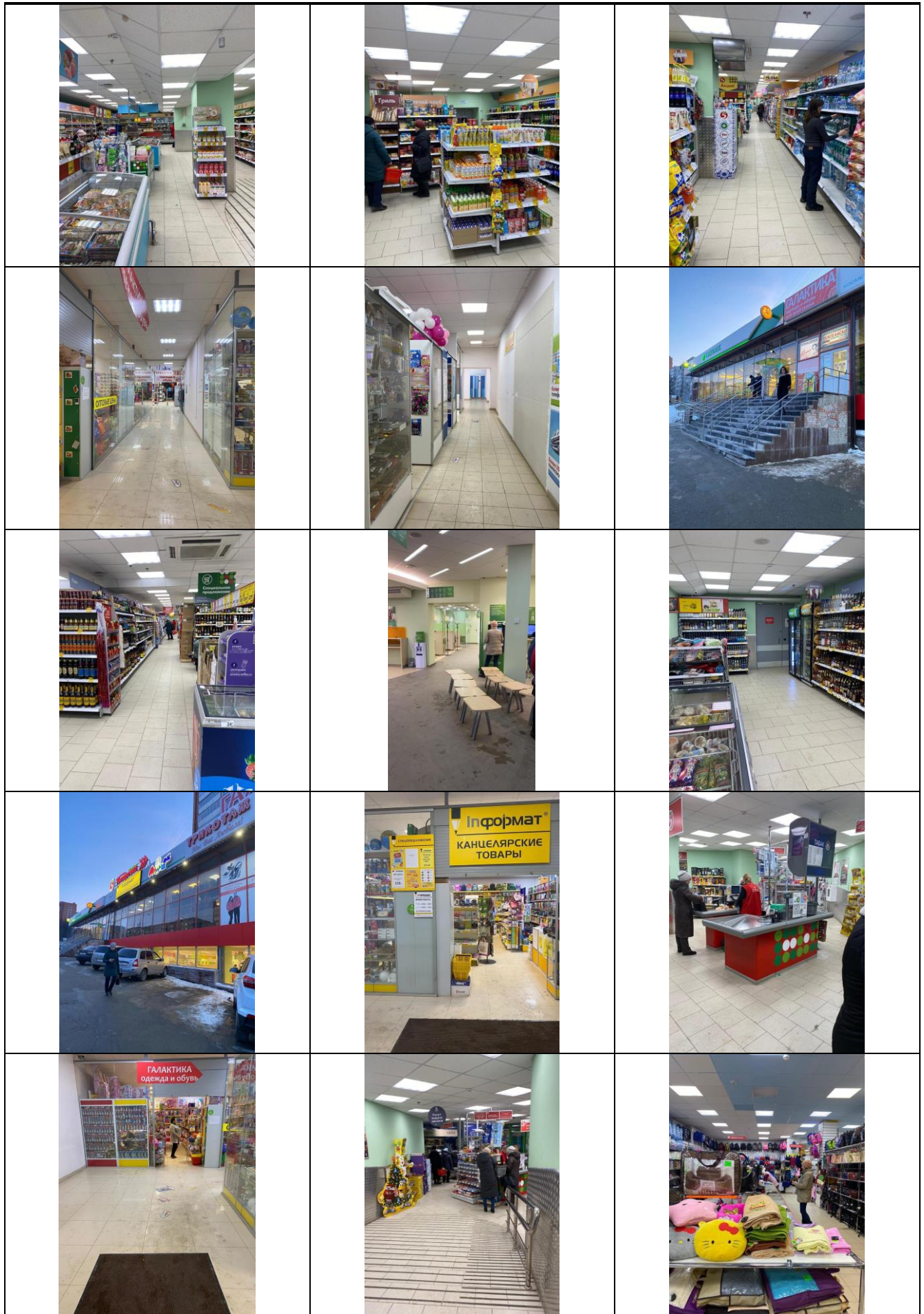
ИД-С/Оценоч. Москва, 2011 г. - 48. Подлинник № 00-00-000000-000000-133-1111. Тел.: +7(495) 724-47-42. Сайт: ava.ru

003491 - КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Фотоиллюстрации объекта оценки







ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии документов, предоставленных Заказчиком

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Чувашской Республике - Чувашии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.02.2020, поступившего на рассмотрение 04.02.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8	
4 февраля 2020г. № КУВН-001/2020-2296086					
Кадастровый номер:				21:01:010107:3453	
Номер кадастрового квартала:				21:01:010107	
Дата присвоения кадастрового номера:				23.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				Инвентарный номер 11501; Инвентарный номер 21:001:000010390:0AA1:20001; Условный номер 21:01:01-0000:11501:008	
Адрес:				Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, пом. 1	
Площадь, м2:				2765.3	
Назначение:				Нежилое	
Наименование:				Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место				Этаж №покольный, Этаж №1	
Вид жилого помещения:				данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:				28636845.72	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				21:01:010107:279	
Виды разрешенного использования:				данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:				данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:				Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: нежилое помещение №1, расположенное в цокольном этаже и на первом этаже жилого пятиэтажного дома.	
Получатель выписки:				Попов Олег Юрьевич	
полное наименование должности				подпись	
				инициалы, фамилия	
				М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист №1		Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 8	
4 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-2296086				
Кадастровый номер:			21:01-010107:3453	
1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "АМИКО", ИНН: 5262237581, ОГРН: 1095262001449
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Собственность 21-21-01/236/2010-233 11.10.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:		Аренда	
	дата государственной регистрации:		18.05.2017 13:13:16	
	номер государственной регистрации:		21:01-010107:3453-21/001/2017-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.05.2017 по 31.03.2024 с 18.05.2017 по 31.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Продукт-2016", ИНН: 5260423230, ОГРН: 1165260052770	
	основание государственной регистрации:		Договор № 16/30/1ВВ - 6/1107 аренды нежилого помещения от 27 апреля 2017 года, Выдан 27.04.2017	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:		Аренда	
	дата государственной регистрации:		05.07.2017 16:49:41	
	номер государственной регистрации:		21:01-010107:3453-21/001/2017-17	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.07.2017 по 31.03.2024 с 05.07.2017 до 31.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796, контактная информация: г.Санкт-Петербург, Невский проспект. д.90/92	
	основание государственной регистрации:		Договор №ВВ-6/1661 субаренды нежилого помещения, Выдан 04.05.2017	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

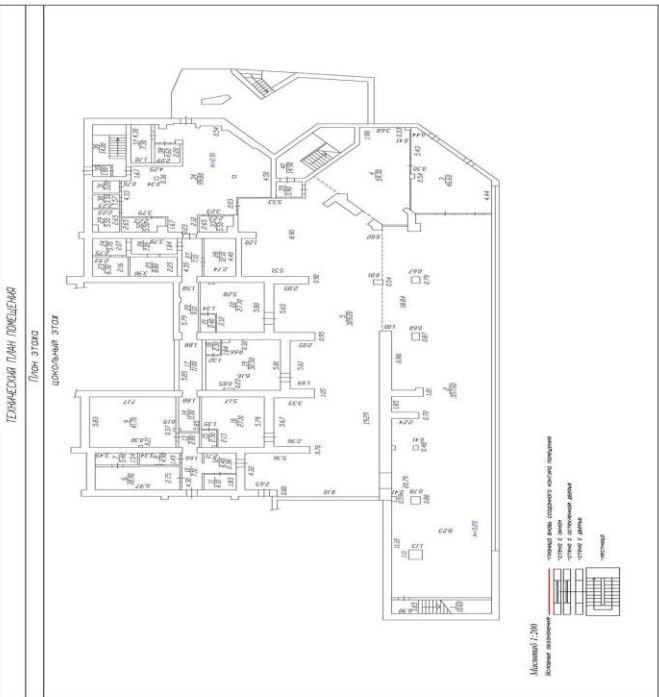
Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 8
4 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-2296086		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		21:01:010107:3453	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

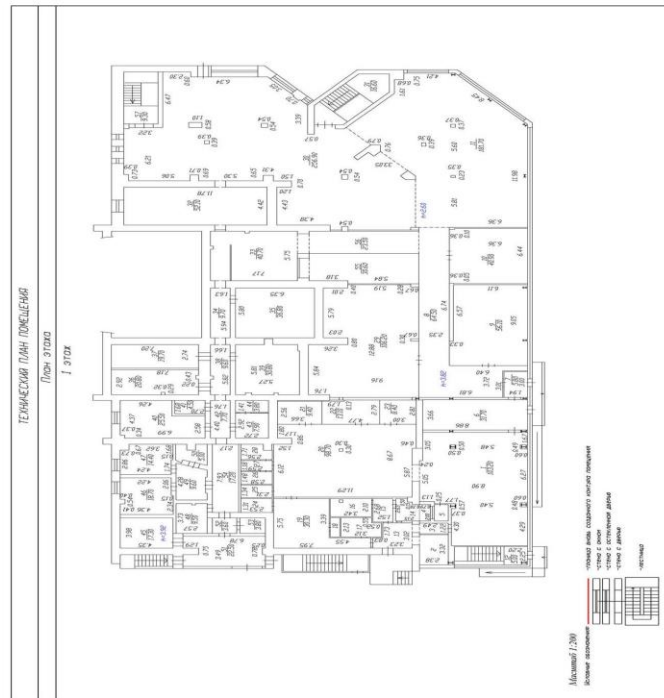
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3
4 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-2296086		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		21:01:010107:3453	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
21:01:010107:3453		цокольный	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



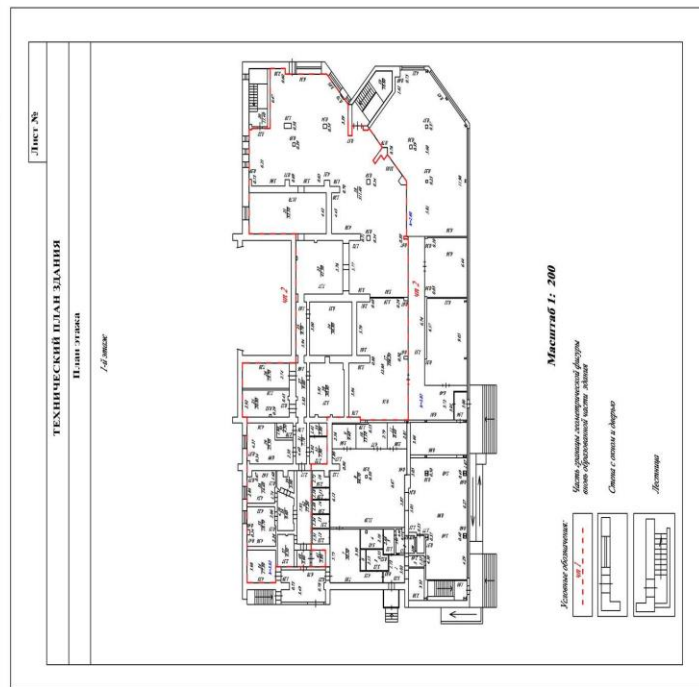
Условные обозначения:

инициалы, фамилия

Лист 6

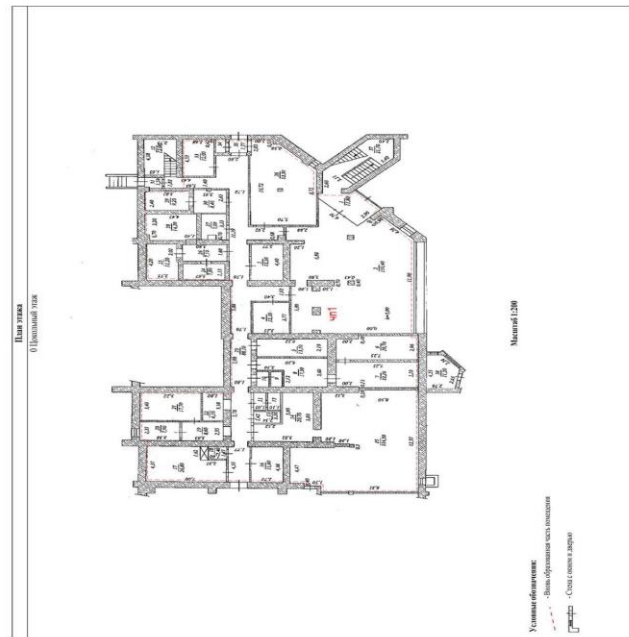
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8			
4 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-2296086			
Кадастровый номер:		21:01:010107:3453	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
21:01:010107:3453		Цокольный	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ План этажа Цокольный этаж Масштаб 1: 200 Условные обозначения: - Стены с окнами и дверями - Лестницы - Часть здания, геометрической формы, выходящая за пределы участка			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Условные обозначения:

инициалы, фамилия



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСЬ

инициалы, фамилия

M.П.

ДОГОВОР №16/30/1
аренды нежилого помещения

ВВ-6/1104.

город Чебоксары

«27» апреля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «АМИКО», ОГРН 1095262001449, ИНН 5262237581, КПП 526001001, свидетельство о регистрации серии 52 №004286048 от «17» февраля 2009 выдано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Нижегородской области, находящееся по адресу: 603109, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д.26, именуемое далее «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Попова Олега Юрьевича, утвержденного решением Арбитражного суда Нижегородской области от 16 сентября 2016 года по делу №А43-19918/2016, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОДУКТ-2016», ОГРН 1165260052770, ИНН 5260423230, КПП 526001001, свидетельство о регистрации серии 52 №005377355 от «03» марта 2016 года выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода, находящееся по адресу: 603093, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д.23, офис 307, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Ковалева Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество: часть нежилого помещения №1, расположенного на цокольном и на первом этаже жилого пятнадцатизэтажного дома, общей площадью **709,7 (Семьсот девять целых и семь десятых) квадратного метра** (далее – «Помещение») расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, кадастровый номер 21:01:010107:3453, общей площадью 1764,7 кв.м., и включающую в себя в соответствии с поэтажным планом (из технического плана, подготовленного кадастровым инженером Игнатьевой К.В., номер регистрации 33580, «27» апреля 2017 года), копия которого является Приложением № 1 к настоящему договору следующие помещения:

- литера А, этаж: цоколь, номера на поэтажном плане: №№ 1-22, часть 23 площадью 86,6 кв.м., 24-30, 33-36.

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 21-АД № 317029 года, выданным Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике «10» ноября 2010 года.

- 1.2. Целевое назначение Помещения: розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду.
- 1.3. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в срок до «01» июня 2017 г.
- 1.4. Арендодатель гарантирует, что с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:
- электроснабжением в объеме не менее $P_{\text{уст}} = 104$ кВт;
 - холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
 - горячим водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
 - сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на здание, в котором расположено Помещение;
 - водоотведением (канализацией).
- 1.5. Для использования Арендатором Помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего договора, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке Помещения согласно Приложению №3 к настоящему договору.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

- 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.3. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего договора.
- 2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории, водоотведения), надлежащим образом оплачивать их услуги.
- 2.1.3. В день подписания настоящего договора предоставить Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, место для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Плата за предоставление места для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов входит в состав арендной платы.
- 2.1.4. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м³ каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.
- 2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы.
В случае неисполнения указанного обязательства арендная плата не начисляется и не уплачивается.
- 2.1.6. В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 4 (четырёх) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
- 2.1.7. В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.
По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности выделить иные, не согласованные в соответствии с настоящим договором места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов.
Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.
- 2.1.8. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии договоров с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории, водоотведения), а также предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий.
В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:
 - необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение,
 - предоставлять Арендатору по его требованию документацию необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- 2.1.9. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.

6

- 2.1.10. Арендодатель в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за прошедший месяц.
- 2.1.11. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания в котором расположено Помещение.
- 2.1.12. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.
- 2.1.13. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора), при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты с учетом накопленной амортизации, при этом срок полезного использования принимается равным сроку аренды, а амортизация начисляется таким образом, чтобы на дату окончания срока аренды стоимость равнялась нулю.
- 2.1.14. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.
- 2.1.15. Арендодатель выделяет Арендатору площадку под установку охладителей (конденсаторов) рядом со зданием, в котором расположено Помещение (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. Минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 4 (четыре).
Плата за предоставление площадки под установку охладителей включена в постоянную величину арендной платы.
- 2.1.16. Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон Договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки. Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.
В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя по проекту Акта сверки в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора. При этом Арендодатель обязан в тот же срок передать Арендатору Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью Арендодателя.
- 2.1.17. В течение 6 (шести) месяцев, с даты окончания ремонтно-строительных работ Арендатора согласовать проведенную Арендатором перепланировку со всеми уполномоченными органами и организациями и передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору.

7

В срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты согласования Арендодателем проектной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендодатель обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический план помещения, который должен отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство помещения и передать 2 (два) подлинный экземпляра Арендатору.

2.1.18. В срок не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п.2.1.17 настоящего Договора:

- внести в Единый государственный реестр недвижимости сведения о новых характеристиках Здания/Помещения на основании Технического плана изготовленного в соответствии с п. 2.1.17. настоящего договора;
- предоставить Арендатору выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в отношении Здания/Помещения с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4., Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема - передачи, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4. настоящего договора.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.

2.2.4. Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.

2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателя) сдавать в субаренду Помещение или его части, в том числе под цели, не предусмотренные п.1.2. настоящего договора. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду.

Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателя) передавать права и обязанности Арендатора по настоящему договору (перенаем) ООО «Агроторг» (ОГРН 1027809237796). Настоящим Арендодатель дает Арендатору полное и безотзывное согласие на передачу прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору (перенаем) ООО «Агроторг» (ОГРН 1027809237796). О передаче прав и обязанностей по настоящему договору Арендатор обязан уведомить Арендодателя в течение 30 (тридцати) дней с даты государственной регистрации договора перенаяма.

2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

2.4.3. С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.

- 2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.
- 2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
- 2.4.7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
- 2.4.8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Помещении, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора, в том числе производить работы в соответствии с Приложением №3 к настоящему договору. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанные выше работы, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Помещения (в соответствии с Приложением №3), установка дверей внутри Помещения, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы, необходимые Арендатору.
- 2.4.10. Заключить договор на обеспечение Помещения электрической энергией.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату.
- 3.2. Ежемесячная величина арендной платы составляет **485 000 (Четыреста восемьдесят пять) рублей 00 копеек, без НДС** т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
На момент подписания настоящего договора, Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения (Уведомление по форме №26.2-1, зарегистрированное 30 декабря 2014 года). Стороны особо оговорили, при использовании Арендодателем общей системы налогообложения, ежемесячная величина арендной платы будет составлять **485 000 (Четыреста восемьдесят пять) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке** в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.
- 3.3. Изменение размера величины арендной платы в течение одного года с даты подписания Акта приема-передачи не допускается. Начиная со второго года с момента подписания Акта приема-передачи Помещения, и не чаще 1 (один) раза в год, Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличивать размер ежемесячной величины арендной платы не более, чем на 5% (пять процентов) от предыдущего размера ежемесячной величины арендной платы путем направления Арендатору письменного уведомления с указанием нового размера ежемесячной величины арендной платы. При этом настоящим Стороны договорились, что новый размер ежемесячной величины арендной платы вступает в силу с первого числа месяца, следующего за тем месяцем, в котором Арендатором было получено письменное уведомления о новом размере ежемесячной постоянной величины арендной платы, проиндексированной Арендодателем в соответствии с настоящим пунктом договора.
- 3.4. Оплата арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
Оплата арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.
- 3.5. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то арендная плата рассчитывается за первый календарный месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня расторжения договора.

9

- 3.6. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией используемых Арендатором, а также часть затрат на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно: затраты на уборку территории и вывоз мусора.
Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Помещении, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Помещения к общей площади здания, в котором расположено Помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.
- 3.7. Компенсация затрат Арендодателя предусмотренная п.3.6. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ с расшифровкой по видам услуг, от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения документов.
Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору Расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.
- 3.8. В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.10. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора, суммы НДС по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора.
- 3.9. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.7. настоящего договора:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в ст. 8. настоящего договора;
 - или
 - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.8. настоящего договора.
- 3.10. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.
- 3.11. Какое бы то ни было изменение площади Помещения, в том числе в результате перепланировки Помещения, не влечет изменение размера арендной платы по настоящему договору.
- 3.12. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.13. В случае наступления обстоятельств (наступление которых не связано с действиями, за которые несет ответственность Арендатор), препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 4.3. В случае необеспечения Помещения не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 24 (двадцати четырех) часов в течение суток Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль

целых одна десятая процента) от суммы месячной постоянной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения коммунальными услугами. Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги и услуги телефонной связи.

- 4.4. В случае просрочки Арендатором выплаты арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора выплаты пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 4.5. В случае просрочки Арендодателем любого платежа причитающегося Арендатору, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий договор заключен на срок до 31 марта 2024 года. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до истечения срока, предусмотренного настоящим пунктом. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.
- 5.2. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
- 5.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
 - (а) когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и/или
 - (б) переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
 - (с) неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
 - (д) Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.9. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или
 - (е) наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости, и/или
 - (ф) прекращения или непродления срока действия договора №16/30/2 аренды нежилого помещения от «27» апреля 2017 года, и/или
 - (г) нерегистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору на условиях, изложенных в предварительном договоре от «27» апреля 2017 года в срок до «28» февраля 2019 года.
- 5.4. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:
 - (а) пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями;
 - (б) существенно ухудшает Помещение;
 - (с) более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату в полном объеме.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя, на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
- 6.3. Сторона, которая выступает инициатором заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, обязуется самостоятельно своими силами и за свой счет осуществить подачу такого дополнительного соглашения на государственную регистрацию в орган,

осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты его подписания, при условии представления другой Стороной документов, необходимых с ее стороны для регистрации такого дополнительного соглашения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются в Арбитражном суде Чувашской Республики – Чувашии.
- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
- 7.4. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
 - Приложение № 1 – поэтажный план;
 - Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
 - Приложение № 3 – Планировка Помещения после перепланировки.
- 7.5. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ООО «АМИКО»	ООО «ПРОДУКТ-2016»
Адрес регистрации:	603109, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д.26	г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д.23
Адрес для корреспонденции:	603109, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д.26	г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д.23
ОГРН	1095262001449	1165260052770
ИНН / КПП:	5262237581 / 526001001	5260423230 / 526001001
Расчетный счет:		40702810802200005888
Наименование банка:		АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет:		30101810200000000593 в ГУ БАНК РОССИИ по ЦФО
БИК		044525593

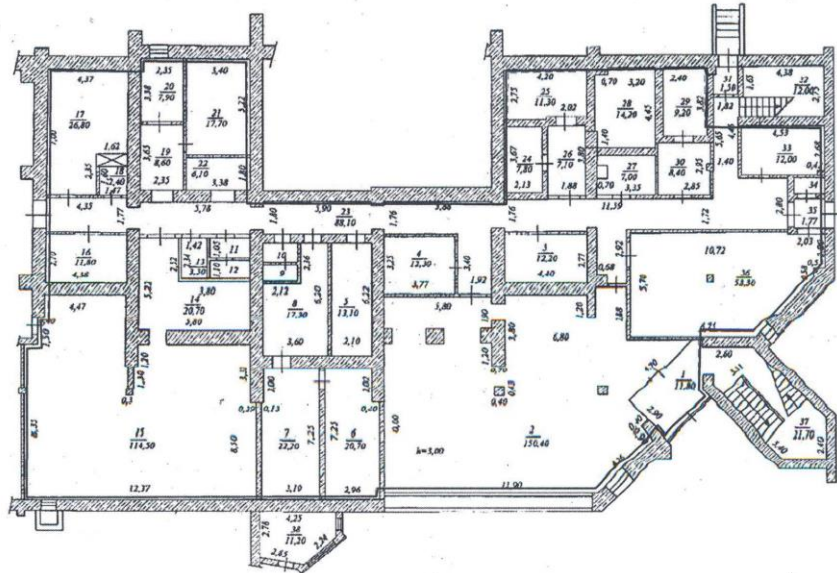
от Арендодателя:
Конкурсный управляющий
ООО «АМИКО»


/О.Ю. Попов/


от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ПРОДУКТ-2016»


/А.А. Ковалев/


Приложение №1 к договору аренды нежилого
помещения от «27» апреля 2017 г.



от Арендодателя:
Конкурсный управляющий
ООО «АМИКО»

/О.Ю. Попов/



от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ПРОДУКТ-2016»

/А.А. Ковалев/



13
Приложение №2 к договору аренды нежилого
помещения от «27» апреля 2017 г.



от Арендодателя:
Конкурсный управляющий
ООО «АМИКО»

/О.Ю. Попов/

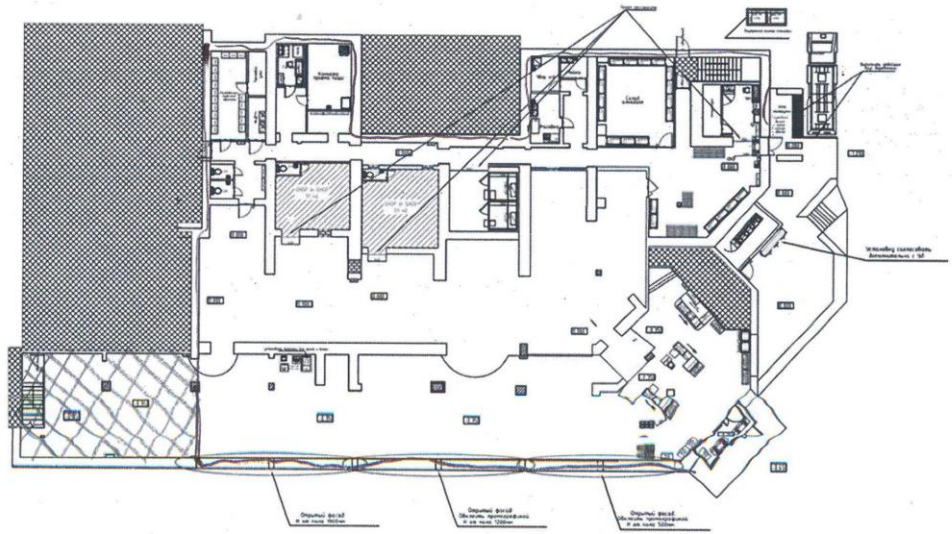


от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ПРОДУКТ-2016»

/А.А. Ковалев/



Приложение №3 к договору аренды нежилого
помещения от «27» апреля 2017 г.



от Арендодателя:
Конкурсный управляющий
ООО «АМИКО»

/О.Ю. Попов/



от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ПРОДУКТ-2016»

/А.А. Ковалев/



Настоящий договор
Составлен на 11
(одинадцати листах)
Прошнурован.
Пронумерован.

ПРОДУКТ 2010
35

Арендодатель
Арендатор

«АМИКО»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ЧЛЕНОВ
ОБЩЕСТВА

Настоящий договор
Составлен на 11
(одинадцати листах)

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Чувашской Республике

Произведена государственная регистрация
ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Дата регистрации 18.05.2017

Номер регистрации 21:01:010107:3453-21/001/2017- 15

Государственный
регистратор прав



Ласточкина З. Н.



ПРОШЕЛО, СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
На 12.05.2020 г.
Ф.И.О.: Иванов И.И.
Должность: Государственный регистратор
Подпись: Иванов И.И.

Лист 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Помещения
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений (уточнение площади) нежилого помещения с кадастровым номером: 21:01:010107:3453, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 17, помещение 1.
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью "Амиго", ОГРН: 1095262001449, ИНН: 5262237581
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Шаланов Роман Викторович Страховой номер индивидуального лицевого счета: 113-208-679 22 № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 39062 Контактный телефон: +79196660111 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: город Чебоксары, Тракторостроителей проспект, 34, 266 roman.kadastr@gmail.com Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: СРО АКИ "Поволжье" Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью "КАДАСТР 21" № и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 6/н «05» октября 2018 г. Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «29» ноября 2019 г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Проект				-, 01.01.2018		
2	Разрешение				№ 21-01-35-2018, 21.03.2018		
3	Выписка из ЕГРН				№ 99/2018/137115848, 25.07.2018		
4	Решение				Дело № А43-19918/2016, 16.09.2016		
5	Решение				908, 11.09.2019		
6	Акт				315, 06.11.2019		
7	Заключение				87, 08.11.2019		
8	Приказ				03/1-03/898, 08.11.2019		
9	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию				21-01-56с-2019, 27.11.2019		
10	Экспликация к поэтажным планам				-, 20.11.2019		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на « » г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный Leica DISTO A5		30855-07, 29.07.2020		№ 3447/F от 29.07.2019 г.		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						

Исходные данные		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	21:01:010107:3453
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	21:01:010107
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	21:01:010107:279
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	цокольный, Этаж 1, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1-40, 1-57
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 428034, Чувашская Республика (Чувашия), город Чебоксары, улица Гузовского, дом 17, помещение 1
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	2765.3
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в связи с изменением сведений (уточнение площади) нежилого помещения с кадастровым номером: 21:01:010107:3453, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гузовского, д 17, помещение 1, после реконструкции.

Проект реконструкции нежилого помещения № 1, расположенного в цокольном этаже и на первом этаже жилого пятнадцатизэтажного дома, выполнен в соответствии с заданием на проектирование, представляет из себя одноэтажное здание с цокольным этажом. Проект реконструкции предусматривает следующие работы:

- устройство пристроя вдоль главного фасада здания;
- перепланировка внутренних помещений существующего здания (при реконструкции несущие конструкции жилого дома не затрагиваются),
- устройство крылец с входной площадкой с выходом на существующие элементы благоустройства.

Общая площадь помещения составила 2765.3 кв. м.

В данном техническом плане воспроизведены сведения о площади нежилого помещения необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости после проведения строительно-монтажных работ - реконструкции нежилого помещения. Комплекс выполненных работ включал в себя возведение и демонтаж перегородок в целях оптимизации рабочего пространства помещения согласно проекта. Характеристика нежилого помещения после реконструкции нежилого помещения указаны на основании данных полученных в результате проведения линейных измерений.

Договор № 6/н от 05.10.2018 года.

Технический план подготовлен кадастровым инженером Шалановым Романом Викторовичем (СНИЛС: 113-208-679 22), состоящем в СРО АКИ "Поволжье".

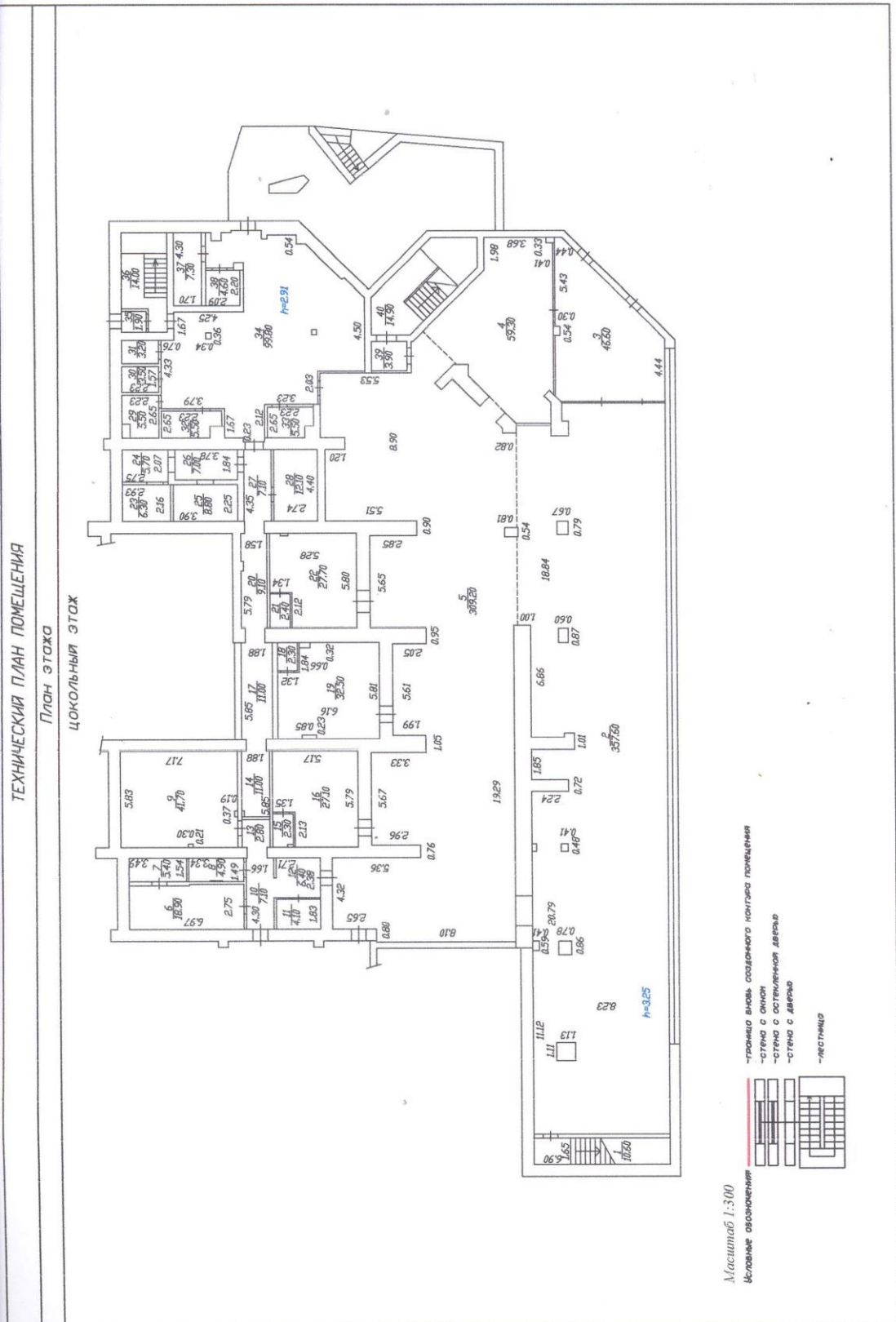
Номер в Государственном реестре СРО - 009, реестровый номер - 39062. Дата вступления в СРО - 22.11.2016 г.

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО «КАДАСТР 21».

Квалификационный аттестат № 21-16-20 от 14.06.2016 г. выдан Государственным комитетом Чувашской Республики по земельным и имущественным отношениям г. Чебоксары.

Дата внесения в реестр кадастровых инженеров: 22.11.2016 г.

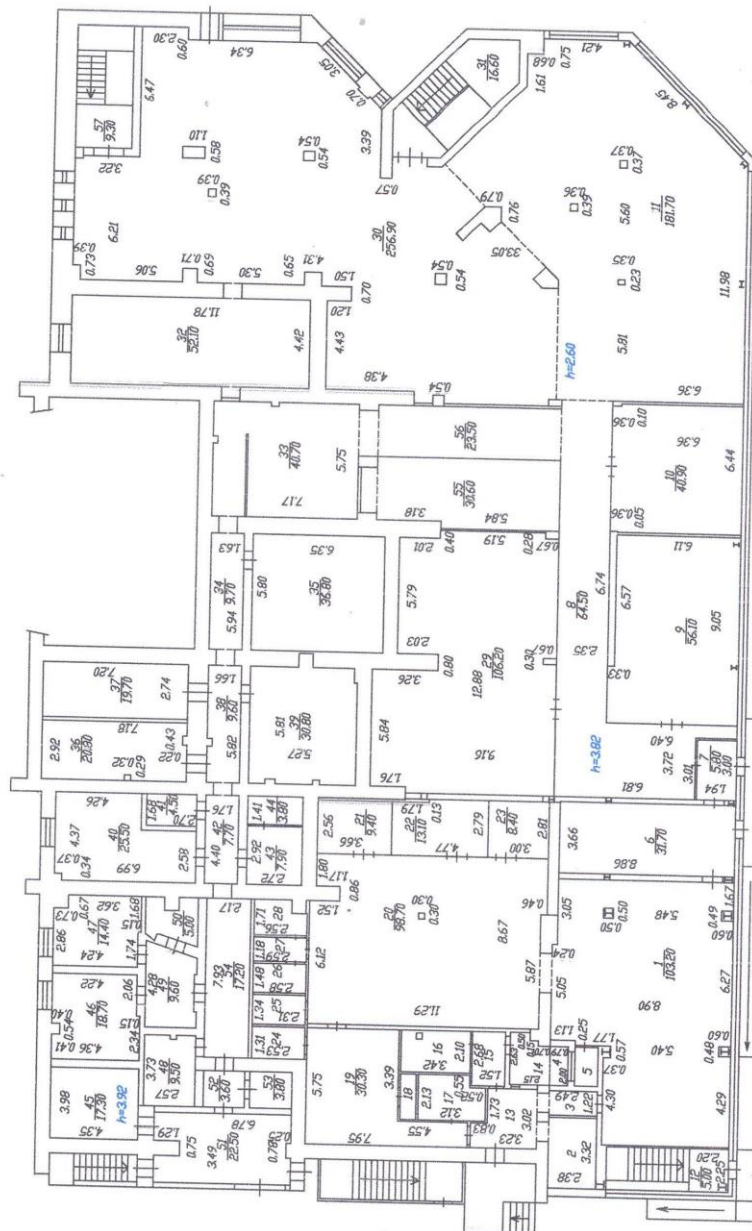
Технический план подготовил кадастровый инженер Шаланов Роман Викторович, являющийся членом СРО АКИ СРО АКИ "Поволжье" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО АКИ N 1181). Сведения о СРО АКИ СРО АКИ "Поволжье" содержатся в государственном реестре СРО АКИ (уникальный номер реестровой записи от "22" ноября 2016 г. N 009).



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

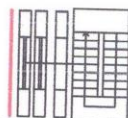
План этажа

1 этаж



Масштаб 1:300

Исходные обозначения:



Исчисление площадей и объемов нежилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Отчет об оценке недвижимости 05/2020 от 20.04.2020 г.

**Экспликация
к поэтажному плану**

Литер по плану	Этаж	Номер нежилого	Номер по плану	Назначение помещения	Общая площадь	к поэтажному плану					Площадь помещений общего пользования	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание		
						торговая/быт.обсл.		складская		Лодж балконов веранд с коэф					
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	цок.		5	торговый зал	309,20	309,20									
			6	тех.помещение	18,90		18,90								
			7	тепловой узел	5,40		5,40								
			8	эл.щитовая	4,90		4,90								
			9	склад	41,70		41,70								
			10	коридор	7,10		7,10								
			11	санузел	4,10		4,10								
			12	коридор	6,40		6,40								
			13	коридор	2,80		2,80								
			14	коридор	11,00		11,00								
			15	санузел	2,30		2,30								
			16	торговый зал	27,10	27,10									
			17	коридор	11,00		11,00								
			18	санузел	2,30		2,30								
			19	торговый зал	32,50	32,50									
			20	коридор	9,10		9,10								
			21	санузел	2,40		2,40								
			22	торговый зал	27,70	27,70									
			23	кладовая	6,30		6,30								
			24	кладовая	5,70		5,70								
			25	кладовая	8,80		8,80								
			26	коридор	7,00		7,00								
			27	коридор	7,10		7,10								
			28	кладовая	12,10		12,10								
			29	комната перс.	5,50		5,50								
			30	моечная	3,50		3,50								
			31	санузел	3,20		3,20								
			32	кладовая	5,50		5,50								
			33	кладовая	5,50		5,50								
			34	разгрузочная	99,80	99,80							2,91		
			35	тамбур	1,90		1,90								
			36	лестница	14,00		14,00								
			37	кабинет	7,30		7,30								
			38	служебное пом.	4,60		4,60								
			39	коридор	3,90		3,90								
			40	лестница	14,90		14,90								
		Итого по лит. А1:					742,50	496,30	246,20						
		12	цок.		1	лестница	10,60		10,60						
					2	торговый зал	357,60	357,60							
					3	холл	46,60		46,60					3,25	
	4			торговый зал	59,30	59,30									
Итого по лит. А2:					474,10	416,90	57,20								
Итого по лит. А1, А2:					1216,60	913,20	303,40								
1	I		13	коридор	8,30		8,30								
			14	касса	5,00	5,00									
			15	коридор	4,10		4,10								
			16	кабинет	7,10	7,10									
			17	кабинет	6,40	6,40									
			18	кладовая	1,70		1,70								
			19	коридор	30,30		30,30								
			20	зал	98,70	98,70									
			21	кабинет	9,40	9,40									
			22	кабинет	13,10	13,10									
			23	кабинет	8,40	8,40									
			24	санузел	3,30		3,30								
			25	санузел	3,10		3,10								
			26	кладовая	3,80		3,80								
			27	коридор	3,10		3,10								

Экспликация
к поэтажному плану

Литер по плану	Этаж	Номер нежилого	Номер по плану	Назначение помещения	Общая площадь	торговая/быт.обсл.		складская		Лодж балконы веранд с коэф	Площадь помещений общего пользования	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
			28	кладовая	3,90		3,90						
			29	торг.зал	106,20	106,20							
			30	торг.зал	256,90	256,90							
			31	лестничн.клетка	16,60		16,60						
			32	торг.зал	52,10	52,10							
			33	торг.зал	40,70	40,70							
			34	коридор	9,70		9,70						
			35	склад	36,80			36,80					
			36	санузел	20,80		20,80						
			37	склад	19,70			19,70					
			38	коридор	9,60		9,60						
			39	склад	30,80			30,80					
			40	кабинет	25,50	25,50							
			41	эл.щитовая	4,50		4,50						
			42	коридор	7,70		7,70						
			43	кабинет	7,90	7,90							
I			44	кладовая	3,80		3,80						
			45	склад	17,30			17,30					
			46	кабинет	18,70	18,70							
			47	кабинет	14,40	14,40							
			48	склад	9,50			9,50					
			49	коридор	9,60		9,60						
			50	санузел	5,00		5,00						
			51	разгрузочная	22,50	22,50							
			52	коридор	3,60		3,60						
			53	кладовая	3,80		3,80						
			54	коридор	17,20		17,20						
			55	торг.зал	30,60	30,60							
			56	коридор	23,50		23,50						
			57	лестничн.клетка	9,30		9,30						
Итого по лит. А:					1044,00	723,60	206,30	114,10					
З	I		1	зал	103,20	103,20						3,82	
			2	кабинет	7,90	7,90							
			3	коридор	3,00		3,00						
			4	касса	1,60	1,60							
			5	коридор	3,30		3,30						
			6	кабинет	31,70	31,70							
			7	тамбур	5,80		5,80						
			8	коридор	64,50		64,50						
			9	торг.зал	56,10	56,10							
			10	торг.зал	40,90	40,90							
			11	торг.зал	181,70	181,70							
			12	лестничн.клетка	5,00		5,00						
Итого по лит. А3:					504,70	423,10	81,60						
Итого по I этажу лит. А, А3:					1548,70	1146,70	287,90	114,10					
Всего по лит. А, А1, А2, А3:					2765,30	2059,90	591,30	114,10					

Чувашская Республика
Шупашкар хула
администрацийĕ



Чувашская Республика
Администрация
города Чебоксары

428000, город Чебоксары, улица Карла Маркса, 36

Кому ООО «Амико»
(наименование застройщика)
ИНН/КПП 5262237581/526001001
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
603109, город Нижний Новгород, ул.
Ильинская, д. 26
полное наименование организации – для
телефон 8 917 078 99 39
юридических лиц), его почтовый индекс
и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

Дата 17 марта 2018

№ 21-01-35-2018

Администрация города Чебоксары,

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	
	Реконструкцию объекта капитального строительства	X
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Реконструкция нежилого помещения №1, расположенного в цокольном этаже и на первом этаже пятнадцатизэтажного дома
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО «Негосударственная Межрегиональная Экспертиза»
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения	1) №16-2-1-3-0002-18 от 19.01.2018 по проектной документации и результатам инженерных изысканий (негосударственная экспертиза);

3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	21:01:010107:69
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	21:01:010107
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	от 10.10.2016 № RU21304000-605, подготовлен Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары, утвержден постановлением администрации города Чебоксары от 25.10.2016 № 2875
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	-
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Теплоэффект», 2017 год
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
	Общая площадь (кв. м):	2714,42
	Объем (куб. м):	2572,5
	Количество этажей (шт.):	2
	Количество подземных этажей (шт.):	1
	Площадь застройки (кв. м):	2073,7
	Иные показатели:	Этажность – 1
5	Адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика - Чувашия, город Чебоксары, ул. Гузовского, 17
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:	
	Категория: (класс)	-
	Протяженность:	-
	Мошность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-
	Иные показатели:	-

рок действия настоящего разрешения – до «21» марта 2019 г. в соответствии с проектной документацией (раздел «проект организации строительства»). Базовый

Заместитель главы администрации города
по вопросам архитектуры и градостроительства
(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

“ 21 ” марта 20 18 г.

М.П.

Исп. П.Н. Иванов тел: 23-50-83

(подпись) А.Л. Павлов
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

“ ” 20 г.

М.П.

Срок действия настоящего разрешения может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия.

Примечание: Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в отдел подготовки и выдачи разрешений в строительстве по одному экземпляру копий разделов проектной документации:

- копии результатов инженерных изысканий;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

С примечанием ознакомлены:

Чувашская Республика
Шупашкар хула
административный



Чувашская Республика
Администрация
города Чебоксары

428000, город Чебоксары, улица Карла Маркса, 36

Кому ООО «Амиго»
(наименование застройщика)
ИНН 5262237581
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
город Нижний Новгород, ул. Ильинская,
д.26
полное наименование организации – для
телефон 89170789939
юридических лиц), его почтовый индекс
и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 27 ноября 2019

№ 21-01-35-2019

I. Администрация города Чебоксары
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию неэксплуатированного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,

реконструкция нежилого помещения №1, расположенного в цокольном этаже и на первом этаже и на первом этаже пятнадцатистажного дома

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: **Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Городской округ город Чебоксары, Чебоксары город, ул. Гузовского, дом 17 (помещение 1)**

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным

Решение о присвоении объекту адресации адреса №908 от 11.09.2019 г.

реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: **21:01:010107:69**

строительный адрес: **г. Чебоксары, ул. Гузовского, дом 17**

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, №21-01-35-2018, дата выдачи 21.03.2018 г., орган, выдавший разрешение на строительство: администрация города Чебоксары.

I. Сведения об объекте капитального строительства

	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб. м	2572,5	4263,0
в том числе наземной части	куб. м	840,0	2308,0

Общая площадь	кв. м	2714,42	2765,3
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	этаж	2	2
в том числе подземных	этаж	1	1
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		- электроснабжения; - теплоснабжение; - вентиляция; - пожарная сигнализация; - водоснабжение; - водоотведение; - сети связи	- электроснабжения; - теплоснабжение; - вентиляция; - пожарная сигнализация; - водоснабжение; - водоотведение; - сети связи
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы стен		газобетонные боки, утеплитель, керамогранитная плитка	газобетонные боки, утеплитель, керамогранитная плитка
Материалы перекрытий		многопустотные железобетонные плиты	многопустотные железобетонные плиты
Материалы кровли		рулонная совмещенная	рулонная совмещенная
Иные показатели: стоимость строительства объекта всего, в том числе:	тыс. руб.	31 460,0	31 460,0
- строительно-монтажных работ	тыс. руб.	10 000,0	10 000,0
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м	-	-
1-комнатные	шт./кв. м	-	-
2-комнатные	шт./кв. м	-	-
3-комнатные	шт./кв. м	-	-
4-комнатные	шт./кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	-
Сети и системы инженерно - технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-

Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		-	-
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: цех по производству строительных металлических конструкций			
Тип объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно - технического обеспечения		-	-
Количество этажей	этаж	-	-
в том числе подземных	этаж	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели: стоимость строительства объекта всего, в том числе: - строительно-монтажных работ	тыс. руб. тыс. руб.	-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-
Иные показатели		-	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания		В	В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м ²	41,5	41,5
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		плиты минеральные Роквул	плиты минеральные Роквул
Заполнение световых проемов		алюминиевый профиль со стеклопакетами	алюминиевый профиль со стеклопакетами

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана. Технический план от 20.11.2019. Кадастровый инженер – Шаланов Роман Викторович, квалификационный аттестат кадастрового инженера №21-16-20 от 14.06.2016 г., выданный государственным комитетом Чувашской Республики по имущественным и земельным отношениям, дата внесения в реестр кадастровых инженеров (начало действия аттестата) 22.11.2016 г.

**Заместитель главы администрации города
по вопросам архитектуры и градостроительства**

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

И.Л. Кучерявый
(расшифровка подписи)

“ 27 ” ноября 20 19 г.

Информация, полученная в режиме открытого доступа в сети Интернет

←

я

↻

cheboksany.irr.ru

Помещение 739 кв.м, Максима Горького пр-кт, 6, этаж 1/10, жилое здание, ремонт, парковка, Чувашская Респ, Чебоксары. Цена 27 000 000 руб. - ИЗ...

🔍

📄

⬇

Помещение 739 кв.м, Максима Горького пр-кт, 6, этаж 1/10, жилое зда...

27 000 000 Р

Показать телефон

Все объявления в Чебоксарах > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Другого и свободного назначения > Московский

Помещение 739 кв.м, Максима Горького пр-кт, 6, этаж 1/10, жилое здание, ремонт, парковка

☆ 27 000 000 Р

Описание

Продается нежилое помещение, район "Волжский-3" пр. М. Горького д. 6, общая площадь 739 кв. м., свободная планировка, с отделкой, высота потолка 3.60 см., цокольный этаж, свой отдельный вход, индивидуальное отопление, все коммуникации заведены и разведены (свет, вода, сан. узлы, погрузочная), высокий пешеходный, транспортный трафик проходимости. Помещение с арендаторами. [Свернуть](#)

Спасибо за обратную связь

Показать телефон

+7 (987) 667-xx-xx

Написать сообщение

Евгений

Чебоксары, Максима Горького пр-кт, 6

13 февраля 120

Об объявлении

- Тип здания: жилое здание
- Общая площадь: 739 м²

Подробнее о помещении

- Отдельный вход
- Этаж: 1

Помещение 739 кв.м, Максима Горького пр-кт, 6, этаж 1/10, жилое зда...

27 000 000 Р

Показать телефон

Спасибо за обратную связь

Чебоксары, максима горького пр-кт, 6

13 февраля 120

Об объявлении

- Тип здания: жилое здание
- Общая площадь: 739 м²
- Район города: Московский
- Улица: Максима Горького пр-кт
- Дом: 6
- Тип цены: за все

Подробнее о здании

- Парковка
- Охрана здания
- Год постройки/сдачи: 2006 г.
- Этажей в здании: 10
- Материал стен: кирпично-монолитный
- Система отопления: местная
- Высота потолков: 3.6

Пожаловаться

👤 🌐 🐦 📧

ОБЪЕДИНЯЕТ СЕРДЦА

Amour

(1) Вход... Помещен

Торгов...

Торговое

Торговое

Продаю...

Продаж...

Продаж...

Купить...

Продаж...

+ -

chuvashia.move.ru Торговое помещение, 184 м², купить за 6500000 руб., Чебоксары, улица Спиридона Михайлова | Move.Ru

Продам торговое помещение, 184 м², Чебоксары, улица Спиридона Михайлова

6 500 000 ₽ цена за м²
35 326 Р

г.Чебоксары ул.Спиридона Михайлова
чувашская республика чувашия, чебоксары, улица спиридона михайлова, 1

Добавить в избранное

f e t v

14 мая 2019 410 (+1 за сегодня) Обновлено 13 февраля

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Бочков Андрей Евгеньевич
Агентство Недвижимости Зодчий
+7 (927) 668-XX-XX
Показать телефон

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«СК «СМУ 177»

НОВЫЕ КВАРТИРЫ

В КИРПИЧНОМ ДОМЕ С ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ОТОПЛЕНИЕМ

ул. КУКУШУМСКАЯ, ЗА

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

move.ru

ТП в продажу

Цена:	6 500 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	35 326 Р	Общая площадь:	184 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	14 мая 2019
Этаж:	1/9	Дата обновления:	13 февраля
Тип объекта:	тп	ID:	682-247-408-7

Информация о доме

Адрес:	чувашская республика чувашия, чебоксары, улица спиридона михайлова, 1
Количество этажей:	9

Описание

Продаю помещение свободного назначения на цокольном этаже с ремонтом(пол-плитка, потолок-Армстронг,стены-покраска по гипсокартону) высота помещений — 2.65 м. Помещение предназначено под любой вид деятельности (сейчас действующий игровой клуб «Corner»), расположение с торца здания на пересечении улиц Спиридона Михайлова и Московского проспекта на первой линии.Наличие большой парковки. В шаговой доступности остановки общественного транспорта «Студенческий городок—Афанасьева»,2-5 минут пешком. Помещение оснащено видеонаблюдением, пожарно-охранной сигнализацией,принудительной вентиляцией,интернетом. В помещени имеется два входа-выхода (дает преимущество под две организации) два сан.узла,три раковины все работает исправно. При продаже вам достается вся мебель, дизайн проект под кальянно-игровой клуб.Показ в удобное для вас время. Торг.

реклама

Купите готовый арендный бизнес
arendbiz.ru >

SsangYong Actyon 2014
auto.ru >

SSANGYONG Actyon Sport от 895 100 р!
vibaavo.ru >

Дома и коттеджи на ЦИАНе
nn.cian.ru >

Торговое помещение, 354.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Добавить в избранное Добавить заметку 11 февраля в 14:22

8 000 000 ₽

Показать телефон
8 917 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ЗАО КАПИТАЛ-ЛИЗИНГ
Агентство
На Avito с июля 2016
Завершено 11 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр Николаевич

№ 996932382, 6592 (+5)




Торговое помещение, 354.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

8 000 000 ₽

Показать телефон
8 917 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ЗАО КАПИТАЛ-ЛИЗИНГ
Агентство
На Avito с июля 2016
Завершено 11 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

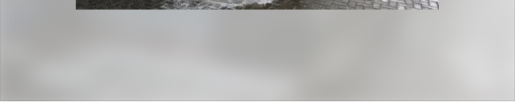
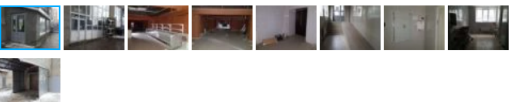
Контактное лицо
Александр Николаевич

№ 996932382, 6592 (+5)

Площадь: 354.3 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, микрорайон Благовещенский,
б-р Олега Волкова, 5
р-н Московский [Показать карту](#)

Пряма продажа, БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ !
Помещение расположено в развивающемся микрорайона города Чебоксары (мкр. Благовещенский), представляет собой в высокой степени готовности для применения в качестве магазина помещение, со всей сопутствующей для такого рода бизнеса инфраструктурой: отдельная загрузочная площадка, оборудованный торговый зал, служебные и технические помещения, оборудованные входные группы, в том числе для лиц с ограниченными возможностями.
Ранее это помещение использовалось как гастрономический маркет.
Объект находится в собственности юридического лица - подателя этого объявления.
АРЕНДА помещений возможна. Подробности обсуждаемы.

вчера, 22:22 73 просмотра, 1 за сегодня

Торговая площадь, от 30 до 181 м²

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. Юности, бул. Юности, 3 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Нет фото

от 30 до 181 м² -1 из 12 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Аренда площадей под любой вид деятельности. Цоколь, два входа и выхода, санузел, отделка. Первая линия.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 7 500 до 45 250 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	3 000 Р за м ² /год	Длительный	

PRO ID 23780166
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 5 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Купите новый Nissan Terrano 2020! - Цены на модельный ряд Ниссан

Скидка 240 000 Р. Ставка 4,9%. Без 1-го взноса. Дарим зимнюю резину. Оставьте заявку!

Семейный автомобиль
Первый автомобиль
Каталог авто Трейд ин

Недвижимость в Чебоксарах > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Чебоксарах > Московский > 7-й > проспект Максима Горького

27 ноя, 16:01 49 просмотров, 4 за сегодня

Торговая площадь, 150 м²

в торговом доме «MaxiDom (Максидом)»

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. 7-й, просп. Максима Горького, 49 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

2 фото

90 000 Р/мес. 7 200 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRO ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ
21аренда
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 52 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Площадки для сбора мусора
стоунквуд.рус

От производителя! Широкий ассортимент по выгодным ценам! Доставка по всей России!

10 м² -1 из 1 Свободно

3434 - Вх (2) Вход торговле Аренда Коммерц Сдам тор Сдам тор Аренда Аренда Торговле Торговле Торговле Сдается +

cheboksary.cian.ru Сдам торговую площадь 150м² просп. Максима Горького, 49, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Московский, мкр. 7-й - база ЦИАН, объявление...



2 фото

150 м²
Площадь

-1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: торговая площадь, торговля, торговое, магазин, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин

Сдается помещение, площадь 150 м2, первая линия, цокольный этаж, возможна частичная аренда площади от 10 до 860 м2

Большая парковка, Остановка в шаговой доступности.

На 1 этаже "Магнит-Косметик". В соседнем здании магазин "Пятерочка".

Помещение с готовым ремонтом, имеется пожарная и охранный сигнализации, система наружного и внутреннего наблюдения.

Стандартные коммунальные платежи входят в стоимость аренды.

С другими свободными площадками можете ознакомиться перейдя в наш профиль.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

90 000 Р/мес.
7 200 Р за м² в год

PRO ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ

21 аренда
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 52 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Площадки для сбора мусора
[стоунхендж.рус](#)

От производителя! Широкий ассортимент по выгодным ценам! Доставка по всей России!

Яндекс Директ

Отзыв о сайте

3434 - Вх (2) Вход торговле Аренда Коммерц Сдам тор Сдам тор Аренда Аренда Торговле Торговле Торговле Сдается +

cheboksary.cian.ru Аренда торговой площади от 115 до 234м² ул. Эльмена, 34, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Московский - база ЦИАН, объявление 212170924

Недвижимость в Чебоксарах > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Чебоксарах > Московский > улица Эльмена

9 янв, 10:27 67 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, от 115 до 234 м²
в ЖК «мкр. Финская долина», Эльмена, 34 - позиция 7, сдан
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, ул. Эльмена, 34 [На карте](#)

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



3 фото

от 55 200 до 112 320 Р/мес.
5 760 Р за м² в год

PRO

Надежда
Еще 30 объектов

[Показать телефон](#)

Автоцентр Моторс
Купите новый Nissan Terrano 2020! - Цены на модельный ряд Nissan [m-cars.ru](#)

Скидка 240 000 Р. Ставка 4,9%. Без 1-го взноса. Дарим зимнюю резину. Оставьте заявку!

[Семейный автомобиль](#)
[Первый автомобиль](#)
[Каталог авто](#) [Трейд ин](#)

Яндекс Директ

Площадки для сбора мусора
[стоунхендж.рус](#)

115 до 234 м² 1 из 9 Свободно

3434 - Вх

(2) Вход

торговое

Аренда

Коммер

Сдам тор

Сдам тор

Аренда

Аренд

Торгово

Торгово

Торгово

Сдается

cheboksary.cian.ru

Аренда торговой площади от 115 до 234м² ул. Эльмена, 34, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Московский - база ЦИАН, объявление 212170924



ID 16787736

3 фото

от 115 до 234 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: пекарня, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, гипермаркет, продукты, зубная поликлиника, свободное назначение, торговая площадь, банк

Сдается нежилое помещение на первой линии, есть зона отгрузки, можно использовать как под торговые площади, так и под офисные помещения. Район активно развивается, заселен, в районе дома от 9-ти до 16 этажей. Общая площадь от 234 кв.м., возможно выделить 117 кв.м. Это 1-ый этаж, не цоколь. Помещение сдается на длительный срок

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

от 55 200
до 112 320 Р/мес.

5 760 Р за м² в год

PRO
Надежда
Еще 30 объектов

Показать телефон

Автоцентр
Моторс

Купите новый Nissan Terrano 2020! - Цены на модельный ряд Ниссан

nt-sars.ru

Скидка 240 000 Р. Ставка 4,9%. Без 1-го взноса. Дарим зимнюю резину. Оставьте заявку!

Семейный автомобиль
Первый автомобиль
Каталог авто
Трейд ин

Площадки для сбора мусора
стоунмендж.рус

От производителя! Широкий ассортимент по выгодным ценам! Доставка по всей России!

Отзыв о сайте

www.avito.ru

Торговая площадь - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвижимо Поиск по объявлениям Чебоксары Район Найти

Все объявления в Чебоксарах / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

Торговая площадь

Добавить в избранное Добавить заметку 4 февраля в 09:24

Назад Следующее →

120 000 Р в месяц
залог 120 000 Р

Показать телефон
8 917 XXX-XX-XX

Написать сообщение

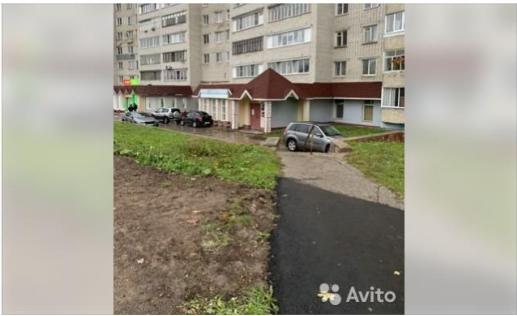
Пользователь
Арендодатель
На Avito с февраля 2019
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1820268974, 2123 (+6)



Торговая площадь - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Авито



120 000 Р в месяц
залог 120 000 Р

[Показать телефон](#)
8 917 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Арендодатель
На Авито с февраля 2019
Завершено 3 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 1820288974, 2123 (+6)



Площадь: 202 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, парк Роцца Гузовского
р-н Московский [Показать карту](#)

Первая линия, можно небольшими площадями

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Windows taskbar: 15:12 17.02.2020