



ОТЧЕТ № 1705

об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер 77:04:0004003:3, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42.

Дата оценки: 12 июля 2018 г.

Дата составления отчета: 26 июля 2018 г.

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Афганец»
(ООО «Афганец»)**

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

Москва, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
1.2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	8
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
1.4.СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	10
1.5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	11
1.6.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	12
1.7.ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	12
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	14
2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.	14
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	20
2.3.ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	20
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	21
3.1.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	21
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	21
3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.4.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	26
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	28
4.1.ОБЗОР РЫНКА	28
4.2.ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКВЫ	31
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	45
5.1.МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ.....	45
5.2. ВЫБОР МЕТОДОВ (ПОДХОДОВ) ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ДАННОЙ ОЦЕНКИ.....	48
5.3.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	49
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	59
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	59
8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	60

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

26 июля 2018 г.
ООО «Афганец»
109462, г. Москва,
ул. Зеленодольская, вл. 42

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер 77:04:0004003:3, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 060-2018 от 12 июля 2018 г. (далее «Договор») специалистами ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер 77:04:0004003:3, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для получения объективной ценовой информации об объекте оценки, в том числе для предоставления в судебные органы.

Оценка проведена по состоянию на – 12 июля 2018 г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

«Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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».

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы, учитывая характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Расчет, основан на методе анализа продаж, в рамках Сравнительного подхода;

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 12 июля 2018 года рыночная стоимость права аренды земельного участка составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Право аренды земельного участка общей площадью 10 000 кв.м., назначение: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, категория земли: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, с кадастровым (условным) номером: 77:04:0004003:3.	216 598 215

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной нами в процессе работы над проектом.

С уважением,
Павел Швец,
Генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	Право аренды земельного участка общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер 77:04:0004003:3, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42. Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Договор о предоставлении участка в пользовании на условиях аренды №М – 04 – 501659 от 26.03.1997 г.; Инвентаризационная опись №2 от 30.05.2018 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Учитываемые права – аренда. Ограничения и обременения на права собственности – аренда.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права аренды
Предполагаемое использование результатов оценки	Для получения объективной ценовой информации об объекте оценки, в том числе для предоставления в судебные органы. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	12 июля 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.
9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.
11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины

	стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер. 13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия. 14. Объект оценки принимается к расчётам, как условно свободный от обременений. Оценка проводилась исходя из отсутствия обременений на объект оценки. Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.
--	---

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право аренды земельного участка общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер 77:04:0004003:3, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42. Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.	
Основание оценки	Договор об оценке № 060-2018 от 12 июля 2018 г.	
Номер отчета	1705	
Дата составления отчета	26 июля 2018 г	
Дата инспектирования объекта оценки	15 июля 2018 г.	
Срок проведения оценки	12 июля 2018 г.– 26 июля 2018 г	
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость права аренды не определяется.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Земельный участок используется в хозяйственной деятельности ООО «Афганец».	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	216 598 215
	Доходный	Обоснованный отказ от применения

Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	216 598 215
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре. Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Афганец» (ООО «Афганец») Адрес: 109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 42 ИНН/КПП 7729144557/774201001 ОГРН 1027700141941 от 20 августа 2002 г.
Оценщик	Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005). Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004032-1 от 28.02.2018г. (выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров») по направлению «Оценка недвижимости». Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001788/18-1, лимит ответственности 5 000 000 (пять

	миллионов) рублей, сроком по 31.05.2019г. Стаж работы с 2006 г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме. Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор». ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006 г. Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2 Номер контактного телефона: (495)6460448 Адрес электронной почты оценщика: bvector@yandex.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001841/18 лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей сроком по 06.07.2019г.

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Стоимость права аренды земельного участка, определялась исходя из типичных условий договора аренды земельного участка, положения которого соответствуют Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое иное лицо (Третья сторона), получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей отраженных в Договоре;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной,

договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права аренды на объект оценки. Право аренды в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Глава 34, включает право владения и пользования имуществом.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

1. Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- сторона 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, типичном 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.

2. Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

4. Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. Дата оценки (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный (моральный) – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск,

премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Оценщик - Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона №135-ФЗ.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от

особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс 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.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Данные представленные Заказчиком:

- Договор о предоставлении участка в пользовании на условиях аренды №М – 04 – 501659 от 26.03.1997 г.;
- Инвентаризационная опись №2 от 30.05.2018 г.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Афганец» (ООО «Афганец»)

Юридический адрес: 109462, город Москва, Зеленодольская улица, 42

ОГРН 1027700141941 от 20 августа 2002 г.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой земельный участок общей, площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер участка 77:04:0004003:3, расположенный по адресу: г Москва, ул Зеленодольская, вл 42.

Сведения об обременении прав на объект оценки отсутствуют.

Физического износа, морального и экономического устаревания объекта оценки не выявлено.

Земельный участок не имеет улучшений в виде зданий, строений, сооружений, на нем расположенных и зарегистрированных в качестве недвижимого имущества. Вследствие чего, количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Права на оцениваемый земельный участок установлены Оценщиком на основании предоставленного договора аренды.

Право аренды в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Глава 34, включает право владения и пользования имуществом.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Согласно предоставленному Заказчиком договору аренды №М – 04 – 501659 от 26.03.1997 г срок аренды составляет 4 года и 6 месяцев с правом последующей пролонгации.

Согласно пункту 4 «особые условия» договора аренды участок предоставляется без права капитального строительства.

Таблица 3-1 Описание оцениваемого земельного участка

Правоустанавливающий документ	Договор о предоставлении участка в пользовании на условиях аренды №М – 04 – 501659 от 26.03.1997 г.
Оцениваемые права	Аренда краткосрочная
Категория земель	Земли населённых пунктов
Назначение земель	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
По документу	Эксплуатации торгового комплекса
Месторасположение	Г. Москва, ул Зеленодольская, вл. 42
Наличие коммуникаций	Есть
Кадастровый номер	77:04:0004003:3
Общая площадь	10 000 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.	509 185 800,00
Ограничения и обременения права	Аренда
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены
Дополнительные данные	Согласно пункту 4 «особые условия» договора аренды участок предоставляется без права капитального строительства.



Источник: Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М – 04 – 501659 от 26.03.1997 г., интернет-сайт: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицу 3-1).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо, проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются *функциональное устаревание (functional obsolescence)* и *экономическое устаревание (economic obsolescence)*

Функциональное устаревание это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например,

появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе Кузьминки Юго-восточного административного округа г. Москвы.

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» и технополис «Москва» (бывший АЗЛК) и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным[5]. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др.

По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018—2019 гг. планируется запустить Кожуховскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направлений МЖД.

Кузьминки — район и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район расположен в Юго-Восточном административном округе. В него входит часть Кузьминского лесопарка.

Район занимает территорию в 760 гектаров в нём насчитывается 18 улиц и 1 станция метро (Кузьминки). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 123 тысяч человек.

Граница района Кузьминки проходит: по оси Краснодонской улицы, далее по оси юго-западного проезда Волжского бульвара, далее, пересекая Волгоградский проспект, по осям: Окской улицы, улицы Фёдора Полетаева, улицы Академика Скрябина, Кузьминской улицы (до плотины), северному берегу Верхнего Кузьминского пруда, западной границе полосы отвода ЛЭП, южной границе территории Кузьминского парка, северной и западной границам территории водозаборного узла, южной границе территории Кузьминского парка, северным границам территорий автосервиса



«Люблино-Лада», детского интерната № 11, больницы № 13 и интерната персональных пенсионеров, далее, пересекая улицу Заречье, по южной границе территории Кузьминского парка, южным границам территорий гаражей и технических сооружений электроподстанции до Краснодонской улицы.

На территории района есть две станции метро: «Кузьминки» (в центре) и «Волжская» (на границе с районами Текстильщики и Люблино) и проходит одна из основных магистралей города — Волгоградский проспект. Хорошо развита инфраструктура, включая большую лесопарковую зону Кузьминки с историческими достопримечательностями, Московский областной драматический театр им. А. Н. Островского, киноконцертный зал «Высота», огромный фонтанный комплекс «Музыка славы».

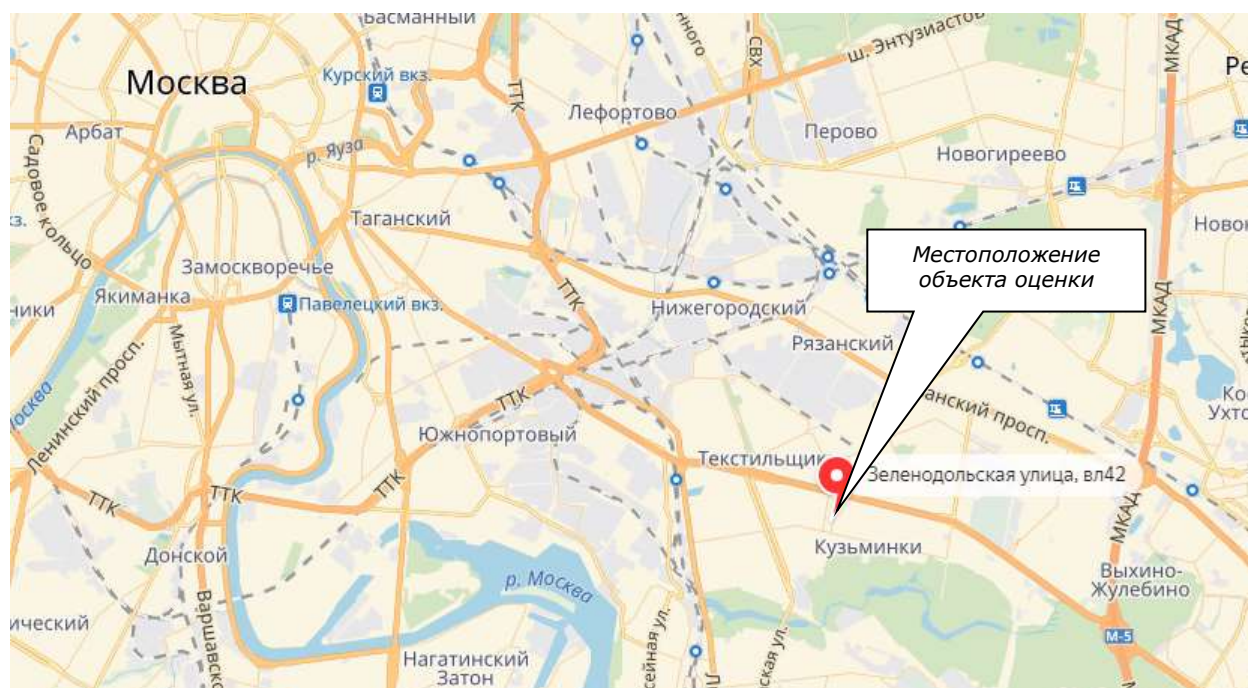
Район характеризуется достаточно высокой плотностью населения 17819.26 чел./км² (26-е место по этому показателю по Москве).

В районе 30 дошкольных образовательных учреждений (наполняемость детских садов 109,9 %), 18 общеобразовательных учреждений (наполняемость 77,7 %), 2 школы-интерната и Московский кадетский корпус им. М. А. Шолохова, 2 учреждения среднего профессионального образования (сферы услуг и педагогический, наполняемость 115 %). 10 учреждений здравоохранения (в том числе 2 взрослые и 3 детские поликлиники, наркологический № 6 и психоневрологический № 20 диспансеры). На территории района работают 24 спортивных сооружения (в том числе 16 спортивных площадок во дворах и 2 ФОК с бассейном).

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Кузьминки: Выхино-Жулебино, Люблино, Рязанский и Текстильщики.

Основными магистралями района являются Волгоградский проспект, улица Юных Ленинцев, улица Академика Скрябина, Волжский бульвар.

Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте города



3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Оцениваемый земельный участок не имеет существующей застройки, таким образом, анализ НЭИ предполагает рассматривать участок исключительно как свободный.

Физическая возможность использования земельного участка для размещения объектов, характерных для населенных пунктов:

Оценщик не выявил, каких-либо факторов, позволяющих делать суждения о физической неосуществимости использования участка для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (эксплуатации торгового комплекса).

Правомочность использования в качестве участка для размещения объектов, характерных для населенных пунктов:

Использование участка для размещения объектов, характерных для населенных пунктов правомочно вследствие его отнесения к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (эксплуатации торгового комплекса).

Финансовая осуществимость:

Оценщик не выявил каких-либо факторов, позволяющих делать суждения о финансовой неосуществимости использования участка для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (эксплуатации торгового комплекса).

Категория земли, к которой относится земельный участок, равно как и способ разрешенного использования предопределяет его наилучшее и единственно возможное использование в виде юридически разрешенного, а именно для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (эксплуатации торгового комплекса).

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

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.

События в Украине, косвенное участие России в котором переросло в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, привело к существенному замедлению экономики в Российской Федерации и разрыву политических связей с развитыми странами.

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 г. после кризисных 2008-2009 г. в середине 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное падение. Этому способствует ряд факторов, среди которых удешевление рубля и нефти, а также продолжающаяся стагнация российской экономики. Основными причинами кризиса являются как внутренние так и внешнеполитические проблемы, а именно диспропорции в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций, противостояние с развитыми экономическими державами западного мира.

По итогам 2017 года ЦБ РФ произошёл рост экономики России на уровне 1,7-2,2%.

ООН в своем докладе «Экономическая ситуация в мире и перспективы на 2018 год» повысил темпы роста российского ВВП в 2017 г. с ранее ожидавшихся 1,1% до 1,8% и в 2018 году, соответственно, с 1,4% до 1,9%.

Страна продолжает жить в условиях высокой зависимости от состояния мирового сырьевого рынка. Увеличение стоимости барреля нефти всего на \$1 ежемесячно приносит российскому бюджету дополнительно 250 млн. долларов.

Минэкономразвития смотрит на будущее российской экономики достаточно осторожно, ожидая рост ВВП в 2018 году на уровне 1,5% в условиях базового сценария развития. Базовый сценарий предполагает, что стоимость барреля нефти будет находиться в диапазоне 40-50 долларов.

Практически ни один эксперт не делает позитивных прогнозов для экономики России, поскольку еще очень свежи воспоминания о том, как быстро ситуация может измениться в худшую сторону. Многие независимые аналитики и представители ряда мировых экономических компаний говорят о том, что ситуация в российской экономике может улучшаться, но процесс этот будет происходить очень медленно, сопровождаться скачками инфляции и нестабильностью положения во всех сферах.

В краткосрочной перспективе и социально-экономическая обстановка в стране будет иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимания ухудшение внешнеполитической обстановки, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

Россия отличается высокой неравномерностью экономического развития в территориальном разрезе. Эта неравномерность во многом определяется

обеспеченностью природными ресурсами, исторически сложившейся инфраструктурой, природно-климатическими условиями, менталитетом населения и другими факторами объективного характера. Наряду с объективными факторами, существенное влияние на развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса.

В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», город Москва находится прогрессивной группе субъектов РФ с высоким потенциалом и умеренным риском.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является земельный участок. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к земельным участкам, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемый объект, следует определить как рынок земельных участков.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

Источник информации	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый квартал	Категория земель	Назначение з/у	Передаваемые права	Стоимость, рублей.
https://zдание.info/city/Москва/продажа/object/112463	г. Москва, Профсоюзная улица, вл. 136.	1 000	77:06:0007003	Земли населенных пунктов	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Аренда	35 000 000
http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_1_ga_moskva/	г. Москва, ул. Элеваторная, вл. 1А; вл. 1А, стр. 1, 2, 3	10 400	77:05:0000000	Земли населенных пунктов	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров	Аренда	200 000 000
https://pro-land.org/object/4323	Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул.Сельскохозяйственная, вл. 18, корп.6	4 700	77:02:0018007	Земли населенных пунктов	строительство торгового-офисного центра	Аренда	140 000 000
https://pro-land.org/object/4221	г. Москва, ул. Дорожная, вл. 13	2 800	77:05:0008002	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов торговли	Аренда	99 000 000
https://pro-land.org/object/2978	г. Москва, Красносельский тупик, д. 4,	2 800	77:01:0003036	Земли населенных пунктов	строительство офисного здания с подземной автостоянкой	Собственность	370 000 000

Значения цен предложений, без учета специфических особенностей объекта оценки, исходя из представленных выше данных составил: от 35 000 000 до 370 000 000 рублей.

Далее, принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к земельным участкам, в отчете приводится общий обзор рынка земельных участков и факторы, характеризующие тенденции развития данного рынка в районе расположения объекта оценки.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКВЫ

Уже давно, с конца прошлого века Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков. При этом перенос значительного числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД, по мнению экспертов, не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе.

В условиях такого дефицита собственники земельных участков крайне ответственно подходят к вопросу о наилучшем и наиболее эффективном использовании участков – строить ли на нем торговый центр, бизнес-центр, жилое или административное здание, автостоянку и т.п.

В целом земельный рынок Москвы (и России в целом) характеризуется особой правовой средой. «Если здания и сооружения в основной массе находятся в собственности, то земельные участки могут находиться в частной собственности при условии, что они не отнесены к землям, изъятым из оборота и ограниченным в обороте. Земли, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте, в настоящее время преимущественно предоставлены в аренду, и лишь небольшая их часть находится в бессрочном пользовании и в собственности».

Основной особенностью земельных участков в Москве является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности. Так уж сложилось, что правом собственности на землю в Москве преимущественно обладает город, в лице правительства столицы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам.

Даже несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москва в частную собственность, также до 1 июля 2012 года предоставляется возможность выкупа участка под зданием по льготной цене), аренда остается основной формой землепользования.

Таким образом, рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются.

Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет.

Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.¹

В настоящее время право аренды земельного участка в г. Москва является весьма ликвидным активом. С правами аренды можно совершать следующие виды гражданско-правовых сделок: залог права аренды (ипотека), купля-продажа, внесение в уставный капитал, субаренда.

¹ Статья «Реально ли купить землю в Москве?», <http://simferopolshosse.ru/articles/105/>

Стоимость права аренды земельного участка определяется экономическими выгодами и обязательствами, которые принимает на себя правообладатель. При этом экономические выгоды зависят не только от физических характеристик (размер, форма, рельеф, ландшафт участка, инженерно-геологические условия застройки), но и от правового статуса земельного участка (целевого назначения (категории земель), разрешенного использования, наличия ограничений и обременений и пр.).

Как правило, именно правовое положение земельного участка определяет его стоимость и стоимость права аренды. Необходимо учитывать условия арендного договора, поскольку величина арендной платы по договору, период аренды, возможность арендодателя изменять условия договора аренды могут оказывать существенное влияние на итоговую величину стоимости земельного участка.

Главные особенности систематизации стоимости прав на земельные участки в Москве заключаются, в большинстве случаев, в том, что информационная закрытость и низкий уровень развития конкурентного земельного рынка города, усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством.

В рамках индикативных данных о систематизации земельного рынка г. Москвы целесообразно обратиться к статье, опубликованной в бюллетене RWAY №203 от 2012 года.²

Исходя из данных бюллетеня в свободном доступе на рынке земельных участков Москвы найдено порядка 60 предложений на продажу прав собственности и аренды земельных участков, что для такого мегаполиса, которым является Москва, безусловно, мало.

Распределение участков по местоположению представлено в таблице 1. Распределение запрашиваемых цен за земельные участки показано в таблице 2. В пределах ТТК только 17% предложений на продажу прав собственности, остальные предлагают к продаже права долгосрочной аренды.

Между ТТК и МКАД таких предложений уже 29%, а на московских землях за МКАД – 74%. таким образом, видно, что московские власти не спешат расставаться с наиболее дорогими землями, к которым относятся участки, тяготеющие к центру, в то время как менее дорогостоящих земли активно выкупаются в собственность.

Если посмотреть на функциональное назначение выставленных на продажу участков, то здесь ситуация выглядит так (см. таблицы 3 и 4): Основное количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры. При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК

Таблица 1

Распределение участков, выставленных на продажу в Москве по местоположению

Москва	
В пределах ТТК	10,2%
Между ТТК и МКАД	57,6%
За МКАД	32,2%

Источник: анализ Swiss Appraisal, Russia&CIS

Таблица 2

Диапазоны стоимости продажи (прав собственности и долгосрочной аренды) участков в Москве в зависимости от местоположения

	Мин., \$/сотка	Макс., \$/сотка	Сред., \$/сотка
В пределах ТТК	3 000	4 380 556	1 112 371
Между ТТК и МКАД	357	378 480	77 543
За МКАД	382	177 323	50 501

Источник: анализ Swiss Appraisal, Russia&CIS

² Наиболее структурированные данные о земельном рынке г. Москвы, предшествующие дате оценки.

отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю Города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности).

Таблица 3

Распределение долей продаж участков разного функционального назначения в общем количестве предложений

	Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	Промышленное назначение	Логистика, автосервис, автомойка	Жилищное строительство, гостиницы	Объекты образования	Паркинги	Дачное, садоводческое
В пределах ТТК	83,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Между ТТК и МКАД	44,1%	20,6%	23,5%	5,9%	2,9%	2,9%	0
За МКАД	15,8%	10,5%	5,3%	52,6%	0,0%	0,0%	15,8%

Источник: анализ Swiss Appraisal Russia

Таблица 4

Распределение участков по функциональному назначению

	Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	Промышленное назначение	Логистика, автосервис, автомойка	Жилищное строительство, гостиницы	Объекты образования	Паркинги	Дачное, садоводческое
В пределах ТТК	83,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Между ТТК и МКАД	44,1%	20,6%	23,5%	5,9%	2,9%	2,9%	0
За МКАД	15,8%	10,5%	5,3%	52,6%	0,0%	0,0%	15,8%

Источник: анализ Swiss Appraisal Russia

Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения – это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр. Не стоит понимать их как участки под размещение какого-либо производства.

По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под деловые, торговые и бизнес-центры – между ТТК и МКАД их доля вдвое меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна – более 20% в общем объеме предложений.

Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производства в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Что связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения. Между ТТК и МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство, паркинги, объекты образования, но их доля не существенна. Участки под деловые, торговые и бизнесцентры также имеются, но их доля существенно снизилась по сравнению с другими районами, что вполне понятно, так как основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Диапазоны цен на участки разного функционального назначения, проанализированные на основе предложений на продажу участков между ТТК и МКАД, являющейся наиболее представительной по сравнению с другими выборками, приведены в таблице 5.

Таблица 5

Диапазоны стоимостей продаж участков разного функционального назначения, расположенных между ТТК и МКАД

	Мин., \$/сотка	Макс., \$/сотка	Сред., \$/сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543	378 480	107 269
Промышленное назначение	6 644	89 936	38 564
Логистика, автосервис, автомойка	10 714	102 389	40 224
Жилищное строительство, гостиницы	83 333	300 000	191 667
Объекты образования	–	–	1 628
Паркинги	–	–	50 725

Источник: анализ Swiss Appraisal, Russia&CIS

Из таблицы 5 следует, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку – торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы.

Участки под паркингами и объектами образования не включены в анализ ввиду статистической недостаточности выборки.

Участки под застройку логистическими объектами, автомойками и автосервисами предлагаются по ценам примерно втрое меньшим, чем участки под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. Несколько ниже оцениваются участки под промышленную застройку, но в целом цены за такие участки лишь немногим уступают ценам на участки под логистику, автосервис, автомойки.

Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов:

1. Наличие утвержденного генплана застройки участка.
2. Наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что, особенно при подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи).
3. Отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды, причем, не во всех функциональных группах право собственности на участки лежит в верхнем диапазоне цен.

Так, например, в выборке по участкам промышленного назначения максимальную стоимость имеет продажа прав собственности, а в выборке участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры, максимальная граница стоимости соответствует продаже прав долгосрочной аренды. Поскольку длительное время в Москве отсутствовали сделки по продаже прав собственности на участки, и единственным ориентиром стоимости земли в городе была продажа прав долгосрочной аренды, еще на протяжении нескольких лет будет отсутствовать четкая граница между стоимостью прав собственности и долгосрочной аренды.

4. Существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. При этом, в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящую площадь будущих улучшений) практически невозможно.

Таким образом, к основным особенностям земельных участков в Москве можно отнести следующие:

1. Полное отсутствие на протяжении многих лет предложений на продажу участков в границах Бульварного кольца.
2. Большой диапазон стоимости участков, зависящий от ряда факторов, среди которых несущественное влияние оказывает состав продаваемых прав – права собственности или право долгосрочной аренды.
3. Особенностью участков в Москве является то, что наилучшим использованием в подавляющем большинстве случаев является их разрешенное использование, которое не подлежит изменению.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов.³

Таблица 4-2 Факторы влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование	Под жилую недвиж. в городе	Под загородные владения	Под торгово-сервисную недвиж.	Под офисную недвиж.	Под промзв. недвиж.	Под складскую недвиж.
1	Права						
1.1	Право собственности	В	С	С	С	В	В
1.2	Право аренды						
	- до 10 лет	О	-В	-С	-В	-В	-В
	- свыше 10 лет.	О	-В	-В	-В	-В	-В
2	Местоположение						
2.1	Престижность	С	С	С	В	О	О
2.2	Исторический центр города	С	-	В	В	О	О
2.3	Экологическая безопасность	С	С	В	В	О	О
2.4	Экологические риски	- С	- С	- В	- В	О	О
2.5	Близость кладбищ	- С	- С	О	- В	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	В	С	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	В	В	В	О	О	О
2.8	Близость водоемов	О	В	О	О	О	О
2.9	Транспортная и пешеходная доступность	С	В	С	С	В	В
2.10	Промзона	-	-	- В	О	В	В
3	Обеспеченность инженерными сетями	С	С	В	В	В	В
4	Наличие разработанного инвестиционного	В	-	В	В	О	В

³ Требование п. 8 ФСО №3 и п. 11г ФСО №7

№ п/п	Наименование	Под жилую недвиж. в городе	Под загородные владения	Под торгово- сервисную недвиж.	Под офисную недвиж.	Под произв. недвиж.	Под складскую недвиж.
	проекта						
5	Сервитуты						
5.1	Право прохода, проезда	-В	-С	-В	-В	-В	-В
5.2	Ограничение в пользовании	-	-В	-В	-В	-В	-В
5.3	Градостроительные ограничения по высоте	-С	-В	-С	-С	-В	-В
6	Наличие промстоков	-	-	-	-	В	-
7	Права третьих лиц						
7.1	Залог в банке	-В	-С	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договора аренды по пересматриваемым рыночным ставкам	В	В	В	В	О	О
8	Форма земельного участка						
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	-В	О	О	О	-В
8.3	Неправильная	О	-В	О	О	О	-В
9	Выход на «красную» линию	В	-	С	В	О	О
10	Окружение по улучшениям						
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	С	В	В	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	В	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	-В	-В	-В	-В	О	О

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13),
2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Примечание:

Диапазоны значений ценообразующих факторов

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]

-/+В - существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]

-/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

ВВП

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднесуточная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан

разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых² отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

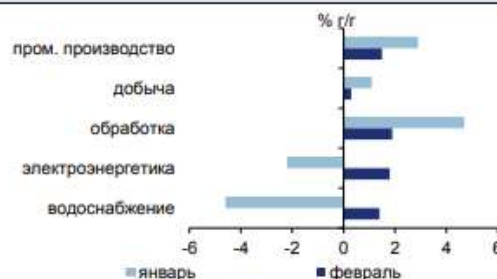
По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рис. 1. Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Увеличение выпуска наблюдается во всех укрупненных отраслях промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

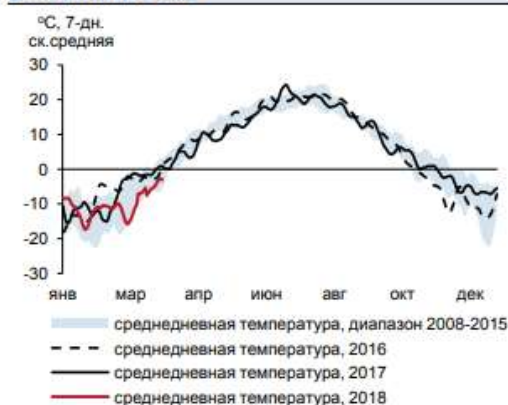
Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

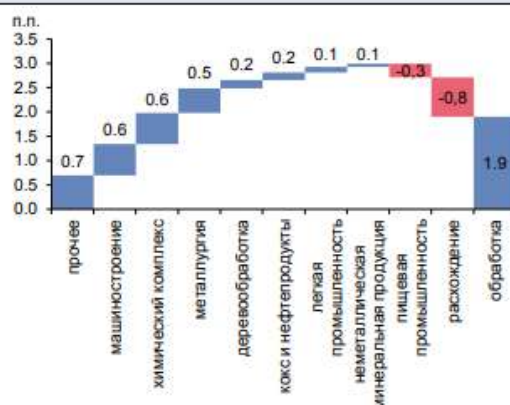
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Рис. 3. Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль.

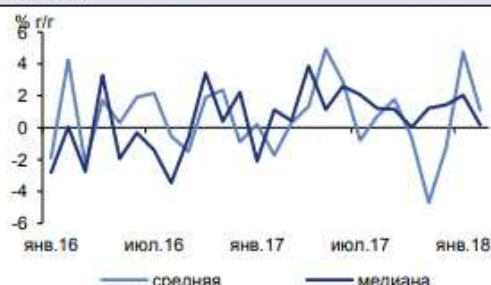
Рис. 8. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

Рис. 5. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднесуточная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращаться только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г.

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале (см. раздел «Рынок труда»).

Рис. 9. Рост розничного товарооборота в феврале замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. ...несмотря на высокие показатели потребительской уверенности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

Рис. 11. Рост инвестиционного импорта не сбавляет темп



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Строительство по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рис. 21. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В месячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA

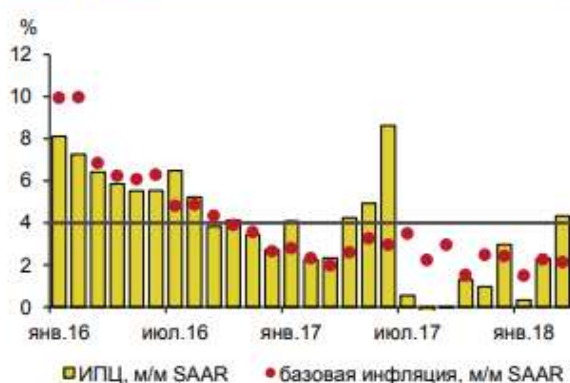
месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

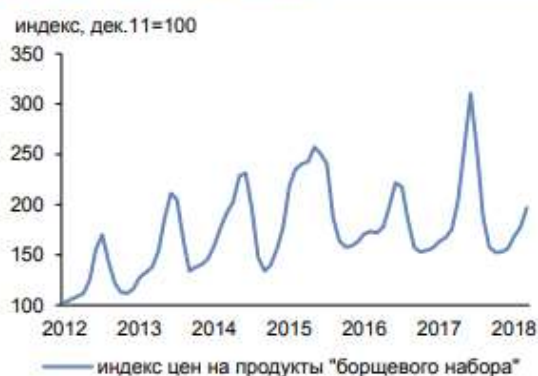
По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Рис. 23. Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. Рост цен на продукты «борщевого набора» в марте ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

5.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества:

- Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.
- Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).
- Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).
- Расчетная величина стоимости права аренды земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
- Рыночная стоимость права аренды, в случае делегирования прав аренды собственником земельного участка, равняется величине земельной ренты (дохода от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы) за соответствующий период.

В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, разработанных Министерством имущественных отношений Российской Федерации, (распоряжение от 10 апреля 2003 г. N 1102-р) описаны приведенные ниже методы оценки права аренды на земельный участок. При этом Оценщик может использовать иные методы в отчете об оценке, раскрыв их содержание и обосновав необходимость использования.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

Метод выделения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод распределения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

- безрисковую ставку отдачи на капитал;
- величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;
- наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды – учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации, о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

Метод остатка

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом

предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

5.2. ВЫБОР МЕТОДОВ (ПОДХОДОВ) ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ДАННОЙ ОЦЕНКИ.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик проанализировал возможность применения вышеуказанных методов применительно к оцениваемому земельному участку.

В «чистом» виде в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода методы капитализации земельной ренты, предполагаемого использования и метод остатка.

Методы выделения и распределения характеризуются комбинацией сравнительного и затратного и доходного и затратного подходов соответственно.

Затратный подход к оценке земельных участков в «чистом» виде не используется ввиду отсутствия возможности воспроизведения природных ресурсов в виде земельного участка.

Земельный участок является не застроенным, вследствие чего применение методов выделения, распределения, остатка и предполагаемого использования невозможно.

В рамках данного отчета использовался метод сравнения продаж.

При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, стоимость земельного участка определялась сравнительным подходом.

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными земельными участками, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Метод анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми земельными участками. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов;

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_0 = S_i + \sum_{j=1}^n \Delta S_{ij}$$

где

S_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔS_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка земельных участков, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, наличию коммуникаций (электричество, газопровод, водопровод, сети связи) и т.д.;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже земельных участков.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельных участков анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого земельного участка, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На дату оценки на рынке предлагалось несколько земельных участков, идентичных оцениваемому. Данные об аналогах проанализированы специалистом и сведены в таблицу (более подробная информация об аналогах и источниках информации отражена в приложениях к настоящему отчету).

В случае если при анализе информационного источника фиксировалась, что реализация земельного участка осуществляется с расположенными на нем зданиями, не удовлетворяющими условиям наиболее эффективного использования, Оценщик исходил из понимания, что существующие здания не должны вносить какой-либо вклад

в стоимость, поскольку в случае использования земельного участка по назначению, указанному в объявлении, будет осуществлен демонтаж/снос зданий для последующего строительства в соответствии с НЭИ участка.

Таблица 5-1 Сведения об аналогах, формирующих базис оценочной модели

Объект	Источник информации	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый квартал	Категория земель	Назначение з/у	Передаваемые права	Стоимость, рублей.
Аналог №1	https://zдание.info/city/Москва/продажа/object/112463	г. Москва, Профсоюзная улица, вл. 136.	1 000	77:06:0007003	Земли населенных пунктов	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Аренда	35 000 000
Аналог №2	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsent_r_1_ga_moskva/	г. Москва, ул. Элеваторная, вл. 1А; вл. 1А, стр. 1, 2, 3	10 400	77:05:0000000	Земли населенных пунктов	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров	Аренда	200 000 000
Аналог №3	https://pro-land.org/object/4323	Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул.Сельскохозяйственная, вл. 18, корп.6	4 700	77:02:0018007	Земли населенных пунктов	строительство торгово-офисного центра	Аренда	140 000 000
Аналог №4	https://pro-land.org/object/4221	г. Москва, ул. Дорожная, вл. 13	2 800	77:05:0008002	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов торговли	Аренда	99 000 000
Аналог №5	https://pro-land.org/object/2978	г. Москва, Красносельский тупик, д. 4	2 800	77:01:0003036	Земли населенных пунктов	строительство офисного здания с подземной автостоянкой	Собственность	370 000 000

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Элементами сравнения следует считать:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на местоположение
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на передаваемые права
5. Корректировка на время предложения/продажи
6. Корректировка на масштаб объекта
7. Корректировка на назначение объекта
8. Корректировка на градостроительное территориальное зонирование

Таблица 5-2 Матрица корректировок

Корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	35 000 000	200 000 000	140 000 000	99 000 000	370 000 000
Площадь з/у, кв. м.	1000	10400	4700	2800	2800
Цена предложения за 1 кв. м., руб.	35 000	19 231	29 787	35 357	132 143
Корректировки:					
Торг	0,895	0,895	0,895	0,895	0,895
Местоположение з/у	1,42	1,61	0,95	1,61	0,43
Назначение з/у	1,00	1,00	1,15	1,00	1,15
Размер з/у	0,84	1,00	0,84	0,84	0,84
Условия финансирования	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	0,89	0,89	0,89	0,89	0,76
Дата предложения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Градостроительное территориальное зонирование	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Цена сделки за 1 кв. м., с учетом корректировок, руб.	23 344	17 286	15 244	26 696	26 174
Веса аналогов	0,20	0,21	0,20	0,20	0,19
Рыночная стоимость за 1 кв. м., руб.	21 660				
Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 10000 кв.м., руб.	216 598 215				

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с. (ISBN 978-5-9909276-1-2).

Корректировка на торг для земельных участков принята как значение, представленное в таблице 63 и составляет 10,5%.

Корректировка на местоположение земельного участка

Очевидно, что на стоимость земельного участка влияние имеет месторасположения. В качестве аналогов рассматривались земельные участки, расположенные, на разном удалении от центра города.

Размер корректировки на местоположение отражен в «Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 169 с., рис.10 справочника».

Корректировка на удаленность от центра по расчетам автора справочника характеризуется формулой:

$$K = \frac{223\,433 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,991}}{223\,433 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,991}}$$

Тогда, корректировка на удаленность от центра города для аналогов составляет:

Таблица 5-3 Корректировка на удаленность от центра города.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Расстояние от центра, км	10,5	15,0	17,0	10,0	17,0	4,5
Относительная расчетная стоимость	22707,20	15946,15	14085,99	23832,10	14085,99	52580,98
Корректировка		1,42	1,61	0,95	1,61	0,43

Корректировка на категорию и назначение з/у

В качестве аналогов подбирались участки, имеющие идентичную категорию земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования Объекта оценки и аналогов № 1, 2 и 4 для размещения объектов торговли.

Вид разрешенного пользования аналогов № 3 и 5⁴ - для размещения административных (офисных) объектов.

Размер корректировки определялся на основе «Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 169 с.,».

Средние соотношения между стоимостью ЗУ различного назначения представлено в таблице 1.2.1. и составляет:

- торговое и сервисное в г. Москва – 1,000
- офисно-административное в г. Москва – 0,872

Для земельных участков-аналогов №3 и 5 согласно данным справочника корректировка составляет 1,15 (1/0,872).

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Объекты-аналоги имеют площади от 1000 кв. м до 10400 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Размер корректировки определялся на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

В рамках отчета размер корректировки определялся на основании данных специализированного издания: «Справочник оценщика недвижимости 2017», земельные участки под редакцией Лейфера Л.А., (Таблица 122 Справочника).

Таблица 5-4 Средние значения масштабного фактора

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

⁴ Оценщик принимал вид разрешенного использования, который указан в объявлении исходя из предположения, что в случае не соответствия данным в объявлении и в документах при реализации вид разрешенного использования будет соответствовать заявленному.

Корректировка на условия финансирования

Все предложения о продаже были выставлены на открытом рынке посредством публичной оферты, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Передаваемые права на земельный участок у объекта оценки – краткосрочная аренда.

Передаваемые права на земельный участок у аналогов № 1-4 – долгосрочное право пользования (аренда).

Передаваемые права на земельный участок у аналога № 5 – право собственности.

Для аналогов применялась понижающая корректировка, нивелирующая более привлекательную схему владения земельным участком – право собственности и право долгосрочной аренды.

Размер корректировки определялся на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

Согласно данным справочника:

- отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,85 (таблица 99 справочника).

- отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,76 (таблица 99 справочника).

Корректировка для аналогов № 1-4 составит 0,84 ($0,76/0,85$), для аналога № 5 – 0,76.

Корректировка на градостроительное территориальное зонирование

Согласно пункту 4 договора аренды «особые условия», участок предоставляется без права капитального строительства.

Объекты аналоги представляют собой участки, предназначенные для строительства и с правом капитального строительства.

Таким образом, к стоимости аналогов необходимо внести корректировку которая учитывает ограничения по использованию объекта оценки, связанные с Градостроительным зонированием.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Определенные зоны имеют основной/вспомогательный/условно разрешенный и запрещенный виды использования.

Таким образом, расположение в несоответствующей зоне может ограничить возможности по использованию земельного участка в хозяйственной деятельности.

При определении корректировки на градостроительное территориальное зонирование оценщик использовал исследования рынка земельных участков для крупных городов с населением более 1 миллиона человек.⁵

Данное исследование является комбинированным по способу получения данных. Основной пул корректировок определен статистической обработкой экспертных мнений

⁵ Источник информации: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

специалистов – профессиональных участников рынка недвижимости: оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров.

Таблица 5-5 Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для земельных участков с видом разрешенного использования земель населенных пунктов под торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость.

Объект-аналог	Объект оценки		
Наименование	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,23	1,43
Вид использования условно разрешен/вспомогательный для ГТЗ	0,81	1,00	1,25
Основной вид использования для ГТЗ	0,70	0,80	1,00

Таким образом, корректировка на отсутствие права капитального строительства составит 0,7.

Веса аналогов

Обеспечение корректности статистических оценок рыночной стоимости в методе сравнительного анализа возможно лишь при соблюдении ряда требований, предъявляемых к выборке исходных рыночных данных.

Наличие в выборке грубых погрешностей может быть проверено с помощью критериев, действенных в условиях малого объема рыночных данных.

В частности, вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать при получении положительных результатов проверки по коэффициенту вариации выборки.

Проверку гипотезы нормальности начинают с вычисления коэффициента вариации

$$v = \frac{s_n}{\bar{x}},$$

Где:

$$s_n = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

– выборочное среднеквадратическое отклонение (СКО).

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_{(i)}}{n}$$

– среднее значение ценового показателя

Если значение коэффициента вариации превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки не подтверждается.⁶ В этом случае следует исключить экстремальное значение выборки и провести расчет без учета исключенного аналога.

Расчет коэффициента вариации для исходных данных, используемых в отчете, представлен далее.

Таблица 5-6 Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Экстремальный аналог (исключен из выборки)	Коэффициент вариации	гипотеза о нормальности распределения подтверждается
1,2,3,4,5	-	0,24	да

Источник: расчеты оценщика

Значение коэффициента вариации на основе 5-х аналогов не превышает 33%, следовательно, гипотеза о нормальности распределения данных выборки используемой в отчете подтверждается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

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

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

⁶ «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа»
Анисимова И.Н., Баринев Н.П., Грибовский С.П.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости объекта оценки выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости, полученных в рамках сравнительного подхода.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному в рамках сравнительного подхода. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Таким образом, в результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости права аренды земельного участка на дату оценки.

Таблица 7-1 Рыночная стоимость права аренды

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Право аренды земельного участка общей площадью 10 000 кв.м., назначение: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, категория земли: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, с кадастровым (условным) номером: 77:04:0004003:3.	216 598 215

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:

(П.В. Швец)

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции);
4. Федеральный закон от 13 июля 2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
5. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 09 мая 2005 г. №43-ФЗ, от 18 июня 2005 г. №60-ФЗ, от 18 июля 2005 г. №90-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. №199-ФЗ, от 05 января 2006 г. №7-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. №53-ФЗ, от 27 июля 2006 г. №155-ФЗ, от 11 марта 2007 г. №13-ФЗ, от 26 апреля 2007 г. №63-ФЗ, от 10 мая 2007 г. №69-ФЗ, от 24 июля 2007 г. №212-ФЗ, от 08 ноября 2007 г. №261-ФЗ, от 01 декабря 2007 г. №318-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №68-ФЗ, от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ, от 24 июля 2008 г. №161-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 26 декабря 2005 г. №189-ФЗ, от 19 декабря 2006 г. №238-ФЗ);
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. Федеральных законов от 05 марта 2001 г. №20-ФЗ, от 12 апреля 2001 г. №36-ФЗ, от 11 апреля 2002 г. №36-ФЗ, от 09 июня 2003 г. №69-ФЗ, от 11 мая 2004 г. №39-ФЗ, от 29 июня 2004 г. №58-ФЗ, от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ (ред. 29 декабря 2004 г.), от 02 ноября 2004 г. №127-ФЗ, от декабря 2004 г. №189-ФЗ, от 29 декабря 2004 г. №196-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. №217-ФЗ, от 05 декабря 2005 г. №153-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. №206-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. №53-ФЗ, от 03 июня 2006 г. №73-ФЗ, от июня 2006 г. №93-ФЗ, от 18 июля 2006 г. №111-ФЗ, от 04 декабря 2006 г. №201-ФЗ, от 18 декабря 2006 г. №232-ФЗ, от 24 июля 2007 г. №214-ФЗ, от 02 октября 2007 г. №225-ФЗ, от 18 октября 2007 г. №230-ФЗ, от 08 ноября 2007 г. №257-ФЗ, от 23 ноября 2007 г. №268-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ, от 30 июня 2008 г. №108-ФЗ).
7. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве» (в ред. Федеральных законов от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ, от 04 декабря 2006 г. №201-ФЗ, от 13 мая 2008г.№66-ФЗ);
8. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федеральных законов от 07 июля 2003 г. №113-ФЗ, от 29 июня 2004 г. №58-ФЗ, от 03 октября 2004 г. №123-ФЗ, от 21 декабря 2004г. №172-ФЗ, от 07 марта 2005 г. №10-ФЗ, от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ, от 11 марта 2007 г. №11-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ);
9. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 297 г. Москва.
10. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 298 г. Москва.

11. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 г. Москва.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва.
13. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;
14. Постановление Правительства РФ от 08 апреля 2000 г. №316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11 апреля 2006 г. №206, от 14 декабря 2006 г. №767, от 17 сентября 2007 г. №590);
15. Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. №945 «О государственной кадастровой оценке земель»;
16. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 04 июля 2005 г. №145 «Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».

Книги и периодические издания.

1. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
2. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.
3. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
- 4.Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.
- 5.Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
- 6.Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.land-in.ru

www.rway-online.ru

www.kommersant.ru

www.rway.ru

www.irn.ru

www.roszem.ru

www.economy.gov.ru

www.expert.ru.

www.rusmet.ru.

www.rosinvest.com.

www.etcs.com.ru.

www.irr.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.10.2015 № 07-06677/15
на № 1243 от 01.10.2015

Вице-президенту
Ассоциации
«Межрегиональный союз
оценщиков»

Есиной И.В.

ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606,
г. Ростов-на-Дону, 344022

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Голенко Татьяна Викторовна - Президент Партнерства
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 111-93
отпечатано в 100 экземплярах
экз. № 5

Т.Б. Киселева



Оценочная компания
Бизнес Вектор



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001788/18-1
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001788/18 от 10.05.2018г. (Далее – Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 01.06.2018г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Швец Павел Владиславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Халтуринская, д.4, корп. 2, кв.94
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В соответствии с п.3 Дополнительного соглашения №1 от 01.06.2018г. к Договору
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2018 г. по «31» мая 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление Страхователя о внесении изменений в Договор от 01.06.2018г.



Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор страховой компании
на основании Договора №80/18 от 25.01.2018г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Швец Павел Владиславович

(Швец П.В.)
«01» июня 2018г.



Оценочная компания
Бизнес Вектор



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772801001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001841/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение
вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001841/18 от 18.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2018 г. по «06» июля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Инициальное Управление Комплексных продаж
на основании Доверенности №452/17 от 13.07.2017г.
(Милорадова Т.М.)
18 июня 2018г.

Представитель Страховщика Поталкина Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава

(Швец П.В.)
18 июля 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004032-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Швец Павлу Владиславовичу

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

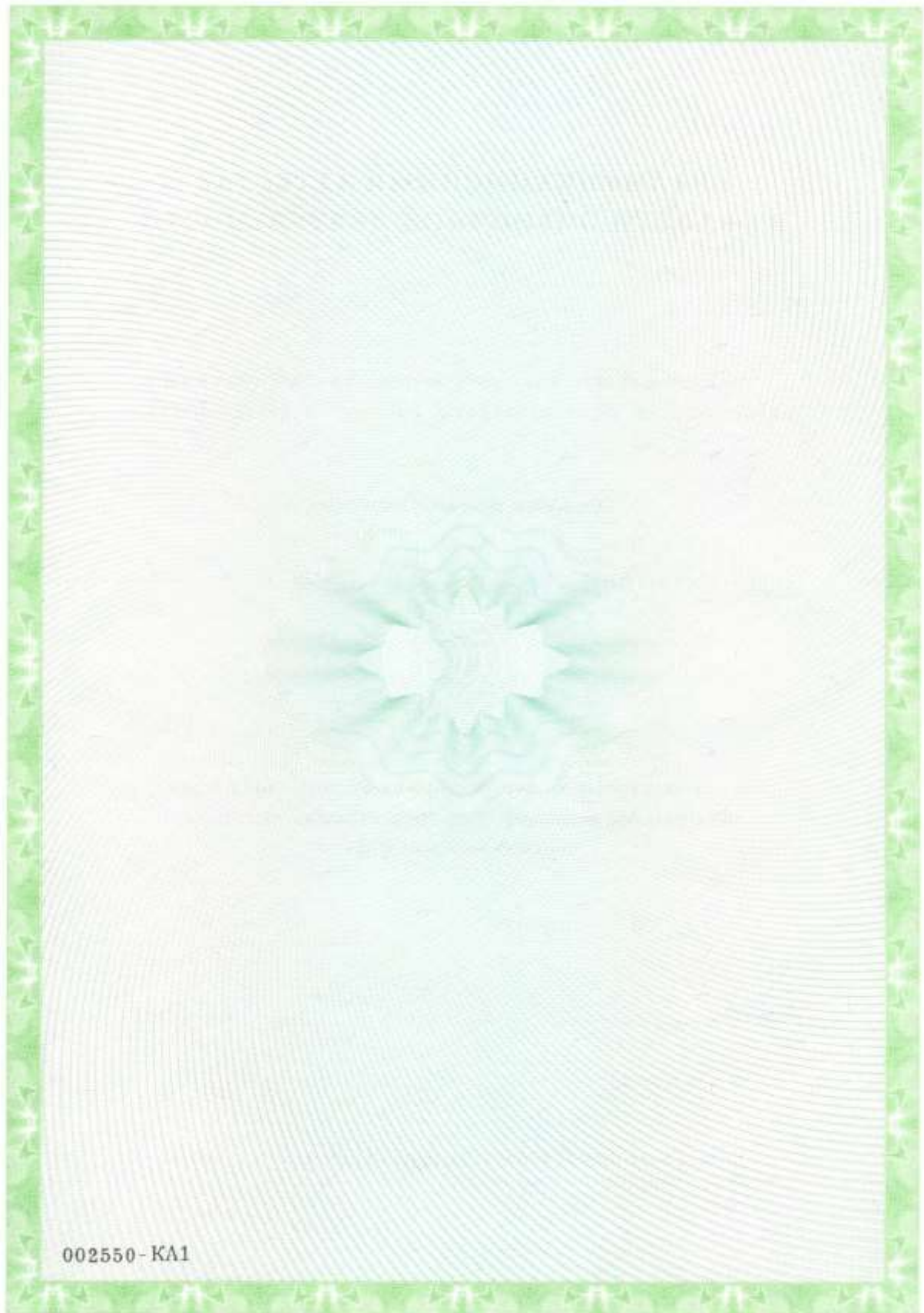
от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор

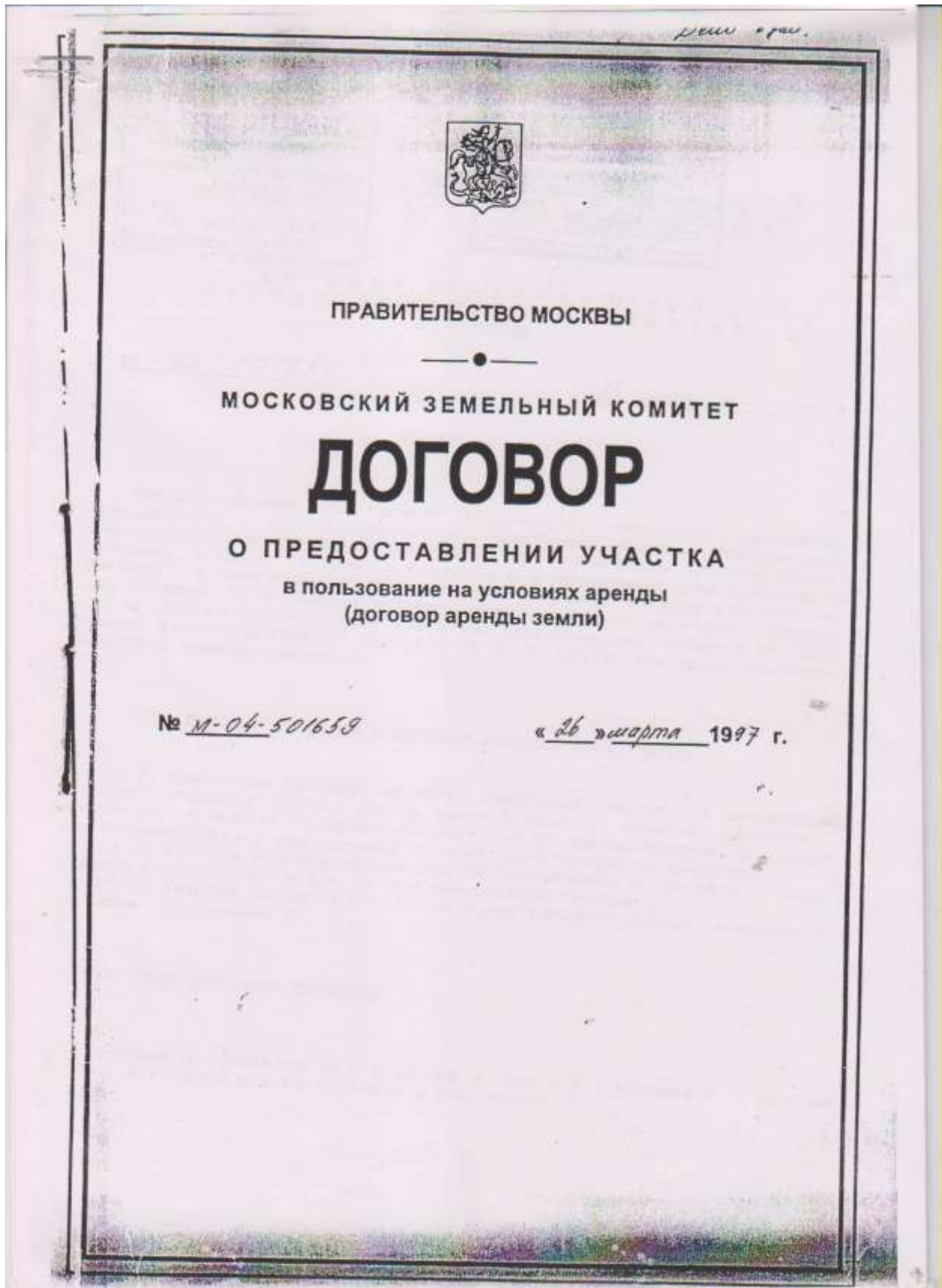


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.



002550-KA1





ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
В Г.МОСКВЕ

№ М-04-501659

26 марта 1999 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ", в лице генерального директора Ткаченко Виктора Максимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа N 70 от 30.01.97г заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

- 1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "участок", площадью 10000 (десять тысяч) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул.Зеленодольская, вл.42 предоставляемый в аренду для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса.
- 1.2. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане участка и идентифицированы на нем поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение 2).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается на 4 (четыре) года и 6 (месяцев) и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Участок предоставляется без права капитального строительства.

Арендатор обязуется:

--разработать и согласовать в установленном порядке и в нормативные сроки проектно-сметную документацию по градостроительному заданию Москомархитектуры.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. С согласия Арендодателя сдать арендуемый Участок в субаренду, а также совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (долю в праве аренды);

- 3 -

- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы и с согласия Арендодателя.

Арендатор может совершать сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды участка) только в случае уплаты денежных средств за право заключения настоящего Договора и/или выкупа права аренды земли у Арендодателя. В противном случае, согласие Арендодателя на совершение сделок не дается.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и провздоов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

- 4 -

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г.Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Москомземе сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

- 5 -

7. САНКЦИИ.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1-го процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. По истечении срока действия настоящего Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на заключения договора на новый срок, Договор прекращает свое действие. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

- 6 -

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г.Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

10.4. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Арендная плата.
- 2) Приложение N 2 - План границ земельного участка.



Настоящей Государственной регистрацией удостоверяется право землепользователя производить любые рыночные операции, предусмотренные Частью первой Гражданского кодекса РФ, применительно к правам аренды земельного участка



- 7 -

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Бахрушина, 20

ИНН 7705031674

Расчетный счет N 033345757

кор. счет 502161000

в филиале "Октябрьский"

АБ "Инкомбанк"

БИК 044583502

Валютный счет N _____

Телефон 235-24-40

Телефакс _____

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"

109457, Москва, Мещерский пер, д. 2

ИНН 772914457

Расчетный счет N 003467713 в

КБ "Стратеджи-банк"

корр. счет 000161813

БИК 044539106

Валютный счет N _____

Телефон 175-05-13

Телефакс 175-05-13

12. ПОДПИСИ СТОРОН:

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 10 (десяти) листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:
Председатель Московского
земельного комитета

м.п.



1997 г.

От Арендатора:
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"



В.М.Ткаченко

1997 г.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-06-52165926 марта 1997 г.

Приложение N 1 к договору
N М-04-501659
от 26 июля 1997г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

Общество с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"
ул. Зеленодольская, вл. 42

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

1.1. Площадь участка всего	га	1,0000
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы		14
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	ЭКЮ	10606
2. КОЭФФИЦИЕНТ, УЧИТЫВАЮЩИЙ РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ		1,5
3. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	ЭКЮ	15909,00

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Государственную налоговую инспекцию N21
Иго-Восточного административного округа г.Москвы.
Расчетный счет N 210130921 ИНН 7721049904 в филиале "Октябрьский"
АБ "Инкомбанк" БИК 044583502 корр.счет 502161000

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 01.10.96г N 347/1-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца оплачиваемого квартала. Последним днем оплаты является 25 число последнего месяца квартала.
3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем регистрации Договора аренды в Москомземе.
4. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 1-го процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:
Председатель Московского
земельного комитета

М.П.

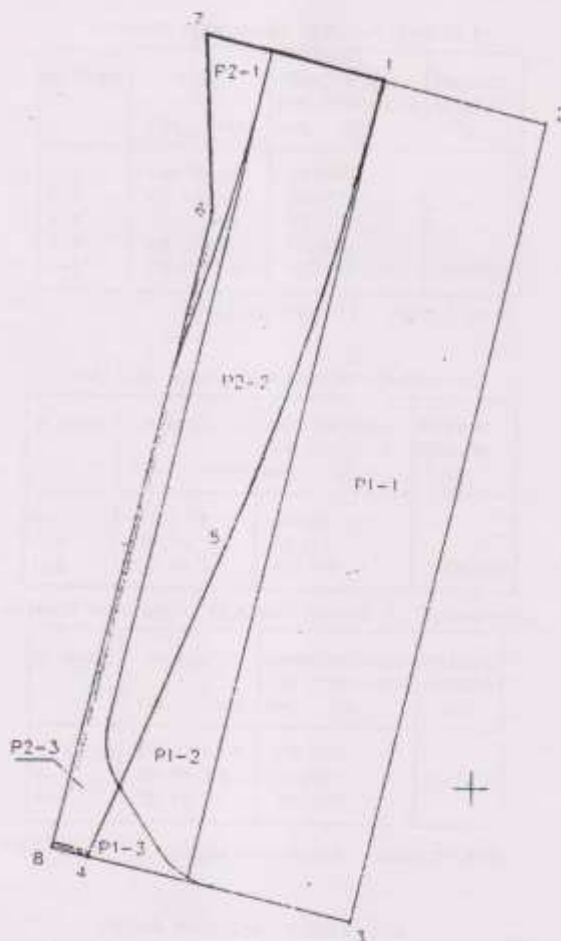


от Арендатора:
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"

В.М.Ткаченко



СХЕМА ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ



ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА - ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА: $P1 = 19999,9$ кв.м.

В ТОМ ЧИСЛЕ: $P1-1 = 16292,1$ кв.м.

$P1-2 = 3285,4$ кв.м.

$P1-3 = 422,4$ кв.м.

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА - КРАТКОСРОЧНАЯ АРЕНДА: $P2 = 10000,7$ кв.м.

В ТОМ ЧИСЛЕ: $P2-1 = 971,5$ кв.м.

$P2-2 = 7157,7$ кв.м.

$P2-3 = 1871,5$ кв.м.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: $P = 30000,6$ кв.м.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р1

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД. МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 76 59.1	57.907	
2-3	ЮЗ 12 50.6	280.513	
3-4	СЗ 77 4.8	93.227	
4-5	СВ 22 51.7	115.609	
5-1	СВ 16 3.3	167.418	999.568

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 19292.9 КВ.М

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р2

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД. МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
6-7	СЗ 1 13.6	59.109	
7-1	ЮВ 76 59.1	93.489	
1-5	ЮЗ 18 3.3	167.418	1000.000

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р2 (продолжение)

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД. МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
5-4	ЮЗ 22 51.7	115.609	
4-6	СЗ 77 4.8	12.474	
6-6	СВ 13 2.1	223.972	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 10000.7 КВ.М

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ : 30000.6 КВ.М

Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ М-04-501659/1
от « 09 » сентября 1998 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-04-501659 от 26.03.97 года.

Адрес участка г. Москва, ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ УЛ., вл. 42

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Юго-восточном административном округе г. Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГЛАНЕЦ" именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице выполняющего обязанности Генерального директора Иванова Ивановича действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы на землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день оплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного срока платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в установленном в данном пункте порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 21
Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,
Р/С № 40603810400001000021
БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

5. Правоотношения по настоящему соглашению возникают с «01» сентября 1998 года.

Участный номер дополни-
тельного соглашения
№ М-04-501659/1
от 11.02.1999

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 26.03.1997, № М-04-501659
Землеустроительное дело № 02-11-021
Адрес участка ЗЕЛЕНОПОЛЬСКАЯ ул.

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования земельных отношений Москомзема (ОРЗ) в Юго-Восточном административном округе г. Москвы ВИКОВОЙ ЕЛЕНЕ ВИТОЛЬДОВНЫ, действующего на основании Положения об ОРЗ и доверенности от "30" декабря 1998 г. № 334/В.13053/А от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АФГАНЕЦ", именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Ткаченко Виктора Максимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Мэра г. Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" и пунктом 5 Постановления Правительства Москвы от 20.07.99г. № 670 заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2 статьи 425 ГК РФ установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.
2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.
3. Считать утратившим силу с 1 января 1999г. ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.
5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя, один - для Арендатора.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.
Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.
8. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он применяется к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.
Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.

9. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская 13" и "Вестник Мэрии", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует от отдельного дополнительного соглашения к Договору.

10. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении почтовых и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

В случае неисполнения Арендатором этих условий Договора извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

11. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Московский земельный комитет

ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,

ОКОНХ 97600

Юридический адрес:

113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес

113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты

Р/С № 40603810900001300001

в АКБ "Русский земельный банк"

К/С. № 30101810700000000730

БИК 044652730

(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в п. 3 приложения №1 к настоящему дополнительному соглашению)

телефон 361-30-35

Арендатор:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АФГАНЕЦ"

ИНН 7729144557

Юридический адрес:

Почтовый адрес

Банковские реквизиты

Р/С №

в

К/С. №

БИК

телефон:

11. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник объединения

регулирования землепользования

в Юго-Восточном административном округе

на основании доверенности

№ 33-И-15053/8 от «30» декабря 1998 г.

Е. В. Новикова

1999 г.



От Арендатора:

Генеральный директор



М. Ткаченко

1999 г.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-04-501659/___ от 21 сентября 1999г.
к договору аренды
№ М-04-501659 от 26.03.1997 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Адрес участка ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ УЛ., вл. 42

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка .	10000 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	270000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	14
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.76
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию	1.3

(Введен с 01.08.99г. в соответствии с п.5 ППМ от 20.07.99г. №670)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.01.1999г. 205200.00 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции с 01.08.1999г. 266760.00 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 21
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810400001000021, БИК 044652730, корр.сч.301018107000000000730.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ и п.5 ППМ от 20.07.99г. №670.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала (за исключением случая, указанного в п. 7 настоящего дополнительного соглашения).
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-04-501659 от 26.03.1997 г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Юго-Восточном административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-15053/8 от «30» декабря 1998 г.



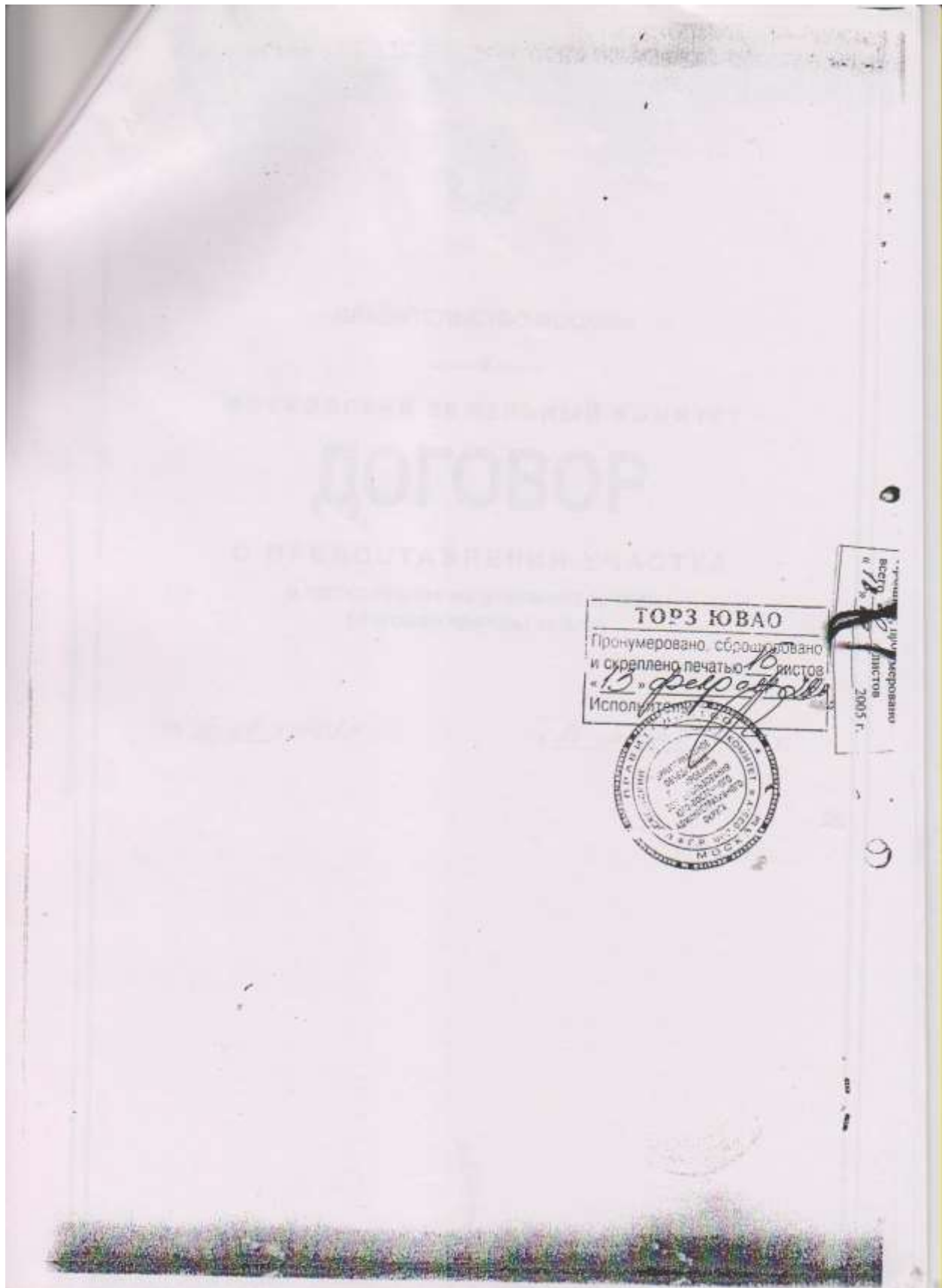
Е. В. Новикова

«___» _____ 1999 г.
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор



«___» _____ 1999 г.
М.П.



Общество с ограниченной ответственностью "Афеликс"
(полное наименование)

ИНН/ОГРН (полное наименование)

Форма по ОКУД
по ОКТОКод
0317001Унифицированная форма № ИВВ-1
Утверждена и зарегистрирована в Государственном
Росреестре от 18.08.98 № 88

Основание для проведения инвентаризации

Приказ о проведении инвентаризации

(полное наименование)

Вид деятельности

номер

2

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации14.05.2018 г.
15.05.2018 г.

Вид операции

30.05.2018 г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

земельных участков

Земельные участки

находящиеся в аренду

на основании договора, заключенного с УГ "Бизнес Вектор"

Местонахождение

109162, г. Москва, ул. Земляничная, корпус 42

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Должность: генеральный директор по
бюджетности, ГО и ИС:

Иванов И. А.

подпись

подпись И. А.

Иванов И. А.

подпись

подпись И. А.

Иванов И. А.

подпись

подпись И. А.

* Инвентаризация по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер граждан- по- лучив	Наименование, наименование и адрес скарающего объекта	Документ, подтверждающий присвоение объекта на отдельном этапе (граду)			Год вы- пуска гради- ента	Номер			Фактические данные		По данным бюро авторского учета		
		наимено- вание	дата	номер		интерес- ующий гради- ента	зачислен	интерес- ующий гради- ента	интерес- ующий гради- ента	интерес- ующий гради- ента	интерес- ующий гради- ента		
1	Земельный участок, кадастровый № 77:04:0060400:3, площадь 10 000,0 кв.м., с/угодья на 4,5 года	Договор присоединения	26.03.1997	М-04- S01659	1997								
2	Земельный участок, кадастровый № 77:04:0060400:2, площадью 20 000,0 кв.м., с/угодья на 4,5 лет, с 1997 по 2046 г.	Договор присоединения	27.03.1997	М-04- 000303	1997								
Итого										1		1	

иногда не срабатывает

3) количество порядковых номеров Лит.

Allyl

[illegible]

1

6) общее количество единиц фактис $\underline{L}_{\text{фактис}}$

Plan

10

1

3) на сумму процентов

1

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2689-2695.

10

1

1

1



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Басманная, д. 79, Москва, 115034
Телефоны: 8 (495) 964-1888, факс: 8 (495) 960-1982
E-mail: dgr@mos.ru, dgr@mos.ru
ОКПО 1641249, ОГРН 10577040473
ИНН 770503074 770501004

ООО «Афганец»
В.А. Карамановой

ул. Зеленодольская, вл.42
г.Москва, 109462

по №

Департамент городского имущества города Москвы рассмотрел Ваше обращение от 06.11.2013 по вопросу предоставления информации в отношении земельного участка, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, и сообщает.

На земельный участок с кадастровым номером 77:04:0004003:3 площадью 10000 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Зеленодольская, вл.42 ООО «Афганец» оформлен договор аренды от 26.03.1997 № М-04-501659 для эксплуатации торгового комплекса сроком до 26.09.2001. Данный договор не расторгнут.

Заместитель руководителя

М.Ф.Гамин



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115014
Телефон: (495) 939-1888, факс: (495) 939-1982
E-mail: dgi@mos.ru, <http://www.dgi.mos.ru>
ОКПО 16412348, ОГРН 1057739510423,
ИНН/КПП 770501674/770501001



109992 06 60415 0

ООО «АФГАНЕЦ»
УЛ. ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ, 42 Г. МОСКВА
109462

29.12.2016 № 33-А-35883/16-(0)-0

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) настоящим уведомляет об изменении с 01.01.2017 размера арендной платы по договору аренды от 26.03.1997 № М-04-501659 (ФЛС № М-04-501659-001) на земельный участок по адресу: Зеленодольская улица, вл. 42, в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м	10 000.00
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	509 185 800.00
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.50
Годовая арендная плата	руб.	7 637 787.00

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата арендных платежей за I квартал 2017 года будет произведена до 31.03.2017, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены в разделе «Управление городским имуществом» - «Арендная плата за землю и недвижимость» - «Банковские реквизиты» на официальном сайте Департамента www.dgi.mos.ru.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (ООО «АФГАНЕЦ»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

К.С. Пуртов

Вид объекта	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
ВРИ 3,9,13	0,68	1,3	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,8	1,00
ВРИ 1	0,5	0,7	1,00
ВРИ 2,4	0,65	0,85	1,00

Таблица 24. Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ
Объект-аналог			
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,47	1,79
Основной вид использования для ГТЗ	0,68	1,00	1,30
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	0,56	0,77	1,00

Таблица 25. Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для ВРИ 5,6,7,17

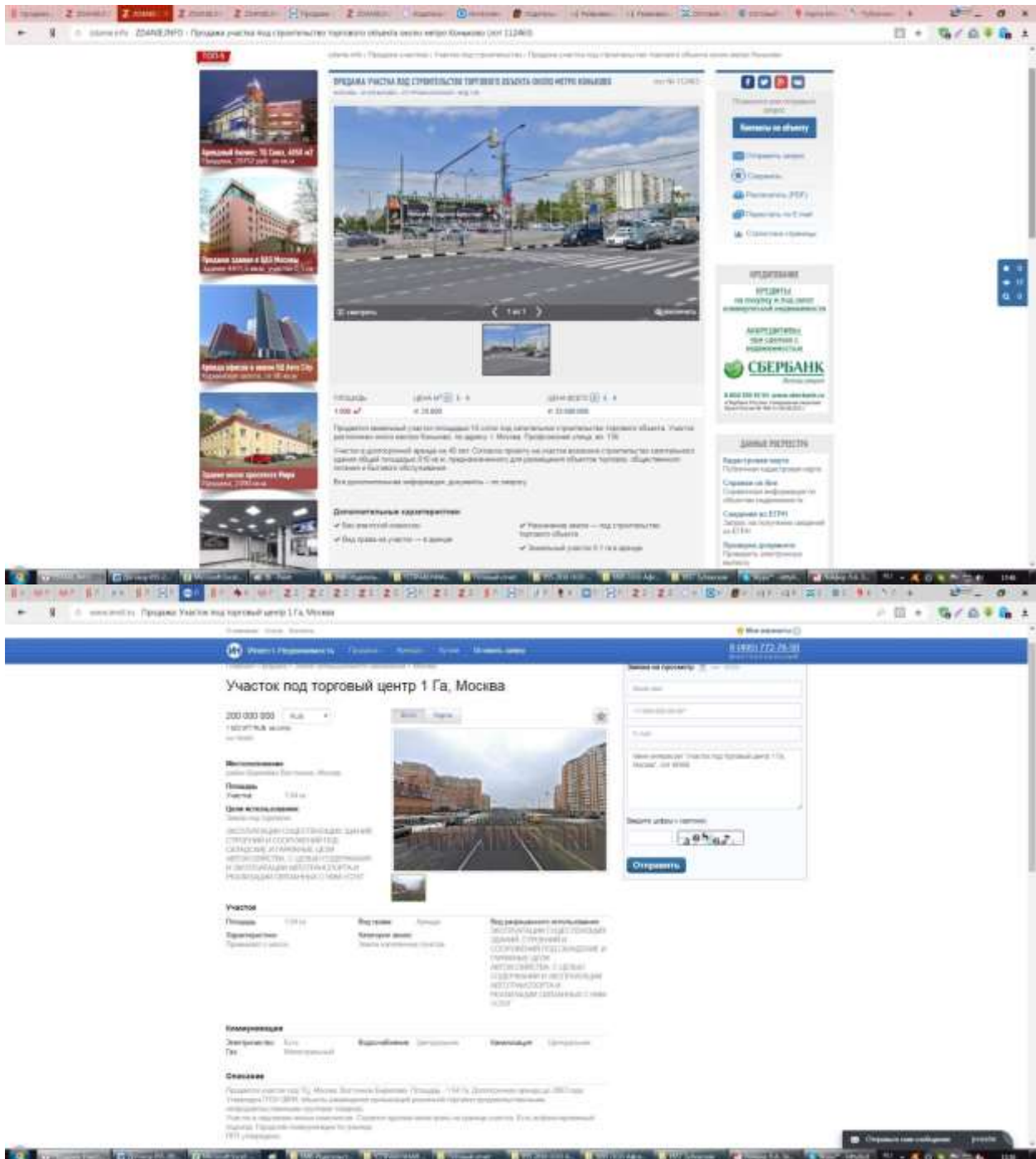
Объект оценки	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
Объект-аналог			
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,23	1,43
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	0,81	1,00	1,25
Основной вид использования для ГТЗ	0,70	0,80	1,00

Таблица 26. Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для ВРИ 1

Объект оценки	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
Объект-аналог			
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,70	2,00
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	0,59	1,00	1,43
Основной вид использования для ГТЗ	0,50	0,70	1,00

Таблица 27. Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для ВРИ 2,4

Объект оценки	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
Объект-аналог			
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,39	1,54
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	0,72	1,00	1,18
Основной вид использования для ГТЗ	0,65	0,85	1,00



Изготовление
технических
документов

Кадастровые
услуги

Бизнес
планирование

Архитектурное
проектирование

Услуги
директора

Купить земельный участок: Северо-Восточный АО, Москва

144333

Цена	Площадь
140 000 000 RUB	0.47 га

Адрес:
Северо-Восточный АО
Москва

Номер телефона:
+7 (902) 102-1138

Координаты (GPS):
широта 55°52'13.87"
долгота 37°38'13.92"

Кадастровый номер:
77/02/01/0007/01

Назначение земельного участка:
Общественные здания

Разрешенный вид использования участка:
для размещения объектов зданий (ЗД)
для размещения торговых центров

Документация по объекту:
1.Матрица презентации ЗУ
2. Проектная документация

Описание

Предлагается к продаже проект строительства торгового офисного центра. Москва, СВАО, ул. Ростокинская, ул. Сельскохозяйственная, д. 18, корпус 4. Назначение земли — строительство торгово-офисного центра. Участок расположен в пешей доступности в районе Ростокинского СВАО Москвы. Ближайшая станция метро Ботанический сад находится в 12 минуте пешком и 15 минуте на машине до МКАД "Ботанический сад".

Получены ТПЗН, разработана и утверждена АЗР. ТПЗН будет включать 2 этажа, площадь административно-торгового здания 3000 кв.м., из них 1-й этаж торговый, 2-й и 3-й - офисный. Количество машиномест - 30. В настоящее время на участке находится старое недостроенное здание - руинный цех и часть 1-го этажа, которые планируется снести. Участок находится в долгосрочной аренде 49 лет с 31 августа 2086 года. Есть ТПЗН от августа 2012 года.

Выгодные и гибкие условия продажи. Правиль договор с собственником, без комиссий, порог участия, ипотека доступна от метро Ботанический сад.

Информация о земельном участке: кадастровый номер 77/02/01/0007/01, площадь 0,47 га, категория земель "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования "для размещения объектов зданий (ЗД) для размещения торговых центров".

Состояние участка:
неудовлетворительное

Купить земельный участок: Южный АО, Москва. Назначение: земель для размещения торговых центров. 28 соток, 9900000 RUB

№ 021

Цена: 99 000 000 RUB
Площадь: 28 сот

Адрес:
Южный АО
Москва

Номер телефона:
+7 (800) 233-0027

Координаты (SPS):
широта 57°33'44"С
долгота 37°37'19"С

Кадастровый номер:
77/05/00800/13/04

Назначение земельного участка:
Общественное здание

Разрешенный вид использования участка:
Для размещения торговых центров

Документация по объекту:
1. Малые презентации (9)
2. Малые предпроектные документы:
- градостроительный документ по территории (ГПТЗ) (М)
- кадастровый паспорт
3. Малые проектные документы:
- ИЖС
- ТИО
- эскизы

Описание:
Предлагается приобрести земельный участок под строительство торгового центра. Адрес: г. Москва, ул. Дарюхин, вл. 13. Категория земель: Земли населенных пунктов. Форма собственности: Собственность публично-правовых образований. Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли. По документам объект торгово-сервисного назначения (с/к. 1) (земельный участок, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и быстрого обслуживания). Инвестпроект строительства ТЦ (1400 м²). Земельный участок 28 соток, назначение: торговый объект. Нахождение в шаговой доступности более 30 000 жителей. Улица Дарюхин в 2019 г. стала дублером Варшавского шоссе (детали на сайте правительства Москвы) с трафиком 4000 автомобилей. Ту на все коммуникации (1000 кв. м) водоснабжение, водоснабжение, тепло (220 кв. м). Офисы со стороны проспекта разбиты на арендуемой площади по ставке 2000 руб. за кв. м в год.

Состояние участка:
Участок чистый

Купить земельный участок: Центральный АО, Москва. Назначение: земель для размещения офисных зданий (БЦ). 28 соток, 37000000 RUB

№ 279

Цена: 37 000 000 RUB
Площадь: 28 сот

Адрес:
Центральный АО
Москва

Номер телефона:
+7 (800) 810-0070

Координаты (SPS):
широта 57°46'49"С
долгота 37°39'44"С

Назначение земельного участка:
Общественное здание

Разрешенный вид использования участка:
Для размещения офисных зданий (БЦ)

Документация по объекту:
1. Малые презентации (9)
2. Малые предпроектные документы:
- градостроительный документ по территории (ГПТЗ) (М)
- кадастровый паспорт
3. Малые проектные документы:
- ИЖС
- ТИО
- эскизы

Описание:
Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москва. Адрес: г. Москва, Красновольский тракт, д. 4, метро Красновольский, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автомобильной подготовкой и въездом в подземный гараж. Сопровождение проекта: площадь застройки 1074 м², общая площадь здания 10002,5 м², 6 этажей, надземная - 6007 м², подземная - 3605,5 м², количество этажей - 8 + 3 подземная уровень, вместимость подземной автомобильной - 54 машины. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади Пржевальского. Маневр. 802.673@yandex.ru

Состояние участка:
Участок чистый