

ИНН 6316215300 КПП 770901001 ОГРН 1156313077381

109544, г. Москва, ул. Новорогожская, д. 30, этаж 1, офис 1, тел.: 8 (800) 500-01-41
<http://www.gu-consult.ru>; e-mail: info@gu-consult.ru

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор ООО «Джи.Ю.Консалтинг»

16.10.2020 г. Гражд. Иван И.А.



ОТЧЕТ № 2020.09-055

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ:

- нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1
- имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5



ДАТА ОЦЕНКИ: 02.10.2020г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 16.10.2020г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «МВО СТОЛИЦА»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Джи.Ю.Консалтинг»

Москва 2020г.

Уважаемый Александр Александрович!

В настоящей работе в соответствии с Договором № 2020.09-055 от 21.09.2020 г. выполнена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в составе:

- нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1
- Имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5

Дата определения стоимости: 02.10.2020 г.

Цели и задачи оценки: Определение рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений в процедуре конкурсного производства.

Оценка произведена в соответствии с Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами.

Анализ исходной информации, результаты оценки представлены в настоящем отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Джи.Ю.Консалтинг»



И.А. Гражданкин.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 2020.09-055

о рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1
- имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5

(на основании Отчета об оценке № 2020.09-055)

Дата оценки

02.10.2020 г.

Дата составления отчета

16.10.2020 г.

Руководствуясь законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами и действующими нормативными документами, выполнена работа по Договору №2020.09-055 от 21.09.2020 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Руководствуясь законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами, выполнена работа по Договору № 2020.09-013 от 08.09.2020 г.

Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Основанием для осуществления деятельности по оценке имущества является членство оценщика Диденко Л.Н. в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 495 от 18.07.2007 г. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис 4991R/776/00008/20. Период страхования: с 27.01.2020 г. по 26.01.2021 г. (обе даты включительно), страховая сумма 300 000 руб.

Ответственность ООО «Джи.Ю.Консалтинг» за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности застрахована организацией СПАО "РЕСО-Гарантия" (страховой полис № 922/1755049894 период страхования с 12.07.2020 по 11.07.2021). Страховая сумма 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) руб.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете и полученных результатов рыночной стоимости, мы пришли к заключению:

**Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 02.10.2020 г. составила с учетом округления
75 400 000 рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с НДС) с учетом округления	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Рыночная стоимость, 1 кв. м/руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, 1 кв. м/руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1	63 520 000	52 933 333	137 489	114 574
2	Имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5	11 880 000	9 900 000	16 709	13 924
	Итого:	75 400 000	62 833 333	163 203	136 003

Оценщик

Л.Н. Диденко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
2.1 Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.....	6
2.2 Федеральные стандарты оценки	6
2.4 Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	6
2.5 Общие понятия и определения.....	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки	17
7.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	17
7.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	17
7.5 Анализ ликвидности объекта оценки	19
7.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	21
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	29
8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	32
8.5 Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	36
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
10.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	37
10.2 Обзор и обоснование выбора подходов к оценке	38
10.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов	41
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	42
11.1 Метод прямой капитализации	42
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	54
12.1 Метод сравнения продаж	55
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	75
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	77

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, являющегося приложением №1 к Договору №2020.09-055 от 21.09.2020 г. Содержание задания на оценку приведено в Таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
Объект оценки	ФСО-1, п.21 ФСО-10, п. 6	Объектами оценки по настоящему Договору являются объекты недвижимости, а именно: - нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1 - имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО-1, п.21	Право собственности, без обременений и ограничений.
Цель оценки	ФСО-1, п.21	Определение рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений в процедуре конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	ФСО-1, п.21	Результатом оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества. Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению.
Вид стоимости	ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26	Рыночная стоимость. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость
Дата оценки	ФСО-1, п.21	02.10.2020
Проведение осмотра	ФСО-10, п.8	С осмотром.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	ФСО-9, п. 10	Отсутствует
Срок проведения оценки	-	7 (Семь) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и предоставления полного пакета необходимых документов на объект оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО-1, п.21	Допущения, на которых должна основываться оценка: 1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. 2. Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объекта оценки. 3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
		договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда). 7. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1 Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

2.2 Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.).

2.4 Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку целью оценки является определение следующих видов стоимости объекта оценки:

- Рыночная

Определения видов стоимости представлены в разделе 2.5 отчета.

Для определения необходимых видов стоимости объекта оценки были использованы Стандарты оценки, указанные в разделах 2.2 и 2.3 отчета. Обоснование использования стандартов представлено в разделе 2.1 отчета.

2.5 Общие понятия и определения

В ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» установлены следующие *Общие понятия оценки* (разд.2 п.3-10):

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Согласно ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.5), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3).

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

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

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьями 24.19 настоящего Федерального закона.

Определения понятий инвестиционной стоимости и ликвидационной стоимости представлены в ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.7-8).

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

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущения, на которых должна основываться оценка, установлены в Задании на оценку (Таблица 1).

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

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:

1. 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.

2. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Вид права на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого имущества. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого имущества (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, и в свободном доступе сети интернет, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда).

8. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

9. В соответствии с Заданием на оценку в настоящем отчете учитывается вид права, без обременений и ограничений, в связи с чем существующие ограничения и обременения при определении рыночной стоимости не учитывались.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика, проводившего оценку:

- Оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика оценки, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
 - в отношении объекта оценки Оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
 - Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо (Исполнитель) не вправе заключать договор на проведение оценки с Заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2

Показатель	Значение
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Краткое наименование ОПФ Полное наименование	ООО «МВО-Столица» Общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица"
Юридический адрес	109431, Москва, ул. Привольная, д. 70, кор-пус 1, этаж 2, помещение XII, комната 8ж
Реквизиты Заказчика	ИНН 7721195920 / КПП 772101001 ОГРН 1027739006349 ПАО Сбербанк р/с 40702810938000110328 БИК 044525225
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Диденко Лариса Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), рег. № 495 от 18.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование». Номер полиса 4991R/776/00008/20. Период страхования: с 27.01.2020 г. по 26.01.2021 г. (обе даты включительно)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 006683-1 от 26.03.2018 г., действующий до 26.03.2021г.
Место нахождения оценщика	109544, г Москва, Таганский р-н, ул Новорогожская, д 30, оф 1
Контактные данные	т. +78005000141 info@gu-consult.ru 109544, г Москва, Таганский р-н, ул Новорогожская, д 30, оф 1
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Джи.Ю.Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1156313077381
Дата присвоения ОГРН	24.11.2015г.
Место нахождения	109544, г. Москва, ул. Новорогожская, 30, этаж 1, офис 1
Почтовый адрес	109544, г. Москва, ул. Новорогожская, 30, этаж 1, офис 1
Генеральный директор	Гражданкин Илья Александрович
Контактные телефоны исполнителя	т. +78005000141 info@gu-consult.ru 109544, г Москва, Таганский р-н, ул Новорогожская, д 30, оф 1
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО "РЕСО-Гарантия" (страховой полис № 922/1755049894 период страхования с 12.07.2020 по 11.07.2021). Страховая сумма 150000000 (сто пятьдесят миллионов) руб.

Показатель	Значение
и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Джи.Ю.Консалтинг подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью Джи.Ю.Консалтинг подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 3

Показатель	Значение
Привлекаемое лицо	Не привлекались
Квалификация	-
Степень участия в оценке и подготовке отчета	-

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4

Показатель	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимого имущества в составе: • нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1 • имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №2020.09-055 от 21.09.2020 г. Заказчик – ООО "МВО-Столица" Исполнитель - ООО «Джи.Ю.Консалтинг»
Цели проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы: для принятия управленческих решений в процедуре конкурсного производства.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Срок проведения оценки	02.10.2020г. – 16.10.2020г.
Дата оценки	02.10.2020г.
Проведение осмотра	02.10.2020г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Доходный подход 71 417 106 руб. Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 88 909 590 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости округленно с учетом НДС	75 400 000 (Семьдесят пять миллионов четыреста тысяч) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости без НДС	62 833 333 (Шестьдесят два миллиона восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. 3. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
--	---

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки:

Объекты недвижимого имущества в составе:

- нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1
- Имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5

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

- Выписка из ЕГРН от 21.07.2020 № 99/2020/339189128
- Инвентаризационная опись основных средств ООО «МВО-СТОЛИЦА» от 31.08.2020 г.
- Инвентаризационная опись основных средств ООО «МВО-СТОЛИЦА» от 12.10.2020 г.
- Договор на предоставление участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-07-025401 от 16.12.2003 г.

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие источники:

- Осмотр объекта оценки, проведенный 02.10.2020г.
- Интернет-сервис «Публичная кадастровая карта» – <https://pkk5.rosreestr.ru/>;
- Интернет-сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» - https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request

Осмотр объекта оценки:

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

В рамках проведения оценки был организован осмотр объекта оценки снаружи и внутри помещения. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении к настоящему отчету.

Фотоматериалы представлены в Приложении отчета.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, представлены в Таблице 5. Информация о физических свойствах объекта оценки, технических и эксплуатационных характеристиках представлена в Таблице 6.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки.

Таблица 5

Характеристика	Описание
1.	Нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1

Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО «МВО-Столица»
Обременения (ограничения) права	№ 77:04:0002014:13760-77/004/2018-2 от 28.04.2018 (Арест) № 77-77/008-77/008/036/2015-716/2 от 13.08.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 77:04:0002014:13760-77/007/2020-12 от 27.02.2020 (Запрещение регистрации)
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 21.07.2020 № 99/2020/339189128
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
2. Имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5	
Вид права	Право аренды
Срок	До 15.08.2028 г. (8 лет)
Правообладатель	Согласно Договора на предоставление участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-07-025401 от 16.12.2003 г. право аренды указанного земельного участка принадлежит юридическим и физическим лицам: ООО «Стандарт Оптима Лайт» Долгов Иван Афанасьевич ООО Фирма «СОЛНЫШКО» ООО «Шин Пост» ООО «МВО-Столица» Расчетная площадь доли в праве ООО «МВО Столица» составляет 207 кв. м.
Обременения (ограничения) права	№ 77-01/05-6/2004-112 от 12.04.2004 (Аренда) № 77-01/05-6/2004-112 от 12.04.2004 (Аренда) № 77-01/05-6/2004-112 от 12.04.2004 (Аренда) № 77-01/05-6/2004-112 от 12.04.2004 (Аренда) № 77-77-14/006/2006-321 от 24.05.2006 (Аренда)
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Договор на предоставление участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-07-025401 от 16.12.2003 г.
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены

Описание объекта оценки.

Таблица 6

1. Нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1	
Характеристика	Описание
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Минская, д.5
Кадастровый №	77:04:0002014:13760
Кадастровая стоимость, руб.	64 109 933,58 руб.
Назначение	Нежилое помещение
№, тип этажа, на котором расположен объект оценки	Подвал №0, Этаж №1
Общая площадь помещения, кв. м.	462 кв. м, в том числе: - подвал 231,7 кв. м, - 1 этаж 230,3 кв. м.
Текущее использование	Торговое помещение продуктового магазина «ДИКСИ Юг», помещение сдано в аренду сроком с 16.06.2015 г. на 10 лет.
Организованная стоянка личного автомобиля	Стихийная парковка вдоль проезжей части
Физическое состояние	хорошее
Класс качества	В
Совпадение площади правоподтверждающей и технической документации	Техническая документация не предоставлена
Наличие отдельного входа	есть
Основные характеристики и конструктивные элементы здания, в котором расположен объект оценки	

Год ввода в эксплуатацию	Сведения не предоставлены
Год последней реконструкции	Сведения не предоставлены
Этажность	Наземных этажей: 2, подземных: подвал
Общая площадь здания	Сведения не предоставлены
Площадь застройки/ площадь участка, на котором расположено здание, кв. м	711 кв. м.
Высота по внешнему обмеру, м	Сведения не предоставлены
Строительный объем	Сведения не предоставлены
Материал фундамента	железобетонные
Материал стен	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Крыша	рулонная
Полы	бетонные, плитка
Оконные заполнения	пластиковые
Коммуникации	объект обеспечен центральными системами: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения (канализации), вентиляции
Наличие лифтов	нет
Наличие витринных окон	нет
Внутренняя отделка, состояние отделки	Типовая: плитка, окраска, подвесной потолок типа «Армстронг» Состояние: удовлетворительное
Пожарная / охранная сигнализация	нет
Наличие неутверждённых перепланировок	Не установлено
Описание выполненных перепланировок	-
Существенные особенности	не является объектом культурного наследия

Шкала оценки физического состояния помещения (внутренней отделки)¹

Таблица 7

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены

¹ Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью РФ и расположенные на территории поселений (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1611>)

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.				
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	простая или улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное, предчистовая (требуется косметического ремонта)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки	простая или улучшенная	отечественное	требуется косметического ремонта	требуется частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
Неудовлетворительное (без отделки)	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена
Черновая отделка	Стяжка пола: на основе цемента с добавлением песка; монтаж дверей, окон из дерева, пластика, входные двери могут быть металлическими;	-	-	требуется значительный ремонт	установлены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	обработка потолка: замазывание швов перекрытия, штукатурка; оштукатуривание стен: выравнивание вертикальной поверхности с помощью известнякового либо цементного раствора. Черновая отделка включает в себя проведение всех необходимых коммуникаций: электричества, водоснабжения, отопления. Устанавливаются батареи, другие отопительные приборы. Данный вид отделки может включать другие дополнительные работы. Важно, этот вопрос уточнять, обсуждать с застройщиком, а при заключении договора на покупку, внимательно изучить характеристики, включающиеся в это понятие Источник: https://stroim.guru/etapy-stroitelstva/kak-vyglyadit-chernovaya-otdelka-i-chto-ona-vklyuchaet.html				

2. Имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5	
Характеристика	Описание
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Минская, вл.5
Кадастровый номер	77:07:0005004:18
Кадастровая стоимость, руб.	39 729 272,22
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по классификатору	Для многоквартирной застройки
Разрешенное использование по документу	Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [осуществления эксплуатации помещения торгово-складского назначения; эксплуатации помещений овощного магазина; эксплуатации помещений непродовольственного магазина; эксплуатации помещений парикмахерской; эксплуатации помещений кафе].
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию по документу
Площадь, кв. м	711,00
Коммуникации	Объект обеспечен центральными системами: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения (канализации)
Доступ к участку	Доступ к участку осуществляется с ул. Минская (1-я линия)

Описание территории участка (озеленение, газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Участок огорожен, асфальтирован
Рельеф земельного участка	Рельеф ровный, без резких перепадов и высот
Состояние участка	Хорошее - на участке отсутствуют существенные дефекты поверхности (глубокие ямы, обрывы, обрывы, болотистые места и т.п.)
Сведения об износе и устареваниях	Не подвержен износу
Дополнительные особенности (улучшения) земельного участка	Не обнаружено

7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки

Информация о текущем использовании объекта оценки представлена в Таблице 6.

7.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Оценщиком не были выявлены элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

7.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Таблица 8

Характеристика месторасположения объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя
Адрес	г. Москва, ул. Минская, д.5
Административный округ, район	Западный административный округ (ЗАО), р-н Филевский парк
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	Значительно удален (в ближайшем окружении, объектов, влияющих на экологию, не выявлено)
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее (асфальтовые подъездные пути)
Типичное использование окружения	Многоэтажная жилая застройка
Иная застройка	Объекты социальной инфраструктуры (школы, магазины, административные учреждения района: Управа района Фили-Давыдково, магазины и др.)
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая (расположен на 1-й линии ул. Минская). Удаленность от станции метро Филевский парк 600 м. км (7 мин. пешком). Автомобильный транспорт, маршрут общественного транспорта, пешеходный проход. Удаленность от остановки общественного транспорта: ул.Минская - 2 мин, ул. Кастанаевская 3 мин. пешком
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Застройка высокой плотности, инфраструктура развита

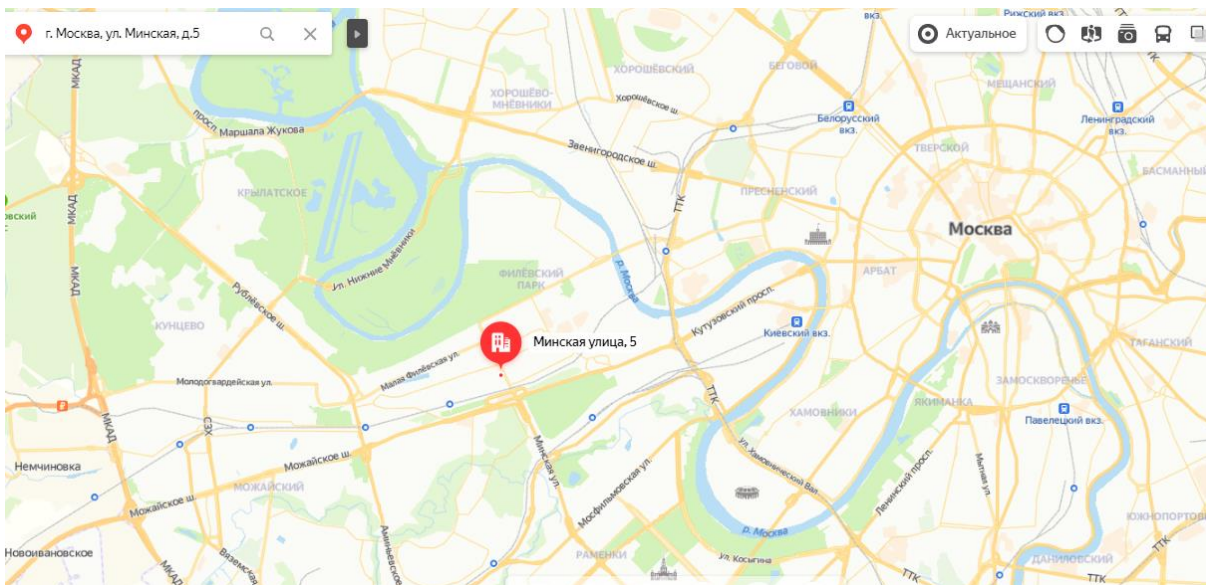


Рисунок 1 – Расположение объекта оценки в населенном пункте ¹

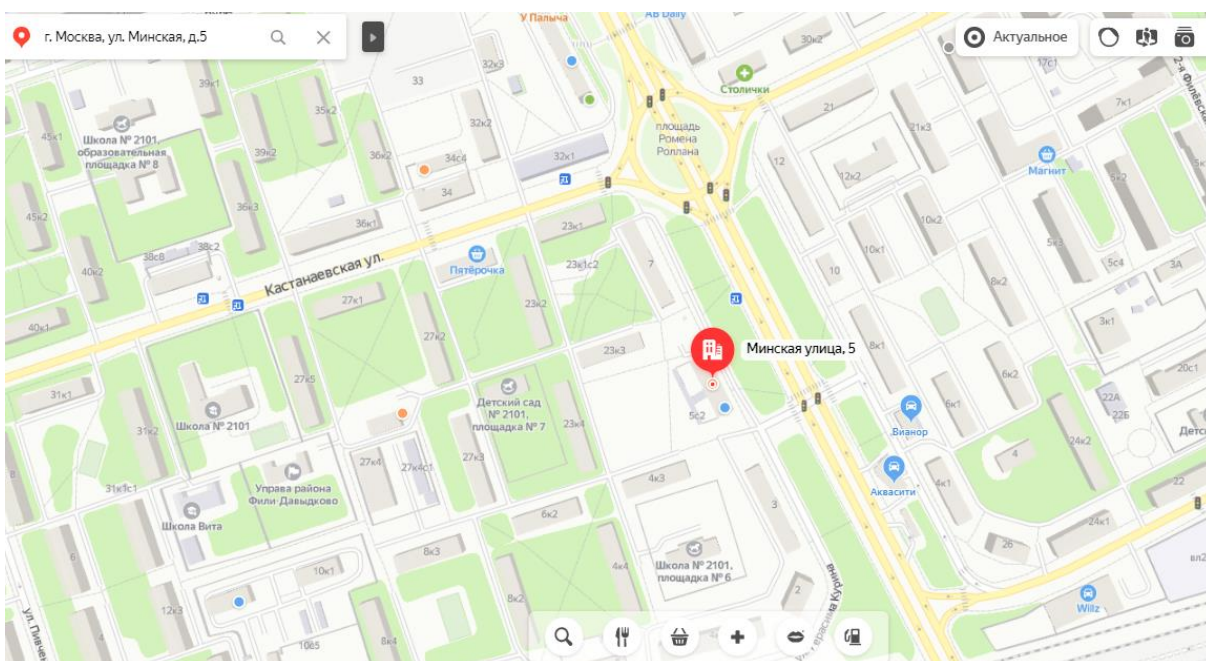


Рисунок 2 – Локальное расположение объекта оценки

¹
https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/ulitsa_ostrovityanova_7/Z04Ycg5kQUYBQFtfvXp1dX9hbA==/?from=tabbar&ll=37.490945%2C55.645250&source=serp_navig&z=16

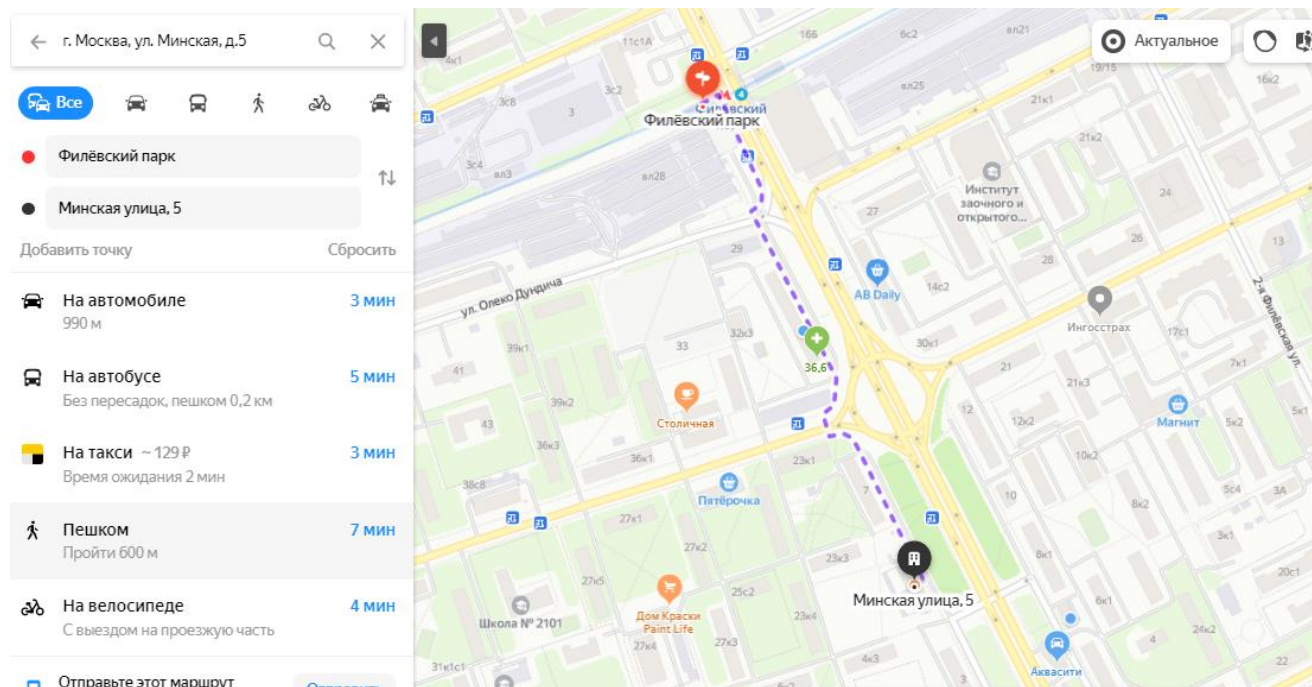


Рисунок 3 – Транспортная доступность объекта оценки

7.5 Анализ ликвидности объекта оценки

Объект оценки представляет собой помещения, расположенные в нежилом здании торгового назначения. На основании данных Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», наиболее типичный срок продажи схожих объектов составляет:

- для помещений торгового назначения 4-13 месяцев, среднее значение по РФ 8 месяцев, среднее значение для г. Москва (Группа А) 7 месяцев.

В ходе анализа степени ликвидности Оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности – хорошая транспортная доступность – 1-я линия относительно проезжей части;
- состояние объекта – хорошее состояние;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – правоподтверждающие документы предоставлены, техническая документация отвечает;
- площадь объекта оценки – средняя.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- высокая – 1-2 мес.,
- средняя – 3-6 мес.,
- низкая - 7-18 мес.

Учитывая указанные выше характеристики, Оценщик пришел к выводу, что степень ликвидности объектов оценки можно определить как «низкую», средний срок реализации по рыночной стоимости в условиях сложившейся экономической ситуации соответствует среднему значению доверительного интервала и составит для объекта оценки 7 месяцев.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2020 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	21	13	11	15	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	13	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	8	10	11
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	14	9	8	10	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	11	7	6	8	9
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	18	13	11	15	16
8	Нефтебазы	14	36	24	21	27	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	20	12	10	14	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	9	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	25	15	13	17	19
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	14	32	22	19	25	28
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	11
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений (здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации))	9	16	12	10	14	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8	7	9	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	7	14	10	9	11	13
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	17	11	10	13	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	6	10	8	7	9	10
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	10	13	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	12	9	8	10	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	10	6	5	7	8
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества, - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

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

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

- Выписка из ЕГРН от 21.07.2020 № 99/2020/339189128
- Инвентаризационная опись основных средств ООО «МВО-СТОЛИЦА» от 31.08.2020 г.
- Инвентаризационная опись основных средств ООО «МВО-СТОЛИЦА» от 12.10.2020 г.

- Договор на предоставление участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-07-025401 от 16.12.2003 г.

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие источники:

- Осмотр объекта оценки, проведенный 02.10.2020г.
- Интернет-сервис Яндекс-карты <https://yandex.ru/maps>

При составлении отчета использованы следующие материалы:

- Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.;
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. Стр.214.;
- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2020;
- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2020;
- В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013 – 384.;
- И.А.Синянский, Н.И.Манешина «Типология зданий и сооружений» - М: Издательский центр «Академия», 2004. - 176 стр.;
- Данные сайта Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт <https://statrielt.ru/>
- Данные сайта портала коммерческой недвижимости CRE <https://cre.ru>
- Сайты бесплатных объявлений: <https://www.cian.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru> и др. источники, ссылки на которые приведены для удобства чтения по тексту Отчета

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКЕ В СТРАНЕ

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития страны и благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.
4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,8 млрд.долл.США на 21.08.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием мирового бизнеса. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.
5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.
6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-июль 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020)		-3,6
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6916,6	-4,0
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		-3,7
Индекс промышленного производства		-4,2
Продукция сельского хозяйства	588,7	+3,3
Строительство (объем СМР)	4576,1	-0,4
Введено в экспл. общей площади всех видов зданий, тыс кв. м(1 полугодие 2020)	48,0	-5,8
в т.ч. жилого назначения, млн.кв. м(январь-июль)	33,6	-7,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	429,6	-6,4
в том числе, железнодорожного транспорта	209,4	-4,8
Оборот розничной торговли	2843,2	-5,8
Оборот общественного питания	699,6	-24,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	666,5	-20,3
Внешнеторговый оборот (1 полугодие 2020)		-17,0
в том числе: экспорт товаров		-22,9
импорт товаров		-6,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за июнь:		
номинальная, рублей		+5,8
реальная		+2,9
Реальные располагаемые денежные доходы		-3,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7	+16,5
Ключевая ставка с 27.07.2020г.	4,25%	
Инфляция по итогам июля 2020 года (г/г)		+3,4

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь 2020г., млрд руб.	4308,9	-46,7
Доля убыточных организаций (1 полугодие 2020)	35,3 %	
Просроченная кредиторская задолженность на конец июня 2020 г.	3977,5 (7,1% от общей кред.задолж)	
Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на 01.08.2020г., трлн руб., к 01.01.2020	30,7	+9,1
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на 01.08.2020г., трлн руб., к 01.01.2020	32,1	+5,2
Кредиты нефинансовым организациям на 1.08.2020 г., трлн руб., к 01.01.2020	35,5	+8,7
Кредиты физическим лицам на 1.08.2020 г., трлн. руб., к 01.01.2020	18,7	+5,6
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 1 июля, млрд руб.	17876,07	
расходы	18725,89	
Золотовалютные резервы на 21.08.2020	590,8	+12,1

Выводы и перспективы российской экономики

Пандемия коронавируса в условиях глобализации мира оказывает мощное влияние на изменение структуры и оптимизацию мировой экономики. С одной стороны, совершенствуется логистика и транспортные коммуникации, развиваются роботизация производства, системы связи и информационное пространство; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. С другой - миру придётся пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными и позитивными последствиями. Вероятно, это займёт не один десяток трудных лет.

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира.

Анализ прибыльности отраслей экономики России за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными оставались в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и некоторые виды промышленных отраслей (производство продуктов питания, товаров народного потребления) и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны (машиностроение, автомобилестроение, химические производства), что отразилось в замедлении макроэкономических показателей. С конца 2019 года, особенно в I полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья и материалов. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета, ухудшило финансовое положение, увеличило закредитованность значительного числа производящих и обслуживающих компаний. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В настоящее время наблюдается медленное восстановление мировой экономики, что подтверждается некоторым ростом спроса и цен на нефть и металлы для производства. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению государство осуществляет адресные меры поддержки пострадавших групп населения и бизнеса (прямые выплаты, налоговые, кредитные), чтобы стимулировать потребительский спрос и деловую активность, восстановить доходы населения.

Россия первая в мире зарегистрировала вакцину от нового вируса и с ноября этого года планирует начать массовую вакцинацию населения. Вместе с тем, эпидемиологи предостерегают от новой волны распространения COVID-19 уже этой осенью и возможное появление новых видов вирусов.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Современное положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности их внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов влечёт снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, обеспечивающее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и низкие налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.
7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России (январь-июль 2020 года)
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/lpv0csTN/osn-07-2020.pdf>,
2. О развитии банковского сектора Российской Федерации в июле 2020 года.
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28024/razv_bs_20_06.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29166/razv_bs_20_07.pdf,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2020 года. (<https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>)

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

Москва́ — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 882 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев Чемпионата мира по футболу 2018 года.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

- Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.
- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.
- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 615 882 чел. (2019). Плотность населения — 4926,14 чел./км² (2019).

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе. Её агломерация с численностью постоянного населения около 15 млн человек также является крупнейшей в России и Европе.

Постоянный рост населения Москвы объясняется в основном притоком населения из других регионов.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»)
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»)
- Тушинский машиностроительный завод
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва
- Из гражданских производств наиболее крупные:
- Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе
- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов
- Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК
- Рено Логан собирается на Автофрамосе
- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов
- Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования
- Завод «Москабель»
- Московский нефтемаслозавод
- Трёхгорная мануфактура
- Московский судостроительный и судоремонтный завод
- Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов — Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на Малом кольце Московской железной дороги частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название «Московское центральное кольцо». Новым подобным проектом, развивающим принцип интеграции железнодорожных перевозок с метрополитеном, являются Московские центральные диаметры.

Западный административный округ (ЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 13 районов. Код ОКАТО — 45 268 000 000.

По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо.

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на Проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

Таблица 9

№	Название района ^[22]	Соответствующий муниципальный округ ^[23]	Площадь, га ^[24]	Население (на 01.01.2020), тыс. чел. ^[25]	Плотность населения (на 01.01.2020), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2010), тыс. м ² ^[26]	Жилплощадь на человека (на 01.01.2010), м ² /чел.
1	Внуково	Внуково	1742	25 783 ^[4]	1480.08	416,6	17,8
2	Дорогомилово	Дорогомилово	795	76 218 ^[4]	9587.17	1906,2	28,0
3	Крылатское	Крылатское	1204.46	83 007 ^[4]	6891.64	1850,54	22,4
4	Кунцево	Кунцево	1656.48	152 467 ^[4]	9204.28	2587,42	17,6
5	Можайский	Можайский	1072.6	139 081 ^[4]	12966.72	2655,9	20,0
6	Ново-Переделкино	Ново-Переделкино	847.82	121 718 ^[4]	14356.59	1895	16,4
7	Очаково-Матвеевское	Очаково-Матвеевское	1754.36	130 975 ^[4]	7465.69	2255,14	19,7
8	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	465.14	64 228 ^[4]	13808.32	1831,03	29,6
9	Раменки	Раменки	1853.71	142 389 ^[4]	7681.3	3511,2	27,0
10	Солнцево	Солнцево	1129	126 901 ^[4]	11240.12	2058,4	17,7
11	Тропарёво-Никулино	Тропарёво-Никулино	1126.66	124 287 ^[4]	11031.46	2895,2	24,4
12	Филёвский Парк	Филёвский Парк	962.43	94 787 ^[4]	9848.72	1605,9	19,9
13	Фили-Давыдково	Фили-Давыдково	695.71	115 273 ^[4]	16569.12	2388,6	21,3

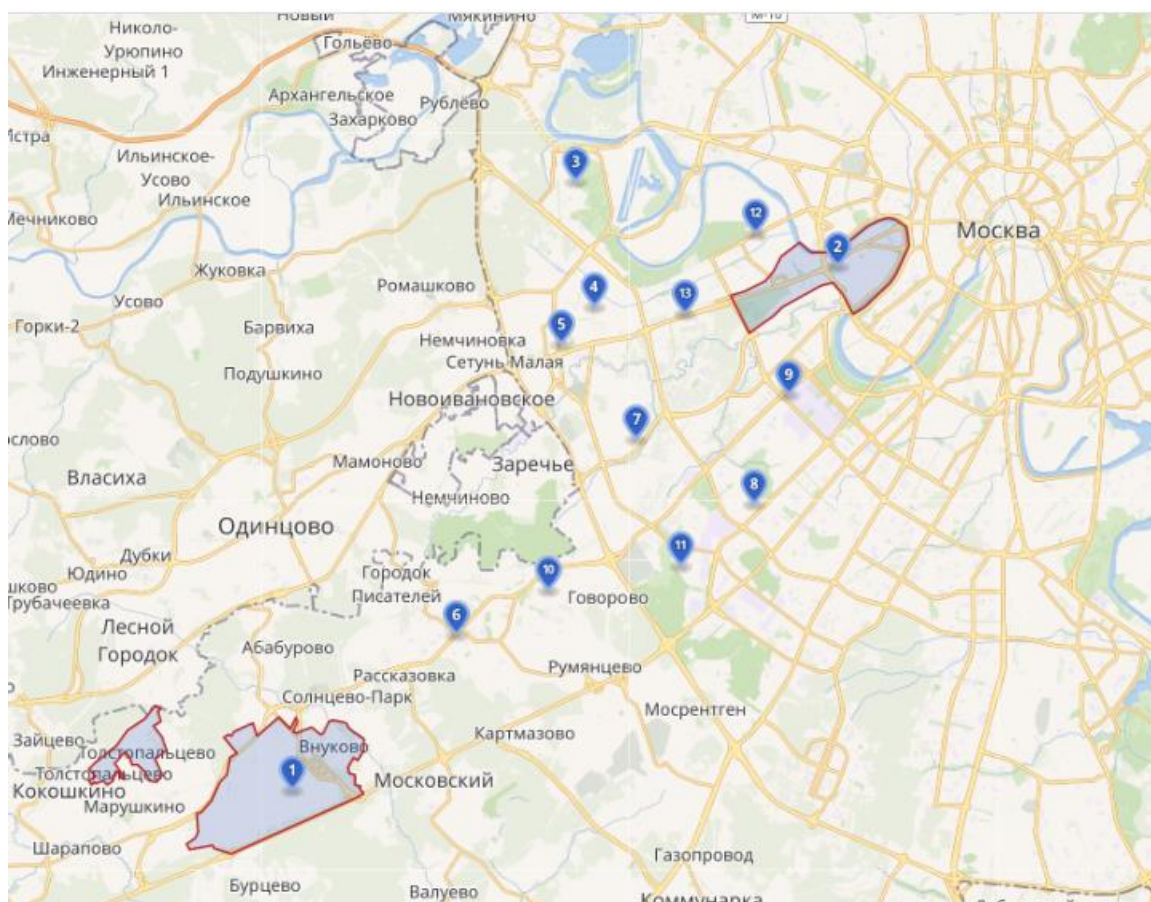


Рисунок 4

Источники:

- <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

- https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный_административный_округ

Социально-экономическое положение в г. Москве на 1 августа 2020 года

Оценка численности постоянного населения на 1 июля 2020 года составила 12648,3 тыс. человек и уменьшилась за январь-июнь 2019 года на 29,8 тыс. человек.

Миграционное снижение в январе-июне 2020 года – 14 816 человек. (Справочно: январь-июнь 2019 года миграционный прирост – 14 267 человек)

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за май-июль 2020г. составила 7 322,3 тыс. человек, в их числе 7156,1 тыс. человек, или 97,7% были заняты в экономике и 166,3 тыс. человек (2,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение июля 2020 года признано безработными 27,9 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 22,8 тыс. человек или в 5,5 раза). Численность трудоустроенных безработных в июле 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,2 тыс. человек и составила 10,2 тыс. человек.

К концу июля 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 241,0 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 208,9 тыс. человек имели статус безработного.

На конец июля 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 2,9% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июле 2020 года по сравнению с июлем 2019 года составил 108,8%.

Индекс потребительских цен в июле 2020 года составил – 100,4%. На продукты питания индекс составил – 99,96%, на непродовольственные товары 100,2%, на услуги – 100,9%. (Справочно: июль 2020 г. к декабрю 2019г. – 102,6%).

За 1-й квартал 2020 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил в расчёте на душу населения - 20937руб.64 коп., для трудоспособного населения – 23308 руб. 82 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 17 июня 2020 г. № 807-ПП, составила – 17 129 рубль, для трудоспособного населения – 19 544 рубль.

В соответствии с Разделом 3 п.3.1. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2019 г. – 20 195 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за июнь 2020 года, по оперативным данным составила 98699,7 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2019 года на 2,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2020 года составила 99,8% к уровню июня 2019 года.

За январь-май 2020 года количество убыточных организаций составило 2 979 или 37,0% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1200971,4 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 июня 2020 года составила 19891,1 млрд.

рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1964,5 млрд. рублей или 9,9% (на 1 июня 2019 года – 8,9 %, на 1 мая 2020 года – 8,6%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец мая 2020 года составила 26191,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 36,3 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июня 2019 года – 0,1%. на 1 мая 2020 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2020 года составила 18157,6 млрд.

рублей, из неё просроченная – 927,9 млрд. рублей или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июня 2019 года – 5,4%. на 1 мая 2020 года – 4,9%)

На 1 августа 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1023140 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 августа 2020 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2020 года, суммарная задолженность составила 64,1 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 августа 2019 года на 78,6%, по сравнению с 1 июля 2020 года - на 16,3%.

Источник: <https://mtuf.ru/about/podrazdeleniya/the-department-for-the-protection-of-economic-interests-of-workers/the-standard-of-living/the-socio-economic-situation-in-moscow/>

ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно рейтингу Фонда «Петербургская политика» Москва отнесена к регионам с высокой устойчивостью (свыше 7 баллов по 10-балльной шкале). Текущий рейтинг Москвы 7,2 (7,2).

Позитивные события:

Открытие с участием мэра Сергея Собянина единого складского комплекса для хранения декораций и реквизита московских театров и фондов городских музеев

Обещание Сергея Собянина окончательно победить коронавирус в Москве максимум за 6 месяцев

2-е место по доступности бензина для населения по данным РИА Рейтинг

Присвоение 22 московским вузам оценки «А» в Национальном рейтинге университетов «Интерфакса»

1-е место в Рейтинге командных игровых видов спорта Фонда «Петербургская политика» и газеты «Спорт-экспресс», 1-е место по развитию футбола, 2-е – баскетбола и хоккея с шайбой, 4-е – мини-футбола, регби и водного поло, 5-е – хоккея с мячом

Негативные события:

Заявление Сергея Собянина, что на восстановление экономики Москвы до уровня, предшествовавшего самоизоляции, может уйти от нескольких месяцев до нескольких лет

Домашний арест депутата Мосгордумы от КПрФ Олега Шереметьева, в отношении которого возбуждено уголовное дело о мошенничестве в особо крупном размере

Акция протеста на Краснопресненской набережной против застройки памятника культурного наследия ТЭЦ Трехгорной мануфактуры

Приговоры к реальным срокам заключения фигурантам дела «Нового величия»

Потасовка в день ВДВ в парке Горького десантников с сотрудниками Росгвардии

Избиение неизвестными активиста Егора Жукова

1-е место по максимальному дефициту бюджета согласно данным Finexpertiza

76-е место по популярности ипотеки по данным РИА Рейтинг

Прочие заметные события

81-е (из 82) место в рейтинге плотности подписки на газеты и журналы портала «ДистриПресс»

Исключение возможности проведения массовых мероприятий в день города

Заявление Сергея Собянина о том, что в предаварийном жилье проживает миллион жителей Москвы

Включение аппаратом бизнес-омбудсмена Бориса Титова в число регионов с наиболее смелой стратегией по открытию сфер бизнеса и предприятий (с учетом уровня и динамики заболеваемости)

Источник информации: «Рейтинг Фонда «Петербургская политика» за июнь 2020г. - <https://fpp.spb.ru/fpp-rating-2020-06>

Выводы по разделу 8.1:

Отрицательно на развитие рынка недвижимости и на стоимость объектов оценки влияют:

- нестабильная политическая и социально-экономическая ситуация в стране

В настоящее время наблюдается медленное восстановление мировой экономики, что подтверждается некоторым ростом спроса и цен на нефть и металлы для производства. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению государство осуществляет адресные меры поддержки пострадавших групп населения и бизнеса (прямые выплаты, налоговые, кредитные), чтобы стимулировать потребительский спрос и деловую активность, восстановить доходы населения.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки, Оценщиком была использована классификация недвижимости, предложенная Г.М. Стерником¹ (Таблица 10).

Вид: коммерческая недвижимость,

¹ Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

Классификация недвижимости по назначению

Вид	Подвид	Категория	Профиль	
I). Жилье (жилая недвижимость)	1) многоквартирные жилые дома и комплексы	а) жилые дома и комплексы,	нет	
		б) квартиры в многоквартирных жилых домах	нет	
		в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.)	нет	
	2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы	а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки	нет	
		б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)	нет	
		в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)	нет	
		г) заблокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)	нет	
		д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)	нет	
II) Коммерческая недвижимость	1) офисная недвижимость	а) офисные здания	- бизнес-центры, - здания административно-офисного назначения, - банковские здания.	
		б) офисные помещения в офисных зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал,	- конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.
		в) офисные помещения в жилых зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал,	- конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.
	2) торговая (ритейлинговая) недвижимость	а) имущественные комплексы ритейленгового назначения	- торговый центр, - развлекательный центр, - парк отдыха, - отель,	
			- дом отдыха, - пансионат, - санаторий, - и др.	

Вид	Подвид	Категория	Профиль	
		б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения	- торговый центр, - гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - автосалон, - театр, - кинотеатр, - клуб,	- авка-парк, - найт-клуб, - боулинг, - ресторан, - кафе, - бар, - гостиница, - отель, - мотель, - и др.
		в) помещения торгового (ритейлингового) назначения	- гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - медцентр, - автосалон, - паркинг индивидуального и коллективного использования,	- пункт бытового обслуживания, - салон красоты, - обменный пункт, - парикмахерская, - фитнес-центр, - интернет-кафе, - апартаменты и номера в гостиницах, - и др.
	3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения	нет	нет	
III) Производственная и складская недвижимость	1) недвижимость производственных предприятий и транспорта	а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения	нет	
		б) технопарки	нет	
		в) вокзалы, депо, станции	нет	
		г) пристани, порты	нет	
		д) другое	нет	
	2) недвижимость производственного сервиса	а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство)	нет	
		б) автозаправки	нет	
		в) автомойки	нет	
		г) цеха и мастерские	нет	
		д) другое	нет	
	3) складская недвижимость	а) открытые площадки-склады	нет	
		б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет	
		в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет	
		г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения	нет	

Вид	Подвид	Категория	Профиль
		д) холодильные и морозильные камеры	нет
		е) другое	нет
	4) инженерные сооружения	а) мосты	нет
		б) трубопроводы	нет
		в) дороги	нет
		г) дамбы	нет
		д) другое	нет
IV) Недвижимость социально-культурного назначения	1) здания правительственных и административных учреждений	нет	нет
	2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений	нет	нет
	3) религиозные объекты	нет	нет
	4) другое	нет	нет

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

Аналитики компании Knight Frank подвели итоги I полугодия 2020 г. на рынке столичного стрит-ритейла. По результатам исследования, операторы общественного питания на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах больше всего пострадали от режима самоизоляции в Москве – за I полугодие 2020 г. значительно сократилась их доля в составе арендаторов - на 9% (на 6,4% за год). Супермаркеты и специализированные магазины, наоборот, увеличили свое присутствие на пешеходных улицах столицы на 6%.

Одним из наиболее значимых событий I полугодия 2020 г., по итогам которого доля свободных торговых помещений на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах является рекордно высокой, явилась пандемия коронавируса. Снижение доли вакансии можно ожидать не ранее середины 2021 г. Однако уже сегодня мы наблюдаем постепенный рост спроса со стороны арендаторов и инвесторов. Оживление рынка ожидаем осенью 2020 г., а восстановление торговых улиц – в I квартале 2021 г. Это связано, во-первых, с уменьшением «пропускной» способности объектов из-за новых мер безопасности, во-вторых, с изменением покупательского поведения – это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение доходов населения. Тем не менее, портреты арендаторов основных торговых улиц останутся прежними – на месте закрывшихся ресторанов уже сейчас открываются новые, то же самое касается и остальных профилей. Несмотря на неопределенную перспективу восстановления туристических потоков, главные пешеходные улицы сейчас остаются по-прежнему привлекательными.

Предложение

По итогам I полугодия 2020 г. суммарный объем площадей стрит-ритейла составил 583,6 тыс. кв. м – прирост нового предложения за год не зафиксирован, средний размер помещений – 194,4 кв. м. Объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах города составил 110,8 тыс. кв. м. Прироста нового предложения за год не зафиксировано.

На центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1,4 тыс. кв. м и 2 тыс. кв. м, соответственно. Стоит отметить, что по состоянию на июль 2020 г. порядка 15 тыс. кв. м площадей стрит-ритейла находятся в зданиях, проходящих реконструкцию (ул. Никольская, ул. Арбат).

В структуре арендаторов по профилям на пешеходных улицах лидирует общепит с долей 47,6% (снижение за год на 6,4 п.п.). На fashion-операторов приходится 23,9% от общего объема площадей (прирост 6 п.п.), на подарки и сувениры – 4,6%. Доли арендаторов остальных профилей не превышают 4,5%.

В структуре арендаторов по профилю деятельности на транспортно-пешеходных улицах также лидирует общепит с долей 38% (сокращение за год на 0,4 п.п.), досуговые концепции имеют долю 8,8% (прирост 0,2 п.п.), офисы банков арендуют 8,7% помещений (снижение на 0,7 п.п.), продуктовые магазины занимают 8,3% помещений (прирост 1,1 п.п.), fashion-операторы – 8% (прирост 2,2 п.п.). Наибольший прирост торговых помещений за год показали fashion-операторы и продуктовые магазины; наибольшее сокращение – банки и финансовые организации.

Операторы общественного питания на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах больше всего пострадали от режима самоизоляции в Москве – за I полугодие 2020 г. значительно сократилась их доля в составе арендаторов. На ключевых пешеходных улицах Москвы их объем уменьшился на 9%. Среди сетей, сокративших свои точки, можно выделить рестораны «Две Палочки» и кофейни «Кофе Хауз». Также закрывались несетевые кафе и рестораны – «Brasserie Мост» на Кузнецком Мосту, несколько операторов на Арбате. На транспортно-пешеходных улицах прекратили свою работу заведения сетей «Шоколадница», «Джон Джоли», Prime, «Хлеб и Вино», «Жан-Жак». Значительное количество ресторанных концепций закрылось на Маросейке, Мясницкой, Покровке и Пятницкой.

Супермаркеты и специализированные магазины, наоборот, увеличили свое присутствие на пешеходных улицах столицы на 6%. Среди новых открытий – магазины «ВкусВилл», «Добрынинский», «Пятерочка», «Мираторг», «Аленка» и «Пират-Мармелад».

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 16,8% (прирост на 2,3 п.п.), за ними следуют заведения общественного питания с долей 14,6% (прирост за год на 1,4 п.п.) и продуктовые магазины (14,4%, прирост 2,8 п.п.). Последние показали наибольший прирост торговых помещений за год. Кроме того, значительно увеличился объем торговых помещений профиля «товары для дома» и аптек – на 2,3 п.п. и 1,8 п.п. соответственно. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (24%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На Проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей занимают заведения общественного питания (19% и 22%), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 9% и 5%.

Операторы общепита

Последние два года отмечается активное развитие заведений общественного питания в формате фудхолла. В первом полугодии 2020 г. насчитывалось 16 фудмаркетов, расположенных на центральных улицах и на первых этажах офисных комплексов.

В период изоляции закрылось менее пятой части фудмаркетов. Практически все из работающих фудхоллов перевели концепции общественного питания в режим доставки или работы на вынос: у кого-то возможен заказ непосредственно через сайт самого рынка (Усачевский, рынок на Ленинском), а у кого-то через «Яндекс.Еду» и Delivery Club (Центральный рынок, Greenmarket). Стоит отметить, что почти у всех корнеров доставка уже была организована до карантинного периода.

До конца 2020 г. планируется открытие еще четырех проектов: «ФудСити» в ТРЦ «Щелковский», Фреш-маркет, Южное Бутово, реновация Коптевского рынка – проекты Zemskiy Group. В августе состоялось открытие Eat Market на проспекте Вернадского. В то же время, открывающиеся по инерции новые проекты могут не иметь у потребителя такого же повышенного спроса, как был у «Депо», Центрального или Даниловского рынков. Новые проекты фудхоллов в большинстве уже не будут являться уникальным предложением на рынке общественного питания.

После снятия режима ограничений в конце июня 2020 г. выручка работающих кафе и ресторанов в Москве составила более 60% от докризисных показателей. Вследствие отложенного спроса из-за периода самоизоляции потребители без опасений начали посещать вновь открывшиеся кафе и рестораны. В наиболее популярных локациях Москвы с авторскими проектами, например, на Патриарших Прудах, выручка ресторанов в июне была на 50-90% больше, чем в аналогичный период прошлого года, и в два раза больше, чем в заведениях других центральных районов. В данной локации ресторанные заведения отмечали возвращение к докризисным показателям еще до открытия залов.

Вакансия

По итогам I полугодия 2020 г. ввиду серьезных ограничительных мер зафиксировано значительное увеличение вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы. Больше всего пострадали пешеходные и транспортно-пешеходные улицы, на которых был сосредоточен туристический и бизнес-трафик, а профиль арендаторов был преимущественно представлен предприятиями общепита и магазинами непродовольственных товаров (одежда, обувь и т.д.).

За I полугодие 2020 г. максимальное увеличение на 5,5 п.п. отмечено на транспортно-пешеходных улицах, где доля вакантных помещений составила 12,9% против 7,4% на конец 2019 г.

Среди центральных транспортно-пешеходных улиц Москвы существенные изменения произошли на Маросейке, Мясницкой, Покровке и Пятницкой. На Мясницкой стало свободным каждое четвертое помещение. Уровень вакантности на пешеходных улицах и крупных магистральных вырос на 4 и 3,4 п.п. соответственно. Среди основных пешеходных улиц столицы больше всего доля свободных площадей возросла на Арбате, где показатель увеличился до 14%, что на 11 п.п. выше уровня на конец 2019 г.

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет около 107,7 тыс. кв. м, что в целом соответствует размерам двух торговых центров большого формата.

Ставки

По итогам I полугодия 2020 г. наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на улице Кузнецкий мост и в Столешниковом переулке.

Минимальный размер ставок в первом полугодии 2020 г. не изменился и составил 30 тыс. руб. за кв. м в год (пр-т Мира, Садовое кольцо, Кутузовский проспект).

Снижение верхней границы ставки аренды было отмечено в большинстве ключевых торговых коридоров города – на 6-23%, в зависимости от улицы. Данный показатель уменьшился на ул. Петровке, пр. Мира, Кутузовском проспекте, Мясницкой ул., Тверской ул., в Столешниковом и Камергерском переулке.

Увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано лишь в районе Патриарших Прудов – со 130 до 140 тыс. руб./кв. м/год. Увеличение нижнего порога ставок на ул. Кузнецкий Мост – с 65 до 80 тыс. руб./кв. м/год, на ул. Никольской – с 70 до 90 тыс. руб./кв. м/год, на ул. Новый Арбат – с 45 до 50 тыс. руб./кв. м/год.

Источник – портал коммерческой недвижимости CRE <https://cre.ru/analytics/81159>

Результат мониторинга рынка продаж **нежилых помещений торгового назначения**, расположенных в ЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки, показал: средняя цена предложения к продаже объектов составляет 252 672 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом от 116 814 руб./кв. м до 457 596 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Таблица 11

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м, руб.	Источник информации
1	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Кастанаевская ул., 51К2	231	70 000 000	303 030	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793411/
2	Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Рублевское ш., 18К1	263	75 000 000	285 171	https://www.cian.ru/sale/commercial/239677925/
3	Москва, улица Академика Павлова, 50, Кунцево	484	80 000 000	165 289	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2878288942
4	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Минская ул., 13К2	535	94 000 000	175 701	https://www.cian.ru/sale/commercial/235395291/
5	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Улофа Пальме, 1	468	135 000 000	288 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/236761935/
6	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Кастанаевская ул., 51К2	565	66 000 000	116 814	https://www.cian.ru/sale/commercial/208260609
7	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Кастанаевская ул., 42А	163,9	75 000 000	457 596	https://www.cian.ru/sale/commercial/238885122/
8	Москва, Минская ул., 13к2	324	93 500 000	288 580	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-8_let_i_8_mesyatsev_1819494990?s_rc=bp_catalog
9	Москва, Аминьевское шоссе, 26Б, Фили-Давыдково	280	60 000 000	214 286	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1205419609
10	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5	302	70 000 000	231 788	https://www.cian.ru/sale/commercial/215545302/
	Минимальное значение, руб./ кв. м.			116 814	
	Максимальное значение, руб./ кв. м.			457 596	
	Среднее значение, руб./ кв. м.			252 672	
	Медиана, руб./ кв. м.			258 480	

В результате мониторинга рынка аренды были выявлены предложения об аренде нежилых помещений торгового назначения, расположенных в ЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки. Средняя арендная ставка объектов составляет 1960 руб./кв. м/мес. с НДС, диапазон арендных ставок - от 1296 руб./кв. м/мес. до 2778 руб./кв. м/мес. с НДС.

Таблица 12

№ п/п	Местоположение	Площадь кв. м.	Цена предложения, руб.	Арендная ставка 1 кв. м, руб.	Источник информации
1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Минская ул., 14к1	245,00	480 000	1 959	https://www.cian.ru/rent/commercial/239418783/
2	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Кастанаевская ул., 16К1	309,70	743 280	2 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/241564731/
3	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк,	270,00	349 920	1 296	https://www.cian.ru/rent/commercial/2

	Большая Филевская ул., 21к2				30557087/
4	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, пл. Победы, 1кБ	257,00	599 988	2 335	https://www.cian.ru/rent/commercial/233810031/
5	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Аминьевское ш., 14К1	240,00	360 000	1 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/241603373/
6	Москва, Багратионовский проезд, 7к3, Филёвский Парк	268,70	403 050	1 500	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2749933906
7	Москва, Минская улица, 14к1, Филёвский Парк	250,00	480 000	1 920	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2782390817
8	Москва, Минская улица, 13к2, Фили-Давыдково	324,00	900 000	2 778	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1780004980
	Минимальное значение, руб./ кв. м.			1 296	
	Максимальное значение, руб./ кв. м.			2 778	
	Среднее значение, руб./ кв. м.			1 960	
	Медиана			1 940	

В результате мониторинга рынка были выявлены предложения о продаже земельных участков сопоставимых по некоторым характеристикам с объектом оценки. Средняя стоимость 1 кв. м составляет 65400 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом составляет от 10 299 руб./кв. м до 250 000 руб./кв. м.

Таблица 13

№ п/п	Местоположение	Вид права	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м, руб.	Источник информации
1	г. Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Староспасская, вл. 8,	право аренды на 49 лет	33000	400 000 000	12 121	https://www.cian.ru/sale/commercial/233483952/
2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Мневники, 8С1	собственность	6295	350 000 000	55 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/241468695/
3	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. 26 Бакинских Комиссаров, 6к1	право аренды до 2044 г.	3252	80 000 000	24 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/239259209/
4	Москва, ЗАО, р-н Крылатское, МКАД, 61-й километр, внешняя сторона	право аренды на 49 лет	3735	147 121 650	39 390	https://www.cian.ru/sale/commercial/228882091/
5	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	право аренды до 2062 г.	1281	105 000 000	81 967	https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/
6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, 37-й квартал	право аренды до 2022 года.	3747	69 900 000	18 655	https://www.cian.ru/sale/commercial/240862185/
7	г. Москва, ЮАО, проезд 1-й Нагатинский, вл 1	право аренды до 2046 г.	3146	32 400 000	10 299	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaya_znacheniya_844485492
8	ул Декабристов 15-17, Отрадное, Москва	на 49 лет до 2045 года	300	75 000 000	250 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-179539779
9	Красногорск, Московская область, Павшинский бульвар, 1А	собственность	300	23 500 000	78 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-1254446278
10	Москва, Резервный пр., 11Ас1	право аренды	660	55 000 000	83 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/236240662/
	Минимальное значение, руб./ кв. м.				10 299	
	Максимальное значение, руб./ кв. м.				250 000	
	Среднее значение, руб./ кв. м.				65 430	

	Медиана, руб./ кв. м.			47 495	
--	-----------------------	--	--	--------	--

8.4 Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, а также обоснование их значений или диапазонов значений

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.
- 11) Интервалы значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, приведены в разделах 11,12 настоящего отчета.

8.5 Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки

- Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен следующим образом:
Вид: коммерческая недвижимость,
Подвид: торговая (ритейлинговая) недвижимость
Категория: помещения торгового назначения.
- Результат мониторинга рынка продажи **нежилых помещений торгового назначения**, расположенных в ЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки, показал: средняя цена предложения составляет 252 672 руб./кв. м, диапазон стоимости - от 116 814 руб./кв. м до 457 596 руб./кв. м (без учета скидки на торг)
- В результате мониторинга рынка аренды были выявлены предложения по аренде нежилых помещений торгового назначения, расположенных в ЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки. Средняя арендная ставка объектов составляет 1960 руб./кв. м/мес. с НДС, диапазон арендных ставок - от 1296 руб./кв. м/мес. до 2778 руб./кв. м/мес. с НДС.
- В результате мониторинга рынка были выявлены предложения о продаже земельных участков, сопоставимых по некоторым характеристикам с объектом оценки. Средняя стоимость 1 кв. м составляет 65400 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом составляет от 10 299 руб./кв. м до 250 000 руб./кв. м.
- Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отражены в разделе 8.4 отчета.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта используются следующие критерии:

- ✓ *Физическая возможность* - возможность возведения сооружения с целью наилучшего использования на рассматриваемом участке.
- ✓ *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- ✓ *Финансовая целесообразность* - допустимый законодательством способ использования объекта, обеспечивающий чистый доход его собственнику.
- ✓ *Максимальная продуктивность* - не только получение чистого дохода, как такового, но и максимизация чистого дохода собственника.

Использование объекта оценки в качестве торгового помещения будет являться физически возможным благодаря фактическому состоянию объекта недвижимости. Кроме того, данное использование допустимо с точки зрения законодательства. Также использование объекта оценки в качестве торгового помещения не требует от собственника вложений, поскольку объект на дату оценки уже соответствовал требованиям данного класса. На основании изложенных выше фактов Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным вариантом использования объекта будет являться его текущее использование.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться продолжение фактического его использования – помещения торгового. Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

10.2 Обзор и обоснование выбора подходов к оценке

10.2.1 Обзор подходов к оценке

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заманить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

10.2.2 Обоснование возможности использования сравнительного подхода

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, соответственно, Оценщик имеет возможность использовать сравнительный подход в рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта недвижимости и рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки.

10.2.3 Обоснование возможности использования доходного подхода

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

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

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

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

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

В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений об аренде аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Соответственно, Оценщик имеет возможность рассчитать доход, относящийся к объекту оценки, а также используя рыночные данные, учесть относимые к нему расходы, таким образом, есть возможность использовать доходный подход.

10.2.4 Обоснование отказа от использования затратного подхода

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости данного помещения пропорционально его объему в общем строительно-монтажном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения). Оценщиком было принято решение воздержаться от использования затратного подхода.

10.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе и 10.2.4. настоящего отчета.

10.3.1. Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

Поскольку в разделе 10.2.4 Отчета «Обоснование отказа от использования затратного подхода», Оценщиком принято решение отказаться от использования затратного подхода, в рамках данной работы методы затратного подхода для определения стоимости объекта оценки не применялись.

10.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования, т.к. в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации для расчета необходимых корректировок.

10.3.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений об аренде аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним

по ценообразующим факторам. Соответственно, Оценщик имеет возможность рассчитать доход, относящийся к объекту оценки, а также используя рыночные данные, учесть относимые к нему расходы, таким образом, есть возможность использовать доходный подход. Оценщиком принято решение использовать в рамках доходного подхода метод капитализации.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В процессе мониторинга рынка, были выявлены предложения о сдаче в аренду аналогичных объектов, соответственно, Оценщик имеет возможность использовать доходный подход в рамках данной работы для определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

Поскольку оцениваемый объект на дату оценки функционирует в полном объеме, не требует значительных капитальных вложений и его фактическое использование соответствует НЭИ, Оценщиком принято решение использовать в рамках доходного подхода **метод прямой капитализации**.

В основе метода лежит расчет по финансовой формуле:

$$Ц = Д / К,$$

где Ц - цена объекта,

Д - чистый операционный годовой доход,

К - коэффициент капитализации дохода в данной экономической сфере.

11.1 Метод прямой капитализации

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию, предоставленные собственником имущества. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не

включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Информация об источниках доходов и расходов

Величина потенциального валового дохода определена с использованием арендной ставки, рассчитанной на основании аналогов, выявленных в результате мониторинга рынка.

Характеристика ценообразующих факторов для расчета арендной ставки представлена в разделе 8.4 Отчета «Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости».

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

В качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв. м в месяц. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке для объектов коммерческой недвижимости.

Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений по аренде нежилых помещений, соответствующих объекту оценки по расположению и назначению. В соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения об аренде, ставка аренды находится в диапазоне от 1296 руб./кв. м. в мес. до 2778 руб./ кв. м в месяц общей площади торговых помещений (без учета скидки на торг).

Правила отбора и обоснование выбора аналогов для проведения расчетов

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (торговые помещения), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, в том числе:

- расположены в г. Москва, ЗАО
- назначение помещений - торговые
- удалены от станции метро в пределах 10 минут пешком
- максимально сопоставимы по ряду прочих характеристик (площадь, этаж).

Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Расчет ставки аренды произведен с использованием сравнительного подхода.

1.Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Оценщиком были отобраны предложения о сдаче в аренду помещений, сопоставимых с объектом оценки по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, в результате которого были отобраны следующие объекты-аналоги:

Сведения об объектах-аналогах для расчета арендной ставки Таблица 14

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/239418783/	https://www.cian.ru/rent/commercial/241564731/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1780004980
2	Дата предложения		Октябрь 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020

3	Административный округ		ЗАО	ЗАО	ЗАО
4	Адрес		Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Минская ул., 14к1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Кастанаевская ул., 16К1	Москва, Минская улица, 13к2, Фили-Давыдково
5	Назначение		торговое	торговое	торговое
6	Тип объекта		встроенное помещение в жилом доме	встроенное помещение в жилом доме	встроенное помещение в жилом доме
7	Вид права		собственность	собственность	собственность
8	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия
9	Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная
10	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
11	Площадь объекта, в том числе:	кв. м.	245,0	309,7	324,0
11.1.	подвал	кв. м.	0,0	0,0	130,0
11.2.	цоколь	кв. м.	140,0	0,0	0,0
11.3.	1-й этаж	кв. м.	105,0	309,7	194,0
11.4.	этажи выше 1-го	кв. м.	0,0	0,0	0,0
12	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть
13	Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
14	Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены
15	Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	включены
16	Удаленность от метро		м. Филевский парк, 3 мин пешком	м. Багратионовская, 9 мин пешком	м. Филевский парк, 2 мин пешком
17	Стоимость аренды объекта, руб.	руб.	480 000	743 280	900 000
18	Ставка аренды за 1 кв. м. в месяц	руб./кв. м в мес.	1 959	2 398	2 778

Скриншоты интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

2. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана арендная ставка за 1 кв. м в месяц общей площади объекта.

3. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Объект оценки расположен в г. Москва, это помещения торгового назначения. Соответственно, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с аналогичным назначением.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

4. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым также реализуется право собственности. Корректировка не применялась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не применялась.

Условия продажи (торг). Корректировка на торг принята по данным издания: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: https://www.esm-invest.com/on_completion_of_the_transaction_2020). Величина корректировки принята на уровне среднего значения и составляет: $0,92/1-1 = -8\%$

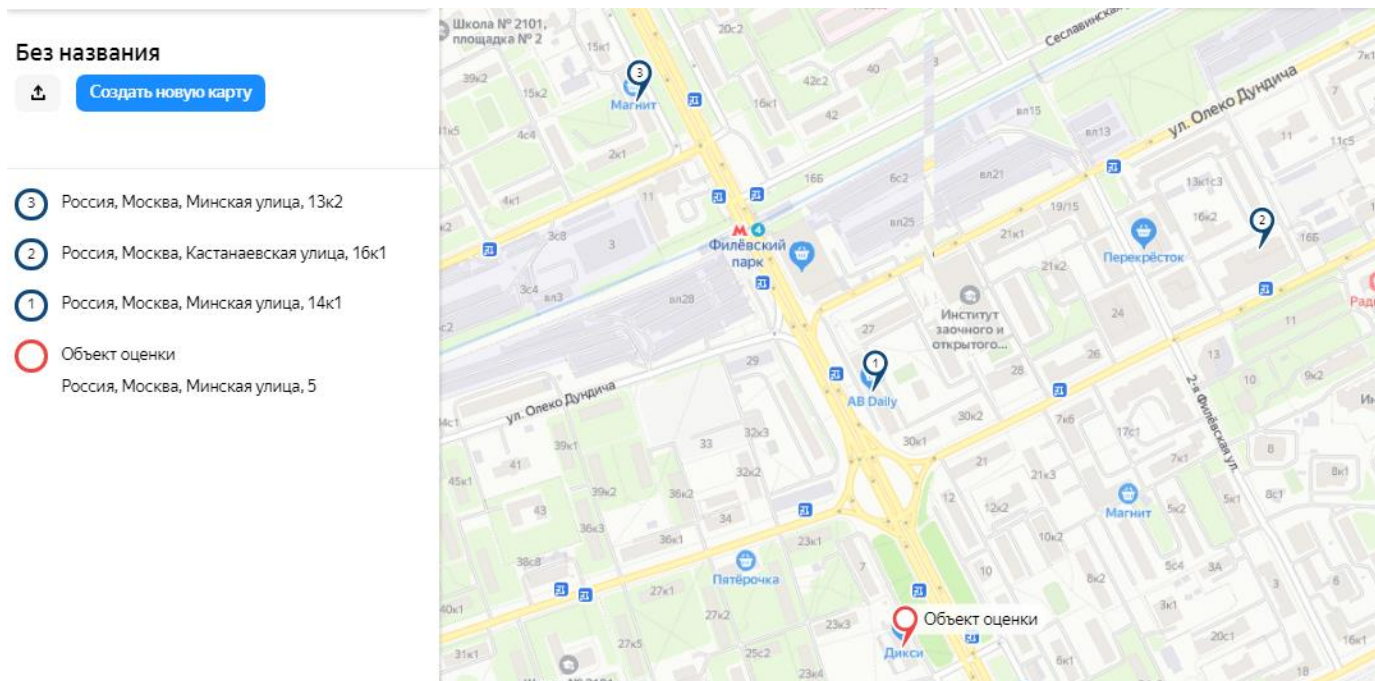
Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0,900	0,940	0,920
Офисная	0,880	0,930	0,905
Производственная	0,850	0,910	0,880
Складская	0,870	0,930	0,900
Земельные участки	0,870	0,940	0,905
Специализированные низколиквидные объекты	0,810	0,850	0,830

Рисунок 5.

Дата сделки (предложения). Все предложения по подобранным аналогам обновлены в сентябре-октябре 2020 г. Разброс предложений во времени составляет менее одного месяца, в связи с чем корректировка на дату не проводилась.

Месторасположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.



Местоположение объектов-аналогов. Рисунок 6

Корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

Для определения Ктерр для условий г. Москвы были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в таблице 15.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 15.

Рассчитывается корректировка по формуле:

$\text{Ктерр} = \text{Иоо} \div \text{Иоа}$, где

Ктерр – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

Иоо – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

Иоа - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 15

Наименование станции	Индекс станции
Багратионовская	1,53
Филевский парк	1,53

Источник: <http://www.esm-invest.com/location-for-Moscow-2020>

Величина корректировки составляет:

Таблица 16

Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Минская ул., 14к1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Кастанаевская ул., 16К1	Москва, Минская улица, 13к2, Фили-Давыдково
ст. Метро		м. Филевский парк, 3 мин пешком	м. Багратионовская, 9 мин пешком	м. Филевский парк, 2 мин пешком
Индекс станции метро		1,53	1,53	1,53
Корректировка на местоположение	%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей на объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Удаленность от метро.

В г. Москва на стоимость коммерческой недвижимости существенно влияет удаленность от станций метро.

Величина поправки определена на основании Справочника ABN-Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Москва, 09.01.2020 г. (источник: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf)

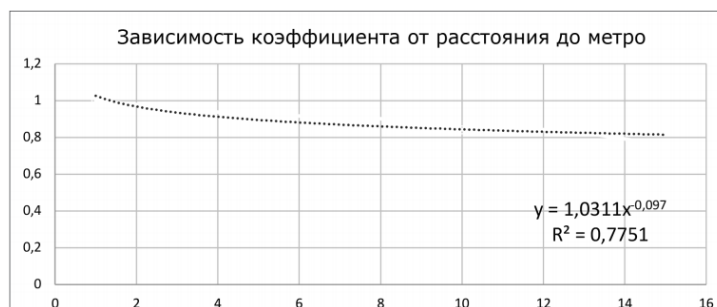


Рисунок 7

Величина корректировки составляет:

Расчет корректировки на удаленность от станции метро. Таблица 17

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Удаленность от ст. метро	мин.	3,0	9,0	2,0
2	Коэффициент торможения		0,927	0,833	0,964
3	Размер корректировки	%	-7,9%	2,5%	-11,4%

Местоположение относительно «Красной линии». Корректировка не применялась, т. к. все объекты расположены на «красной линии», как и объект оценки.

Тип парковки. Корректировка не применялась. Все объекты имеют стихийную парковку на прилегающей территории. Сопоставимо с объектом оценки.

Уровень доступа к объекту. Корректировка не применялась, т. к. ко всем объектам имеется свободный доступ, как и к объекту оценки.

Тип объекта Объект оценки помещение в отдельно стоящем здании с выделенным земельным участком. Объекты-аналоги – встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах. Применена повышающая корректировка. Величина корректировки принята на уровне среднего значения доверительного интервала и составляет: $1/0,92-1 = 8,7\%$. Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 232, табл. 109

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Рисунок 8

Поправка на площадь (масштаб). Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_s = (S_{oo} \div S_{oa}) \wedge K_n, \text{ где}$$

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости составляют:

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип объекта	Коэффициент торможения
Здания и помещения	
Офисные	-0,08
Торговые (в т.ч. банковские)	-0,10
Складские и промышленные	-0,09

Рисунок 9

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: <https://www.esm-invest.com/adjustment-the-area-2020>).

Расчет корректировки на площадь. Таблица 18

Расчет корректировки на площадь

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общая площадь	кв. м.	245,0	309,7	324,0
2	Коэффициент торможения		-0,100	-0,100	-0,100
3	Размер корректировки	%	-6,1%	-3,9%	-3,5%

Этаж расположения. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на различных этажах составляют:

Корректировка на этаж расположения

Этаж	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Для офисной недвижимости			
Подвал	0,76	0,84	0,80
Цоколь	0,80	0,96	0,88
Первый этаж	1,00	1,00	1,00
Средние этажи	1,00	1,00	1,00
Мансарда	0,80	1,00	0,90
Для торговой недвижимости			
Подвал	0,70	0,82	0,76
Цоколь	0,72	0,84	0,78
Первый этаж	1,00	1,00	1,00
Средние этажи	0,86	0,97	0,91
Мансарда	0,82	0,96	0,89

Рисунок 10

Источник: Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: <https://www.esm-invest.com/adjustment-the-area-2020>).

Величина корректировки рассчитана с учетом доли площади помещений каждого этажа в общей площади объекта оценки

Расчет корректировки на этаж. Таблица 19

Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж		462,0	245,0	309,7	324,0
- подвал	кв. м	231,7	0,0	0,0	130,0
- цоколь	кв. м	0,0	140,0	0,0	0,0
- 1-й этаж	кв. м	230,3	105,0	309,7	194,0
- этажи выше 1-го	кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0

Корректировка на этаж

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Доля подвала	%	0,50	0,00	0,00	0,40
2	Доля цоколя	%	0,00	0,57	0,00	0,00
3	Доля 1-го этажа	%	0,50	0,43	1,00	0,60
4	Доля этажей выше 1-го этажа	%	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Условная стоимость		0,88	0,87	1,00	0,90
6	Размер корректировки	%		1,1%	-12,0%	-2,2%

Наличие отдельного входа. Корректировка не применялась, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Физическое состояние. Корректировка не применялась, состояние объекта оценки и аналогов в целом сопоставимо – типовая отделка торговых помещений, стандартный ремонт.

Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы: Согласно данным издания: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. «Справочник оценщика недвижимости-2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2019г., срт. 54, табл. 6. в общем виде корректировка на наличие в составе арендной ставки коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР), составляет:

Доля «типовых операционных расходов арендатора»
объектов офисной недвижимости, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	10,2%	12,8%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

Рисунок 11

В состав арендной ставки объектов-аналогов КП и ЭР не входят. Корректировка не применялась.

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше *Модульное значение итоговой относительной корректировки*, тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитана Итоговая корректировка (абсолютное значение), как разность Стоимости с учетом всех корректировок и Стоимости с учетом скидки на торг.
- 2) Рассчитана Итоговая корректировка (относительное значение), как отношение Итоговой корректировки (абсолютное значение) к Стоимости с учетом скидки на торг.
- 3) Рассчитано Модульное значение итоговой относительной корректировки.
- 4) Рассчитана Нескорректированная часть стоимости, как разность между 100% и Модульным значением итоговой относительной корректировки.
- 5) Рассчитана Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов.
- 6) Рассчитан Весовой коэффициент, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов.

Расчет арендной ставки для объекта оценки представлен в таблице 20.

Расчет арендной ставки методом прямого сравнительного анализа продаж. Таблица 20

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации			https://www.cian.ru/rent/commercial/239418783/	https://www.cian.ru/rent/commercial/241564731/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1780004980
2	Дата предложения		Октябрь 2020	Октябрь 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020
3	Административный округ		ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
4	Адрес		г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Минская ул., 14к1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Кастанаевская ул., 16К1	Москва, Минская улица, 13к2, Фили-Давыдково
5	Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
6	Тип объекта		встроенное помещение в ОСЗ	встроенное помещение в жилом доме	встроенное помещение в жилом доме	встроенное помещение в жилом доме
7	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
8	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
9	Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
10	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ

11	Площадь объекта, в том числе:	кв. м.	462,0	245,0	310,0	324,0
11.1.	подвал	кв. м.	231,7	0,0	0,0	130,0
11.2.	цоколь	кв. м.	0,0	140,0	0,0	0,0
11.3.	1-й этаж	кв. м.	230,3	105,0	310,0	194,0
11.4.	этажи выше 1-го	кв. м.	0,0	0,0	0,0	0,0
12	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
13	Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
14	Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены	не включены
15	Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	не включены	включены
16	Удаленность от метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Филевский парк, 3 мин пешком	м. Багратионовская, 9 мин пешком	м. Филевский парк, 2 мин пешком
17	Стоимость аренды объекта, руб.	руб.		480 000	743 280	900 000
18	Ставка аренды за 1 кв. м. в месяц	руб./ кв. м./ в мес		1 959	2 398	2 778
	Корректировка на торг	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м./ в мес		1 802	2 206	2 556
	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость			1 802	2 206	2 556
	Местоположение		г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Минская ул., 14к1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Кастанаевская ул., 16К1	Москва, Минская улица, 13к2, Фили-Давыдково
	ст. Метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Филевский парк, 3 мин пешком	м. Багратионовская, 9 мин пешком	м. Филевский парк, 3 мин пешком
	Индекс станции метро		1,53	1,53	1,53	1,53
	Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м./ в мес		1 802	2 206	2 556
	Удаленность от станции метро	мин.	7	3	9	2
	Корректировка на местоположение (удаленность от станции метро)	%		-7,90%	2,50%	-11,40%
	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м./ в мес		1 660	2 261	2 265
	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
	Корректировка на расположение относительно красной линии	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м./ в мес		1 660	2 261	2 265
	Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
	Корректировка на	%		0,00%	0,00%	0,00%

тип парковки					
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м./ в мес.		1 660	2 261	2 265
Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м./ в мес.		1 660	2 261	2 265
Корректировка на тип помещения	%		8,70%	8,70%	8,70%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в мес.		1 804	2 460	2 462
Площадь объекта оценки	кв. м.	462	245	310	324
Корректировка на площадь	%		-6,10%	-3,90%	-3,50%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в мес.		1 694	2 364	2 376
Этаж		подвал 231,7 кв. м, цоколь 0 кв. м, 1-й этаж 230,3 кв. м, этажи выше 1-го 0 кв. м.	подвал 0 кв. м, цоколь 140 кв. м, 1-й этаж 105 кв. м, этажи выше 1-го 0 кв. м.	подвал 0 кв. м, цоколь 0 кв. м, 1-й этаж 309,7 кв. м, этажи выше 1-го 0 кв. м.	подвал 130 кв. м, цоколь 0 кв. м, 1-й этаж 194 кв. м, этажи выше 1-го 0 кв. м.
Корректировка на этаж расположения	%		1,10%	-12,00%	-2,20%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в мес.		1 713	2 080	2 324
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в мес.		1 713	2 080	2 324
Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка состояния отделки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в мес.		1 713	2 080	2 324
Расхождение между максимальным и минимальным значением скорректированных цен, %	%	26,29%			
Коэффициент вариации скорректированной стоимости	%	15,08%			
Суммарный размер корректировок по объекту	%		31,80%	35,10%	33,80%
Вес аналога	%		35,13%	31,82%	33,05%
Рыночная ставка аренды 1 кв. м с учетом веса	руб./кв. м в мес.	2 032			

Ввиду того, что количество ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости г. Москва велико, разброс стоимости и арендной ставки за 1 кв. м зачастую может быть существенным, отсутствуют объекты-аналоги, полностью сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам (отличие на площадь

объекта), значение суммарной корректировки (модуль частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов может составлять более 20%.

Коэффициент вариации

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического.

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛОН}(\dots) / \text{СРЗНАЧ}(\dots)$$

Где К – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛОН(…) – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ(…) – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 15,03%, выборка однородна.

Для расчета ПВД в качестве арендопригодной площади принято значение общей площади объекта оценки.

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

В рамках настоящего отчета, процент недозагрузки определялся согласно данным справочника оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. стр 31 таб. 3. С учетом площади, состояния, специфики объекта оценки процент недозагрузки принят в расчет по средней границе доверительного интервала для стрит-ритейла 10,9 %.

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Рисунок 12.

Расчет потенциального валового и действительного валового дохода

На основании данных расчета рыночных арендных ставок, а также на основании расчета коэффициента загрузки помещений Объекта оценки, Оценщиком был определен потенциальный валовой и эффективный валовой доход.

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Ставка аренды, принятая к расчетам, включает НДС и не включают эксплуатационные расходы (согласно условиям договора аренды их оплачивает Арендатор), но включают условно- постоянные расходы. Для определения чистого операционного дохода ставка аренды была очищена от условно- постоянных расходов.

В рамках настоящего отчета, процент операционных расходов определялся согласно данным издания: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. «Справочник оценщика недвижимости-2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2019г. Величина операционных расходов принята по средней границе доверительного интервала для торговых помещений 19,6% (стр. 108, табл. 37).

Таблица 37

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рисунок 13.

Определение ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации определена на основании данным справочника - «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. стр. 60 таб. 22 для активного рынка.

В расчет принята величина ставки капитализации по средней границе доверительного интервала активного рынка. Значение ставки капитализации для торговых объектов составляет 11,3%.

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Рисунок 14.

Пройдя основные этапы процедуры оценки при методе прямой капитализации, Оценщиком была найдена стоимость оцениваемого объекта. Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен в таблице 21.

Расчет стоимости объекта оценки с применением доходного подхода. Таблица 21

№ п/п	Показатель	Ед. измер.	Значение
1	Площадь помещений	кв. м	462,00
2	Арендпригодная площадь	кв. м	462,00
3	Арендная ставка	руб./кв. м в месяц с НДС	2 032
4	Потенциальный валовый доход	руб в год	11 265 408
5	Недозагрузка в год	%	10,9%
6	Потери от недозагрузки в год, руб.	руб.	1 227 929
7	Действительный валовой доход в год, руб.	руб.	10 037 479
8	Операционные расходы, %	%	19,6%
9	Операционные расходы, руб.	руб.	1 967 346
10	Чистый операционный доход в год, руб.	руб.	8 070 133
11	Коэффициент капитализации, %	%	11,30%
12	Рыночная стоимость объекта, в рамках доходного подхода, с учетом НДС	руб.	71 417 106
13	Удельная стоимость 1 кв. м, с учетом НДС	руб./кв. м.	154 582

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по

качеству и полезности объект. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду (предлагаемый к продаже) объект больше, чем сдастся в аренду (продастся) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Характеристика ценообразующих факторов представлена в разделе 8.4 Отчета «Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости».

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м общей площади. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке для объектов коммерческой недвижимости.

12.1 Метод сравнения продаж

1.Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка на дату проведения оценки предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, в результате которого были отобраны следующие объекты-аналоги:

Сведения об объектах-аналогах. Таблица 22

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2878288942	https://www.cian.ru/sale/commercial/235395291/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1205419609	https://www.cian.ru/sale/commercial/215545302/
2	Дата предложения		Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
3	Административный округ		ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
4	Адрес		Москва, улица Академика Павлова, 50, Кунцево	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Минская ул., 13К2	Москва, Аминьевское шоссе, 26Б, Фили-Давыдково	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5
5	Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
6	Тип объекта		встроенное помещение в пристроенном здании	встроенное помещение в жилом доме	встроенное помещение в ОСЗ	встроенное помещение в ОСЗ
7	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
8	Расположение относительно "красной линии"		внутриквартально	красная линия	красная линия	красная линия
9	Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
10	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
11	Площадь объекта, в том числе:	кв.м.	483,6	535,0	280,0	302,0
11.1.	подвал	кв.м.	0,0	0,0	0,0	134,5
11.2.	цоколь	кв.м.	172,4	196,0	0,0	0,0
11.3.	1-й этаж	кв.м.	311,2	339,0	0,0	167,5
11.4.	этажи выше 1-го	кв.м.	0,0		280,0	0,0
12	Наличие		есть	есть	есть	есть

	отдельного входа					
13	Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
14	Удаленность от метро		м. Молодежная, 11 мин	м. Филевский парк, 3 мин пешком	м. Кунцевская, 20 мин	м. Филевский парк, 7 мин пешком
15	Стоимость объекта, руб.	руб.	80 000 000	94 000 000	60 000 000	70 000 000
16	Стоимость 1 кв. м.	руб./кв. м	165 426	175 701	214 286	231 788

Скриншоты интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

2. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв. м общей площади объекта.

3. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Объект оценки расположен в г. Москва, это помещения торгового назначения. Соответственно, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с аналогичным назначением.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

4. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым также реализуется право собственности. Корректировка не применялась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не применялась.

Условия продажи (торг). Корректировка на торг принята по данным издания: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: https://www.esm-invest.com/on_completion_of_the_transaction_2020). Величина корректировки принята на уровне среднего значения и составляет: $0,89/1-1 = -11\%$

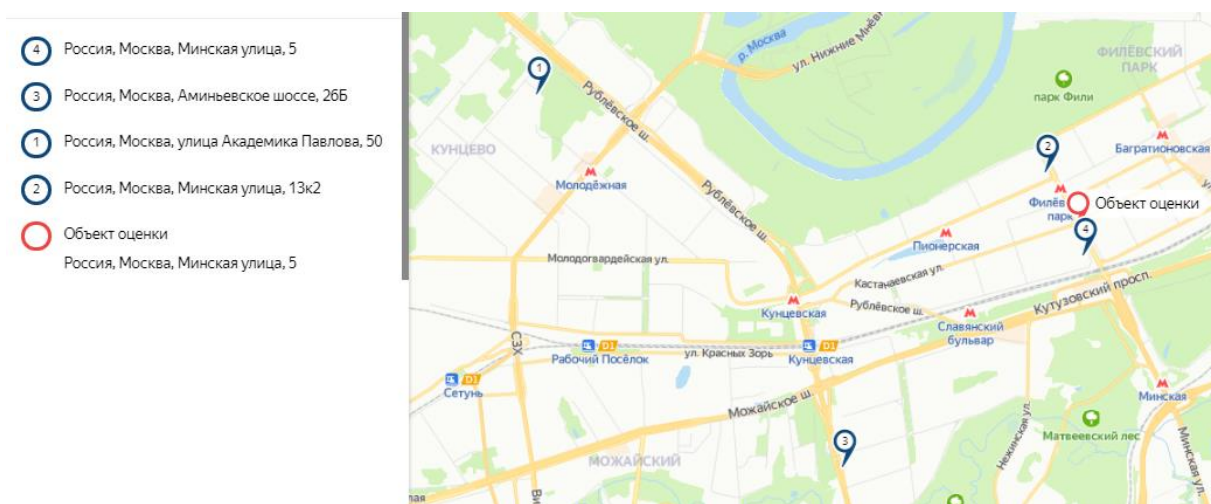
Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0,870	0,910	0,890
Офисная	0,850	0,890	0,870
Производственная	0,830	0,890	0,860
Складская	0,850	0,910	0,880
Земельные участки	0,820	0,920	0,870
Специализированные низколиквидные объекты	0,810	0,850	0,830

Рисунок 15.

Дата сделки (предложения). Все предложения по подобранным аналогам обновлены в сентябре-октябре 2020 г. Разброс предложений во времени составляет менее одного месяца, в связи с чем корректировка на дату не проводилась.

Месторасположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.



Местоположение объектов-аналогов. Рисунок 16

Корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

Для определения Кterr для условий г. Москвы были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в таблице 23.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 23.

Рассчитывается корректировка по формуле:

$K_{terr} = I_{оо} \div I_{оа}$, где

Кterr – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
 Иоо – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;
 Иоа - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 23

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
ст. Метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Молодежная, 11 мин	м. Филевский парк, 3 мин пешком	м.Кунцевская, 20 мин	м. Филевский парк, 7 мин пешком
Индекс станции метро		1,53	1,31	1,53	1,36	1,53

Источник: <http://www.esm-invest.com/location-for-Moscow-2020>

Величина корректировки составляет:

Таблица 24

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
ст. Метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Молодежная, 11 мин	м. Филевский парк, 3 мин пешком	м.Кунцевская, 20 мин	м. Филевский парк, 7 мин пешком
Индекс станции метро		1,53	1,31	1,53	1,36	1,53
Корректировка на местоположение	%		16,79%	0,00%	12,50%	0,00%

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей на объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Удаленность от метро.

В г. Москва на стоимость коммерческой недвижимости существенно влияет удаленность от станций метро.

Величина поправки определена на основании Справочника ABN-Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Москва, 09.01.2020 г. (источник: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf)

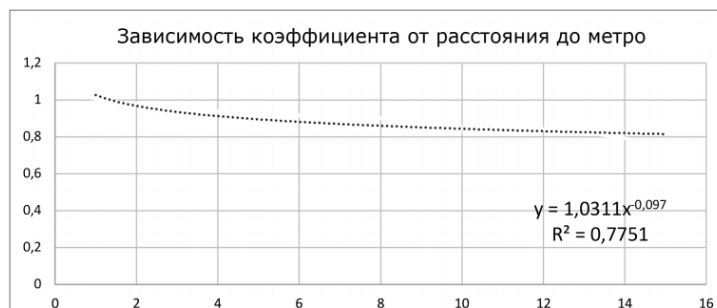


Рисунок 17

Величина корректировки составляет:

Расчет корректировки на удаленность от станции метро. Таблица 25

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
ст. Метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Молодежная, 11 мин	м. Филевский парк, 3 мин пешком	м.Кунцевская, 20 мин	м.Кунцевская, 20 мин
Удаленность от станции метро	мин.	7	11	3	20	7

Корректировка на местоположение (удаленность от станции метро)	%		4,50%	-7,90%	10,80%	0,00%
--	---	--	-------	--------	--------	-------

Местоположение относительно «Красной линии». Корректировка на расположение относительно красной линии принята по данным издания: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: <https://www.esm-invest.com/Adjustments-on-the-red-line-OKS-2020>).

Корректировка на красные линии при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0,86	0,90	0,88
Офисные	0,90	0,98	0,94
Производственные	0,98	1,00	0,99
Складские	0,97	0,99	0,98

Рисунок 18

Аналог 1 расположен внутриквартально, объект оценки на 1-й (красной) линии. Применена повышающая корректировка. Величина корректировки принята на уровне среднего значения и составляет: $1/0,88-1 = 13,64\%$.

Тип парковки. Корректировка не применялась. Все объекты имеют стихийную парковку на прилегающей территории. Сопоставимо с объектом оценки.

Уровень доступа к объекту. Корректировка не применялась, т. к. ко всем объектам имеется свободный доступ, как и к объекту оценки.

Тип объекта Объект оценки помещение в отдельно стоящем здании с выделенным земельным участком. Объект-аналог 2 – встроенное нежилое помещение в многоквартирном жилом доме. Применена повышающая корректировка. Величина корректировки принята на уровне среднего значения доверительного интервала и составляет $1/0,9-1 = 11,1\%$. Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 232, табл. 109

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Рисунок 19

Поправка на площадь (масштаб). Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_s = (S_{oo} \div S_{oa}) \wedge K_n, \text{ где}$$

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости составляют:

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип объекта	Коэффициент торможения
Здания и помещения	
Офисные	-0,08
Торговые (в т.ч. банковские)	-0,10
Складские и промышленные	-0,09

Рисунок 20

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: <https://www.esm-invest.com/adjustment-the-area-2020>).

Расчет корректировки на площадь. Таблица 26

Расчет корректировки на площадь

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь	кв. м.	462,0	483,6	535,0	280,0	302,0
2	Коэффициент торможения		-0,100	-0,100	-0,100	-0,100	-0,100
3	Размер корректировки	%		0,5%	1,5%	-4,9%	-4,2%

Этаж расположения. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на различных этажах составляют:

Корректировка на этаж расположения

Этаж	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Для офисной недвижимости			
Подвал	0,76	0,84	0,80
Цоколь	0,80	0,96	0,88
Первый этаж	1,00	1,00	1,00
Средние этажи	1,00	1,00	1,00
Мансарда	0,80	1,00	0,90
Для торговой недвижимости			
Подвал	0,70	0,82	0,76
Цоколь	0,72	0,84	0,78
Первый этаж	1,00	1,00	1,00
Средние этажи	0,86	0,97	0,91
Мансарда	0,82	0,96	0,89

Рисунок 21

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: <https://www.esm-invest.com/adjustment-the-area-2020>).

Величина корректировки рассчитана с учетом доли площади помещений каждого этажа в общей площади объекта оценки

Расчет корректировки на этаж. Таблица 27

Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж		462,0	483,6	535,0	280,0	302,0
- подвал	кв. м	231,7	0,0	0,0	0,0	134,5
- цоколь	кв. м	0,0	172,4	196,0	0,0	0,0

- 1-й этаж	кв. м	230,3	311,2	339,0	0,0	167,5
- этажи выше 1-го	кв. м	0,0	0,0		280,0	0,0

Корректировка на этаж

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Доля подвала	%	0,50	0,00	0,00	0,00	0,45
2	Доля цоколя	%	0,00	0,36	0,37	0,00	0,00
3	Доля 1-го этажа	%	0,50	0,64	0,63	0,00	0,55
4	Доля этажей выше 1-го этажа	%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
5	Условная стоимость		0,88	0,92	0,92	0,91	0,89
6	Размер корректировки	%		-4,3%	-4,3%	-3,3%	-1,1%

Наличие отдельного входа. Корректировка не применялась, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Физическое состояние. Корректировка не применялась, состояние объекта оценки и аналогов в целом сопоставимо – типовая отделка торговых помещений, стандартный ремонт.

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше *Модульное значение итоговой относительной корректировки*, тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 7) Рассчитана Итоговая корректировка (абсолютное значение), как разность Стоимости с учетом всех корректировок и Стоимости с учетом скидки на торг.
- 8) Рассчитана Итоговая корректировка (относительное значение), как отношение Итоговой корректировки (абсолютное значение) к Стоимости с учетом скидки на торг.
- 9) Рассчитано Модульное значение итоговой относительной корректировки.
- 10) Рассчитана Нескорректированная часть стоимости, как разность между 100% и Модульным значением итоговой относительной корректировки.
- 11) Рассчитана Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов.
- 12) Рассчитан Весовой коэффициент, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблице 28.

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода. Таблица 28

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Источник информации			https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2878288942	https://www.cian.ru/sale/commercial/235395291/	https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1205419609	https://www.cian.ru/sale/commercial/215545302/
2	Дата предложения		Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
3	Административный округ		ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
4	Адрес		г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5	Москва, улица Академика Павлова, 50, Кунцево	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Минская ул., 13К2	Москва, Аминьевское шоссе, 26Б, Фили-Давыдково	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5
5	Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
6	Тип объекта		встроенное помещение в ОСЗ	встроенное помещение в пристроенном здании	встроенное помещение в жилом доме	встроенное помещение в ОСЗ	встроенное помещение в ОСЗ
7	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Расположение		красная линия	внутрикварталь	красная линия	красная линия	красная линия

	относительно "красной линии"			но			
9	Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
10	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
11	Площадь объекта, в том числе:	кв.м.	462,0	483,6	535,0	280,0	302,0
11.1.	подвал	кв.м.	231,7	0,0	0,0	0,0	134,5
11.2.	цоколь	кв.м.	0,0	172,4	196,0	0,0	0,0
11.3.	1-й этаж	кв.м.	230,3	311,2	339,0	0,0	167,5
11.4.	этажи выше 1-го	кв.м.	0,0	0,0		280,0	0,0
12	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть
13	Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
14	Удаленность от метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Молодежная, 11 мин	м. Филевский парк, 3 мин пешком	м.Кунцевская, 20 мин	м. Филевский парк, 3 мин пешком
15	Стоимость объекта, руб.	руб.		80 000 000	94 000 000	60 000 000	70 000 000
16	Стоимость 1 кв. м.	руб./кв. м.		165 426	175 701	214 286	231 788
	Корректировка на торг	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		147 229	156 374	190 715	206 291
	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость			147 229	156 374	190 715	206 291
	Местоположение		г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5	Москва, улица Академика Павлова, 50, Кунцево	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Минская ул., 13К2	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Кастанаевская ул., 51К2	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Кастанаевская ул., 51К2
	ст. Метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Молодежная, 11 мин	м. Филевский парк, 3 мин пешком	м.Кунцевская, 20 мин	м. Филевский парк, 3 мин пешком
	Индекс станции метро		1,53	1,31	1,53	1,36	1,53
	Корректировка на местоположение	%		16,79%	0,00%	12,50%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		171 949	156 374	214 554	206 291
	Удаленность от станции метро	мин.	7	11	3	20	7
	Корректировка на местоположение (удаленность от станции метро)	%		4,50%	-7,90%	10,80%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		179 687	144 020	237 726	206 291
	Расположение относительно		красная линия	внутриквартальное	красная линия	красная линия	красная линия

"красной линии"						
Корректировка на расположение относительно красной линии	%		13,64%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./к в. м.		204 196	144 020	237 726	206 291
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./к в. м.		204 196	144 020	237 726	206 291
Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./к в. м.		204 196	144 020	237 726	206 291
Тип объекта	руб./к в. м.	встроенное помещение в ОСЗ	встроенное помещение в пристроенном здании	встроенное помещение в жилом доме	встроенное помещение в ОСЗ	встроенное помещение в ОСЗ
Корректировка на тип помещения	%		0,00%	11,11%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./к в. м.		204 196	160 021	237 726	206 291
Площадь объекта оценки	кв. м.	462	484	535	280	302
Корректировка на площадь	%		0,50%	1,50%	-4,90%	-4,20%
Скорректированная стоимость	руб./к в. м.		205 217	162 421	226 077	197 627
Этаж		подвал 231,7 кв. м, цоколь 0 кв. м, 1-й этаж 230,3 кв. м, этажи выше 1-го 0 кв. м.	подвал 0 кв. м, цоколь 172,4 кв. м, 1-й этаж 311,2 кв. м, этажи выше 1-го 0 кв. м.	подвал 0 кв. м, цоколь 196 кв. м, 1-й этаж 339 кв. м, этажи выше 1-го кв. м.	подвал 0 кв. м, цоколь 0 кв. м, 1-й этаж 0 кв. м, этажи выше 1-го 280 кв. м.	подвал 134,5 кв. м, цоколь 0 кв. м, 1-й этаж 167,5 кв. м, этажи выше 1-го 0 кв. м.
Корректировка на этаж расположения	%		-4,30%	-4,30%	-3,30%	-1,10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	руб./к в. м.		196 393	155 437	218 616	195 453
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./к в. м.		196 393	155 437	218 616	195 453
Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка состояния отделки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./к в. м.		196 393	155 437	218 616	195 453
Расхождение между максимальным		28,90%				

и минимальным значением скорректированных цен, %						
Коэффициент вариации скорректированной стоимости		13,74%				
Суммарный размер корректировок по объекту	%		39,73%	24,81%	31,50%	5,30%
Вес аналога	%		8,80%	14,10%	11,10%	65,99%
Рыночная стоимость 1 кв. м. с учетом веса	руб./кв. м.	192 445				
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС	руб.	88 909 590				

Ввиду того, что количество ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости г. Москва велико, разброс стоимости и арендной ставки за 1 кв. м зачастую может быть существенным, отсутствуют объекты-аналоги, полностью сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам (отличие на площадь объекта), значение суммарной корректировки (модуль частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов может составлять более 20%.

Коэффициент вариации

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического.

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$K = \text{СТАНДОТКЛОН}(\dots) / \text{СРЗНАЧ}(\dots)$

Где К – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛОН(...) – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ(...) – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более **33%**.

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет **13,74%**, выборка однородна.

Расчет стоимости права аренды земельного участка

Описание объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложения о продаже земельных участков, расположенных в г. Москва.

По данным мониторинга рынка земельные участки под коммерческую застройку предлагаются к продаже площадью от 300 кв. м до 33 000 кв. м, стоимость предложения о продаже земельного участка находится в диапазоне 10 299 – 250 000 руб./кв. м, средняя цена продажи 65 430 руб./кв. м. (без учета скидки на торг).

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (земельные участки), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемыми объектами, а именно:

- имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение в г. Москва

- имеют сопоставимую с объектом оценки площадь
- доступно подключение всех необходимых коммуникаций.

В результате анализа по указанным выше критериям для дальнейших расчетов были отобраны аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Описание объектов выполнено на основании информации указанной в объявлениях, а также на основании телефонных переговоров с продавцами / собственниками в период актуальности предложений.

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объектов оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

В процессе сопоставления объектов оценки и аналогов по всем элементам сравнения выявлена необходимость внесения следующих **корректировок**:

- назначение земельного участка;
- физические характеристики – площадь, кв. м.
- вид права
- местоположение
- удаленность от метро

Выбор единицы сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объектов оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

При сделках с незастроенными земельными участками используются единицы сравнения ¹:

Цена за 1 га – при оценке больших массивов с/х или лесных земель, промышленных зон, при разделении земельных массивов на стандартные участки.

Цена за 1 сотку – при продажах земель для целей садоводства и дачной застройки.

Цена за 1 кв. м. – при продаже земли в черте городов под коммерческую застройку.

Цена за 1 фронтальный метр – часто применяется при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания.

Цена за лот – цена за стандартные по форме и размеру участки в районах массовой дачной или жилой застройки.

Цена за единицу плотности – нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, разрешенной нормами зонирования, например, на основе числа разрешенных для строительства единиц жилья.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м. общей площади земельного участка. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке недвижимости г. Москва.

Таблица 29

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/	https://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-1254446278	https://www.cian.ru/sale/commercial/236240662/
2	Дата предложения	мм.гггг	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
3	Регион		г. Москва	Московская обл.	г. Москва
4	Административны		ЗАО	-	ЗАО

¹ Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук. проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. стр.119-120.

	й округ				
5	Адрес		Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	Красногорск, Московская область, Павшинский бульвар, 1А	Москва, Резервный пр., 11Ас1
6	ст. Метро		м. Отрадное	м. Волоколамская	м. Студенческая
7	Индекс станции метро		1,16	1,13	1,94
8	Удаленность от метро, пешком	мин	5	22	4
9	Вид права на земельный участок		право аренды до 2062 г.	собственность	право аренды сроком до 2021 г.
10	Оставшийся срок аренды		42		1
11	Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенное использование		коммерческое	коммерческое	коммерческое
13	Коммуникации		имеются	имеются	имеются
14	Общая площадь	кв.м.	1281	320	660
15	Расположение относительно крупных автомагистралей		вблизи от крупной автомагистрали	вблизи от крупной автомагистрали	вблизи от крупной автомагистрали
16	Расположение относительно красной линии		красная линия	красная линия	красная линия
17	Наличие свободного подъезда к участку		есть	есть	есть
18	Стоимость объекта	руб.	105 000 000	23 500 000	55 000 000
19	Стоимость за ед. площади	руб./кв. м.	81 967	73 438	83 333

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнивания связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На имущественное право. Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной. Вместе с тем, для промышленных земельных участков является распространенным, когда на продажу выставляется не право собственности, а право аренды. Корректировка на вид передаваемого права (сроком на 49 лет) для различных категорий земельных участков приведена ниже, за коэффициент 1,00 принят вид передаваемого права - право собственности.

Корректировка на вид передаваемого права

Категория земельного участка	Корректировка (в долях)		
	min	max	Среднее значение
Земли населенных пунктов	0,840	0,940	0,890
Земли промышленности	0,860	0,940	0,900
Земли сельскохозяйственного назначения	0,720	0,800	0,760

Рисунок 22

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: https://www.esm-invest.com/type-of-transferred-property-right_2020).

На оставшийся срок аренды. В случае совершения сделки с правом аренды важным фактором, который оказывает влияние на стоимость объекта сделки, является оставшийся срок действия договора аренды на земельный участок. Корректировка на оставшийся срок права аренды составляет:

Таблица 30

Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права на земельный участок		право аренды на срок до 15.08.2028 г.	право аренды до 2062 г.	собственность	право аренды сроком до 2021 г.
Оставшийся срок аренды		8	42	49 (в расчет принято максимальное значение)	1
Корректировка на оставшийся срок аренды			-44%	-45%	0%

Корректировка на оставшийся срок аренды

Оставшийся срок аренды земельного участка, в годах	Корректировка (в долях)
	Среднее значение
49	1,00
45	0,99
40	0,97
35	0,93
30	0,91
25	0,89
20	0,88
15	0,86
10	0,78
5	0,55

Рисунок 23

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: <https://www.esm-invest.com/remaining-term-of-the-lease-2020>).

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия продажи (торг). Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. По данным исследований некоммерческой организации Ассоциация "СтатРиелт" значение корректировки на торг для земельных участков под многоэтажное строительство для категории группы А (г. Москва, Московская обл.) составляет: $0,96/1-1 = -4\%$.

← → ↺ ⚠ Не защищено | statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2241-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2020 года

(Расчетные данные на 13.07.2020 год)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,99	0,95	0,96	0,94	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,95	0,90	0,91	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,93	0,98	0,96	0,97	0,95	0,95
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,89	0,99	0,95	0,96	0,94	0,94

Рисунок 24.

Дата сделки. Все предложения по подобранным аналогам актуальны на дату оценки, в связи с чем корректировка на дату не проводилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки представлены в таблице расчета стоимости земельного участка. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Категория земель. Все аналоги, как и объект оценки, относятся к категории земель – земли населенных пунктов. Корректировка не проводилась.

Разрешенное использование. Разрешенное использование участков застройка коммерческого назначения. Корректировка не проводилась.

Корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

Для определения Ктерр для условий г. Москвы были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают

ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в таблице 31.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 31.

Рассчитывается корректировка по формуле:

$K_{терр} = I_{оо} \div I_{оа}$, где

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{оо}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{оа}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 31

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
ст. Метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Отрадное	м. Волоколамская	м. Студенческая
Индекс станции метро		1,53	1,16	1,13	1,94

Источник: <http://www.esm-invest.com/location-for-Moscow-2020>

Величина корректировки составляет:

Таблица 32

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
ст. Метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Отрадное	м. Волоколамская	м. Студенческая
Индекс станции метро		1,53	1,16	1,13	1,94
Корректировка на местоположение	%		32%	35%	-21%

Удаленность от метро.

В г. Москва на стоимость коммерческой недвижимости существенно влияет удаленность от станций метро.

Величина поправки определена на основании Справочника ABN-Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Москва, 09.01.2020 г. (источник: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf)

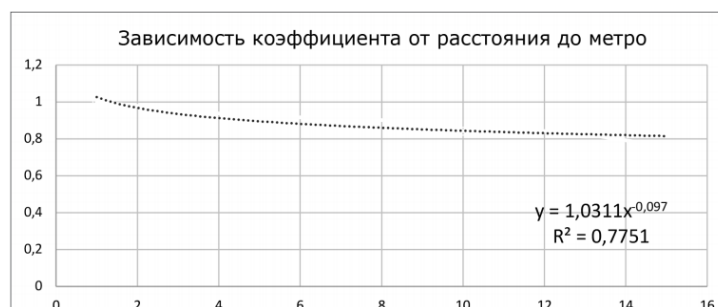


Рисунок 25

Величина корректировки составляет:

Расчет корректировки на удаленность от станции метро. Таблица 33

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
ст. Метро		м. Филевский парк, 7 мин пешком	м. Отрадное	м. Волоколамская	м. Студенческая
Удаленность от станции метро	мин.	7	5	22	4

Корректировка на местоположение (удаленность от станции метро)	%		-3,2%	11,8%	-5,2%
--	---	--	-------	-------	-------

Местоположение относительно «Красной линии». Корректировка на расположение относительно красной линии принята по данным издания: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Период применения – 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. (источник: <https://www.esm-invest.com/Adjustments-on-the-red-line-OKS-2020>).

Корректировка на красные линии при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0,86	0,90	0,88
Офисные	0,90	0,98	0,94
Производственные	0,98	1,00	0,99
Складские	0,97	0,99	0,98

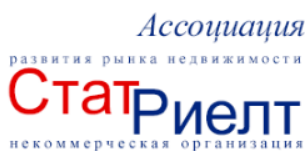
Рисунок 26

Корректировка не проводилась, все аналоги, как и объект оценки, расположены на красной линии.

Поправка на размер общей площади (масштаб/ликвидность) участка. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади земельного участка стоимость 1 кв. м, при прочих равных условиях, снижается.

Применена корректировка, определенная по данным исследований некоммерческой организации Ассоциация "СтатРиелт":

← → ↻ Не защищено | statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2234-na-masshtab-razmer-obshchuyu-



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 13.07.2020 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,685	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,716	-0,19	$Ks = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,745	-0,21	$Ks = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,731	-0,24	$Ks = (So/Sa)^{-0,24}$

Рисунок 27

Расчет корректировки на площадь. Таблица 34

Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв.м.	711,0	1 281,0	320,0	660,0

Тип		земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Коэффициент торможения		-0,17	-0,17	-0,17	-0,17
Размер корректировки	%		10,5%	-12,7%	-1,3%

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. По данным исследований некоммерческой организации Ассоциация "СтатРиелт" значение корректировок составляет:

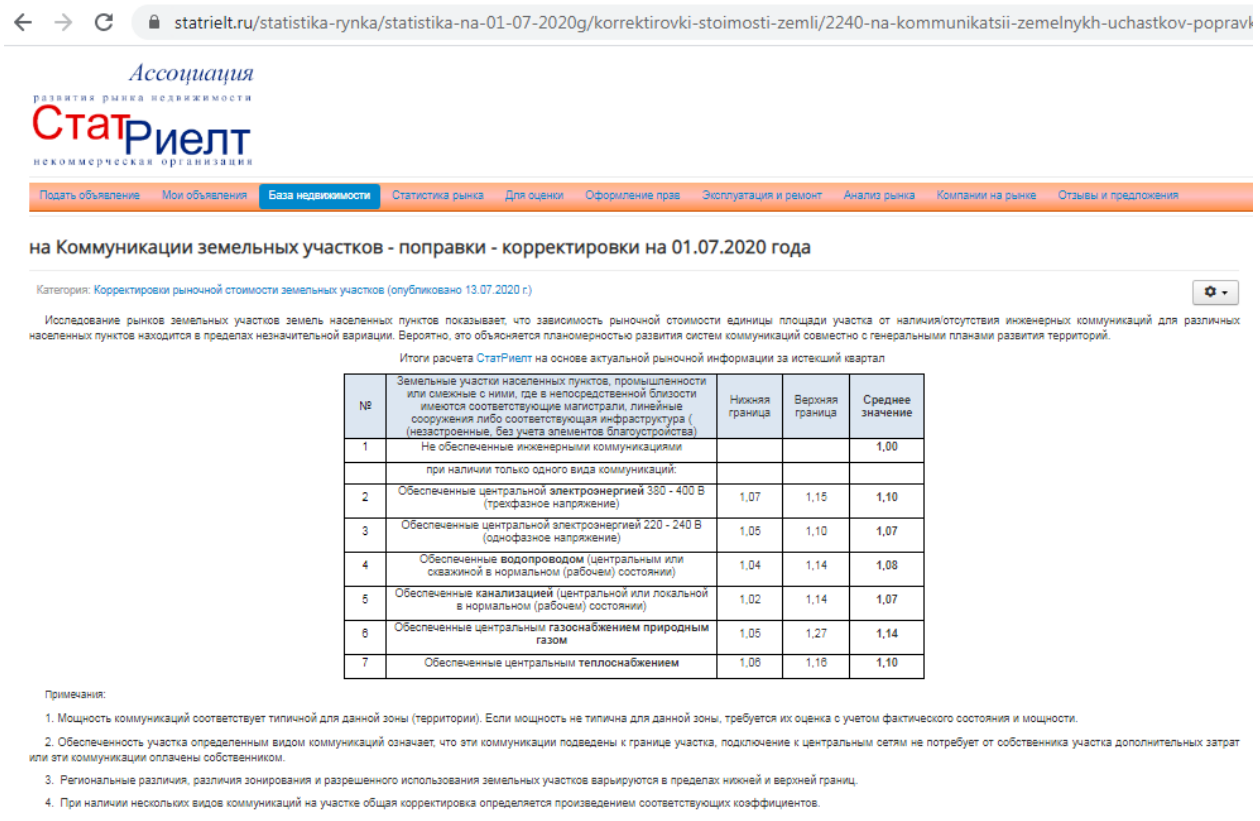


Рисунок 28.

Корректировка не применялась. У всех аналогов есть возможность подключения к инженерным сетям.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 кв. м.

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Итоговая стоимость объекта оценки, полученная с помощью сравнительного подхода, была определена с учетом веса каждого аналога, рассчитанного обратно пропорционально абсолютному значению суммарных корректировок. Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице 35.

Расчет стоимости земельного участка. Таблица 35

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-1254446278	https://www.cian.ru/sale/commercial/236240662/
2	Дата предложения	мм.гггг		Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
3	Регион		г. Москва	г. Москва	Московская обл.	г. Москва
4	Административный округ		ЗАО	ЗАО	-	ЗАО
5	Адрес		г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	Красногорск, Московская область, Павшинский бульвар, 1А	Москва, Резервный пр., 11Ас1
6	ст. Метро		м. Фиевский парк	м. Отрадное	м. Волоколамская	м. Студенческая
7	Индекс станции метро		1,53	1,16	1,13	1,94
8	Удаленность от метро, пешком	мин	7	5	22	4
9	Вид права на земельный участок		право аренды на срок до 15.08.2028 г.	право аренды до 2062 г.	собственность	право аренды сроком до 2021 г.
10	Оставшийся срок аренды		8	42	-	1
11	Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенное использование		коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
13	Коммуникации		имеются	имеются	имеются	имеются
14	Общая площадь	кв.м.	711,00	1281	320	660
15	Расположение относительно крупных автомагистралей		вблизи от крупной автомагистрали	вблизи от крупной автомагистрали	вблизи от крупной автомагистрали	вблизи от крупной автомагистрали
16	Расположение относительно красной линии		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
17	Наличие свободного подъезда к участку		есть	есть	есть	есть
18	Стоимость объекта	руб.		105 000 000	23 500 000	55 000 000
19	Стоимость за ед. площади	руб./кв.м		81 967	73 438	83 333

Корректировка на торг	%		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		78 688	70 500	80 000
		8	42	-	1
Корректировка на вид права			0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		78 688	62 745	80 000
Корректировка на оставшийся срок аренды			-44%	-45%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		44 065	34 510	80 000
Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Корректировка на категорию земель	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		44 065	34 510	80 000
Разрешенное использование		коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		44 065	34 510	80 000
Описание местоположения		г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Минская, д.5	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	Красногорск, Московская область, Павшинский бульвар, 1А	Москва, Резервный пр., 11Ас1
Корректировка на местоположение	%		32%	35%	-21%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		58 166	46 589	63 200
Корректировка на удаленность от ст. метро	%		-3,2%	11,8%	-5,2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		56 305	52 087	59 914
Расположение относительно красной линии	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		56 305	52 087	59 914
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		56 305	52 087	59 914
Корректировка на размер общей площади	%		10,50%	-12,70%	-1,30%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		62 217	45 472	59 135
Коммуникации		имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка на наличие коммуникаций	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		62 217	45 472	59 135
Расхождение между максимальным и минимальным значением скорректированных цен		26,91%			
Суммарный размер корректировок по объекту	%		45,70%	70,50%	27,50%
Вес аналога	%		30,21%	19,58%	50,21%
Рыночная стоимость кв. м. с учетом веса	руб./кв.м	57 391			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	40 805 001			
Расчетная площадь	кв. м.	207			

земельной доли согласно Договора аренды		
Стоимость земельной доли	руб.	11 879 937

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

12.1. Описание процедуры согласования

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

12.2. Обоснование выбора использованных весов

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трех стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приемов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов¹.

Оценщиком выбрана пятибалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов. – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Обоснование выбора использованных весов. Таблица 36

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Полученная величина, рублей	71 417 106	Не применяется	88 909 590
Критерий			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	0	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих	5	0	2

¹ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

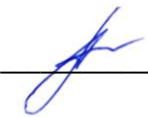
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
факторов, специфичных для объекта			
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	0	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	0	1
Итого суммы баллов	20	-	6
Подход применялся	да	нет	да
Сумма баллов			
Вес подхода, %	77%	-	23%
Вес подхода округленно, %	77%	0%	23%

Согласование результатов оценки рыночной стоимости нежилого помещения, полученных с применением разных подходов, представлено в Таблице 37.

Таблица 37

№ п/п	Наименование	Стоимость по данным затратного подхода (ЗП), руб.	Вес ЗП	Стоимость по данным доходного подхода (ДП), руб.	Вес ДП	Стоимость по данным сравнительного подхода (СП), руб.	Вес СП	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение инвентарный № 924/2, площадью 462 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002014:13760, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Минская, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1	не применялся	-	71 417 106	0,77	88 909 590	0,23	75 400 000	62 833 333
2	Имущественное право аренды в части 207 кв. м (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Минская ул., вл. 5								
Итого:				71 417 106		88 909 590		75 400 000	62 833 333

Оценщик

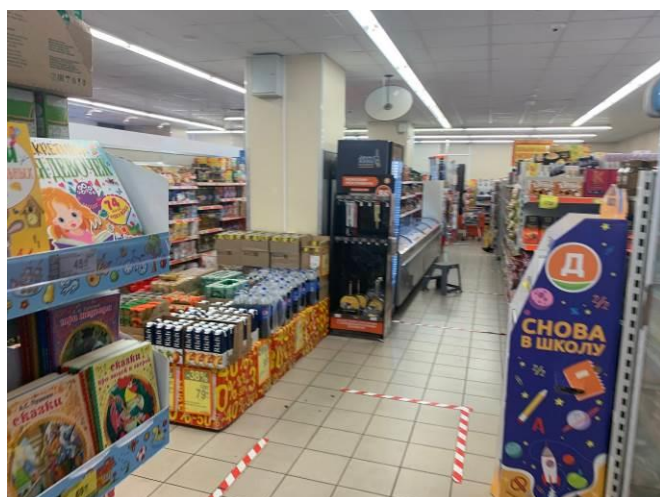
 Л.Н. Диденко

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта оценки
Общий вид объекта оценки



Помещения 1-го этажа



Помещения подвала







Аналоги для расчета доходным подходом

cian.ru/rent/commercial/239418783/

cian.ru/rent/commercial/239418783/

Торговая площадь, 245 м²

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Минская ул. 14к1 [На карте](#)

[Филевский парк](#)

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



3 фото



245 м²

Площадь

1 из 9

Этаж

Свободно

Помещение

Лот 5341.

Предлагается помещение свободного назначения, помещение находится на первой линии, по адресу: Минская ул. д. 14 с. 1.

Густонаселенный жилой массив, есть бесплатная парковка. Сверх интенсивный автомобильный и пешеходный трафик.

Два отдельных входа с улицы, витражные окна, мощность по запросу. Помещение подходит под медцентр, продуктовый магазин и т.д.

Технические условия:

Общая площадь-245 кв.м.

Первый этаж-105 кв.м.

Цоколь-140 кв.м.

Витражные окна, мощность-100 кВт. высота потолка 3.5 метра.

Коммерческие условия:

Арендная ставка-480 000 руб в месяц.

Упрощенная система налогообложения.

Долгосрочный договор аренды.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 666-53-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	480 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	23 511 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 80 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

+7 983 666-53-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

[Пожаловаться](#)

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Минская ул., 14к1

[Филевский парк](#)

ОТ 95,7 М²

Н. Таганский

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда

12 окт. 16:54 39 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 245 м²

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Минская ул. 14к1

Статистика просмотров за последние 10 дней

40 просмотров с даты создания объявления 20.08.2020

15 просмотров за последние 10 дней

Свободное назначение, 309,7 м²

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Кастанаевская ул. 16К1 На карте

Багратионовская · 6 мин. пешком Филевский парк · 12 мин. пешком

Парк Победы · 18 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



309,7 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается в аренду помещение свободного назначения 309,7 м² на 1-м этаже во встроено-пристроенной части к жилому дому. Мощность электроэнергии составляет 190 кВт. В данном помещении пока располагается магазин "Смешные цены", но в скором он съезжает. Здание находится на первой линии домов, напротив остановки общественного транспорта, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Предусмотрена парковка. В декабре запланировано открытие магазина "Верный" вместо "Пятерочки".

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: одежда, свободное назначение, товары для дома, услуги

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 221-85-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Условия сделки

Цена	743 280 в/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	28 800 в за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 123 880 в	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	190

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Кастанаевская ул., 16К1

Багратионовская 6 мин. пешком Филевский парк 12 мин. пешком Парк Победы 18 мин. пешком

900 000 в

Без комиссии
Без залога

Магазин, 324,3 м²

Москва, Минская улица, 13к2, Фили-Давыдково, Москва

Филевский парк 201 м



Связаться с владельцем

+79587642683

Магазин, 324,3 м²

Помещение в ЗАО, рядом с метро Филевский парк.

Предлагается в долгосрочную аренду торговое помещение, расположенное на 1 линии домов. В жилом доме, общей площадью 324,3 кв.м, из них 1 этаж - 194,2 кв.м, подвал - 130,1 кв.м. Помещение имеет заальную планировку, витрины по фасаду, 3 отдельных входа, высота потолков на 1-ом этаже 3,5 м, в подвале - 2,7 м, электрическую мощность 37 кВт, все коммуникации от городских сетей. Фасад здания выходит на проходную и проезжую часть, есть возможность размещения рекламы. Крупный жилой район.

Объект № 542680

Номер объекта: #2/542680/310

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 324,3 м²

Цена: 900 000 в

Цена за м²: 2 775 в

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 4/9/2019

Дата обновления объявления: 8/10/2020

Номер в каталоге: 1780004980

Расположение

Москва, Минская улица, 13к2, Фили-Давыдково, Москва

Аналоги для расчета сравнительным подходом

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2878288942

80 000 000 Р

В ипотеку за 689 701 Р/мес.

% Выбрать ипотечную программу

Магазин, 484 м²

Москва, улица Академика Павлова, 50, Кунцево, Москва

M Молодежная 804 м

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+79199618145

Вам недвижимость

Размещает объявления: 9 лет 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 135

Открыть другие объекты в аренду: 20

Всего за 3 месяца: 155

+79199618145

✉ Написать владельцу объявления



Магазин, 484 м²

Предлагается арендный бизнес с окупаемостью без учета индексации и налогов 11 лет, доходность 9 % годовых! Это встроенно-пристроенное помещение к жилому 9-ти этажному дому общей площадью 484,1 кв.м из них на 1-ом этаже 311,2 кв.м, в цоколе 172,4 кв.м, отдельный вход с фасада рядом с продуктовым магазином Петерочка, высота потолков 3,2 м, витринное остекление, мощность 56 кВт, подъемники между этажами, пандус для разгрузки. Помещение располагается в крупном жилом массиве, рядом остановка общественного транспорта. Арендаторы помещений 1-го этажа 311,2 кв.м. - сеть пунктов выдачи Wildberries, OZON, кафе, хоз магазин и Яндекс еда в подвальном этаже площадью 172,4 кв.м. Общий МАН 600.000 руб. продажа по деп от юридического лица.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▼

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 2878288942

Класс здания:

Площадь: 484 м²

Цена: 80 000 000 Р

Цена за м²: 165 289 Р

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 21/9/2020

Дата обновления объявления: 30/9/2020

Расположение

Москва, улица Академика Павлова, 50, Кунцево, Москва

M Молодежная 804 м

M Кунцево-2 2.2 км

M Сетунь 2.7 км

M Кунцево 3.4 км

M Славянский бульвар 4.4 км

M Крылатское 1.1 км

M Рабочий Посёлок 2.2 км

M Кунцевская 2.9 км

M Пионерская 3.9 км

M Филевский парк 4.7 км

Торговая площадь, 535 м²

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Минская ул., 13К2 На карте

Филевский парк - 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать фото



94 000 000 ₽

175 701 ₽ за м²

PRO

Contact Real Estate
Агентство недвижимости
Еще 422 объекта

+7 904 566-79-13

+7 981 666-47-49

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление. И оставьте отзыв после звонка



6 фото



535 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

На продажу предлагается готовый арендный бизнес площадью 535 кв.м (1 этаж: 339 кв.м цоколь: 196 кв.м) Арендатор - сетевой супермаркет Магнит, МАП 860 000, ДДА до 2025 года Помещение занимает 1 этаж и подвал, имеет витринные окна, что обеспечивает высокий рекламный потенциал. Объект имеет отдельный вход с первой линии и полноценную зону погрузки-разгрузки. Станция метро Филевский парк в 2 минутах ходьбы. Высокий пешеходный трафик вдоль помещения. [Лот #15704]

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

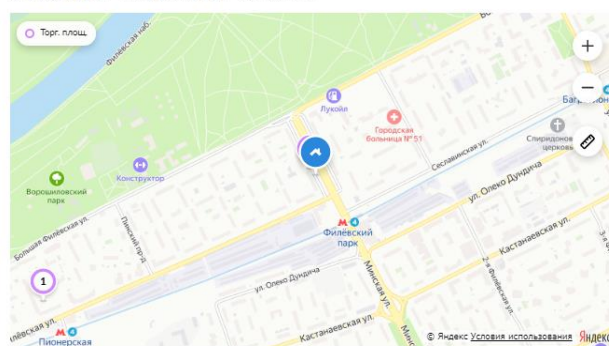
Цена	94 000 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	175 701 ₽ за м²	Тип сделки	15 666 666 ₽
			Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Минская ул., 13К2

Филевский парк 5 мин. пешком

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама



Тип здания Жилой дом Общая площадь 535 м²

О доме

Год постройки	1960	Этажность	5
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	6
Аварийный	Нет	Квартир	96

Экспорт Печать Показать фото

Contact Real Estate PRO

Агентство недвижимости

Еще 422 объекта

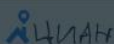
Продажа недвижимости: жилая, загородная, коммерческая. Аренда недвижимости: жилая, загородная, коммерческая. Другие услуги: консультации.



**PERERVA**
Глобальная торговля

м. «Марьино»

Площадь от 180 м²
Стоимость от 105 000 руб./м²

Аренда Продажа Новостройки

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа

вчера, 23:56  251 просмотр 0 за сегодня

Статистика просмотров за последние 10 дней

252 просмотра с даты создания объявления 26.06.2020

19 просмотров за последние 10 дней

6

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

60 000 000 ₽

В ипотеку за 517 276 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу**Магазин, 280 м²**

Москва, Аминьевское шоссе, 26Б, Фили-Давыдково, Москва

М М Кунцевская 1.6 км

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+79150302093**Agora estate**

Размещает объявления: 4 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 471

Открыть другие объекты в аренду: 390

Всего за 3 месяца: 861

+79150302093

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

**Магазин, 280 м²**

Продажа торгового помещения общей площадью 280 м², расположенного на втором этаже двухэтажного торгового здания. м. Кунцевская, 7 минут ТС, 1 линия домов, 2 отдельных входа. Приточно-вытяжная система вентиляции, кондиционирование, электрическая мощность 40 кВт, в каждом кабинете мокрые точки. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Собственность, юр.лицо. Возможное использование под магазин непродовольственных товаров, медицинский центр, стоматология, студия или салон красоты, компьютерный клуб и пр. Объект № 538936
Номер объекта: #2/538936/310

[🔖 Создать заметку](#)
[🖨 Распечатать](#)
[🔔 Получать похожие](#)
[💬 Пожаловаться](#)

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 1205419609

Класс здания:

Площадь: 280 м²

Цена: 60 000 000 ₽

Цена за м²: 214 286 ₽

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 2/4/2019

Дата обновления объявления: 27/9/2020

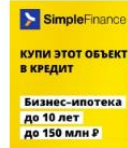
Расположение

Москва, Аминьевское шоссе, 26Б, Фили-Давыдково, Москва

М Кунцево 1.1 км**М** Славянский бульвар 1.9 км**М** Пионерская 2.3 км**М** Минская 2.9 км**М** Молодежная 3.5 км**М М** Кунцевская 1.6 км**М** Матвеевская 2.3 км**М** Рабочий Посёлок 2.7 км**М** Филевский парк 3.2 км**М** Сетунь 3.5 км

Свободное назначение, 302 м²

в торговом центре «на ул. Минская, 5»

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Минская ул., 5 [На карте](#)[М](#) Филевский парк · 5 мин. пешком[М](#) Славянский бульвар · 15 мин. пешком[М](#) Пионерская · 10 мин. пешком
[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Сохранить](#)
[Пожаловаться](#)


11 фото

**302 м²**

Площадь

1 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

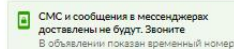
Продажа нежилого помещения. ЗАО, район "Фили-Давыдково", г. Москва, Минская улица, дом 5. Первая линия дома. Площадь свободного назначения(часть здания)- 302 кв.м расположена в отдельно стоящем 2-х эт. кирпичном здании. Площадь первого этажа- 167.5 кв.м. Высота потолка- 4.22 м. Витринные окна. Возможность размещения наружной вывески. Складские помещения(подвал)- 134.5 кв.м. Высота потолка- 2.60 кв.м. Грузовой лифт. Пультовая охранная сигнализация. Коммуникации: ЦЕНТРАЛЬНЫЕ. Электричество- 80 квт. Телефонные линии связи- 2(две). Выделенная линия интернета. Система вентиляции: естественная и три кондиционера. Стихийная парковка вдоль здания. Район крупной жилой застройки. Пешеходная доступность к метро Филевский парк, Славянский бульвар. Выезд к главной радиальной магистрали: Кутузовскому проспекту.

Возможное назначение

Ещё: пекарня, банк, парикмахерская, кондитерская, кафе/ресторан, зоомагазин, другое, коммерция, алкомаркет, продукты, общепит, арендный бизнес, ресторан, готовый бизнес, кулинария, мясо, пищевая, свободное назначение, торговля

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 666-05-27

**Условия сделки**

Цена	70 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	231 789 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

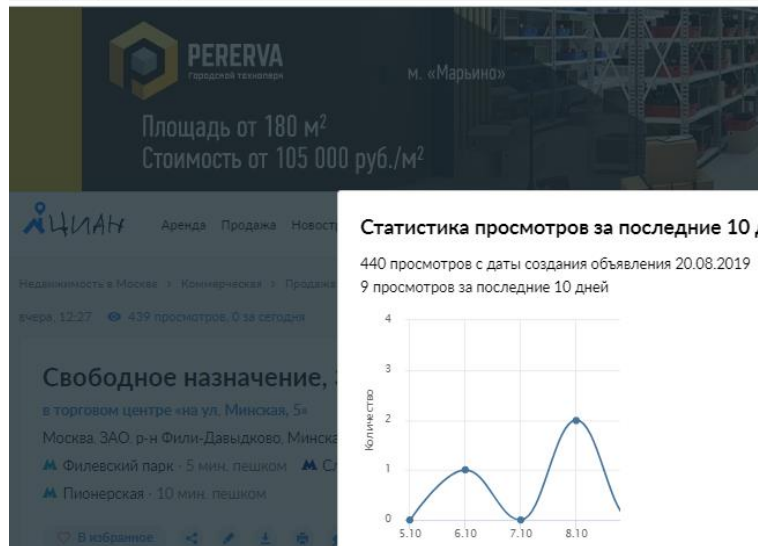
Высота потолков	4,22 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	80

Парковка	Спонтанная
----------	------------

в торговом центре «на ул. Минская, 5»

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Минская ул., 5

[М](#) Филевский парк 5 мин. пешком[М](#) Славянский бульвар 15 мин. пешком[М](#) Пионерская 10 мин. пешком



Коммерческая земля, 12,81 сот.

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3 [На карте](#)

🚶 Озерная - 5 мин. пешком 🚗 Юго-Западная - 4 мин. на транспорте

🚗 Говорово - 6 мин. на транспорте

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



3 фото



12.81 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Продажа инвестиционного проекта на строительство административного здания общей площадью 3500 кв.м. Все виды разрешенного использования. Земельный участок в аренде на 49 лет - 1281 кв.м - до 2062 года. Все коммуникации на участке центральные. Имеется ГПЗУ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	105 000 000 ₹	Налог	УСН
Ставка	81 968 ₹ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет

ВРИ Общественное использование объектов капитального строительства

Технические характеристики

Электричество Есть, на участке

Канализация Есть, на участке

Водоснабжение Есть, на участке

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3

🚶 Озерная 5 мин. пешком 🚗 Юго-Западная 4 мин. на транспорте 🚗 Говорово 6 мин. на транспорте

105 000 000 ₹

8 196 722 ₹ за сот.

PRO

Московский Риэлторский Центр

Агентство недвижимости

На рынке с 2006 года

[Еще 56 объектов](#)

+7 901 129-97-65

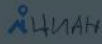
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Смотрите в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Продажа видовых офисов
от 29 млн. рублей



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве : Коммерческая : Продажа
вчера, 17:53 1 196 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 12

Москва ЗАО р-н Тропарево-Никололо. Озе

Статистика просмотров за последние 10 дней

1197 просмотров с даты создания объявления 04.12.2019

42 просмотра за последние 10 дней



23 500 000 ₽

В ипотеку за 202 600 РУБ./мес.

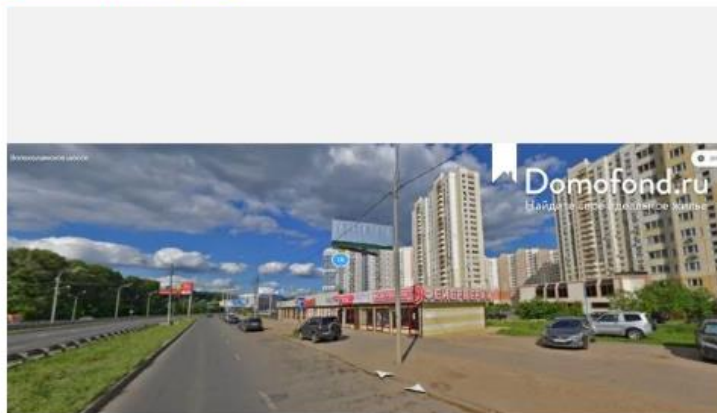
% Выбрать ипотечную программу**Земли промназначения, 3 сотки**

Красногорск, Московская область, Павшинский бульвар, 1А, Москва

M Мякинино 1.2 км

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



1 из 4



Связаться с владельцем

+79653945199**Управляющая Компания**

Размещает объявления: 8 лет 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Открыть другие объекты в аренду: 9

Всего за 3 месяца: 11

+79653945199

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

**Земли промназначения, 3 сотки**

Собственник. Прямая продажа. 1 линия Волоколамского шоссе/ дублер/. Продается отличный участок 3,2 соток, с действующим торговым рядом (Быстро-Возводимая конструкция) Готовый арендный бизнес. Есть коммуникации, вода и кВт. СОБСТВЕННОСТЬ, Прямая продажа от собственника. Быстрая окупаемость. (4 года)

Хорошее место под Ресторан, Кафе, Магазин.

Все подробности по тел.

Также имеются другие участки рядом от 15м2

Если не дозвонились, пишите или оставьте ваши контакты, мы оперативно свяжемся с вами. также имеются и другие участки в этом районе.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

💬 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▼

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 1254446278

Расстояние от центра: 0 км, Пятницкое шоссе

Площадь: 3 сотки

Цена: 23 500 000 ₽

Цена за сотку: 7 343 750 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 15/4/2019

55 000 000 Р**Земли промназначения, 6 соток**

В ипотеку за 474 170 РУБ./мес.

Москва, Резервный проезд, 11Ас1, Дорогомилово, Москва

 Студенческая 312 м**%** Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем

+79587642988**Земли промназначения, 6 соток**

Уникальное предложение внутри ТТК рядом с Киевским вокзалом!

Продается земельный участок для строительства делового центра в самом сердце Москвы.

Великолепное расположение для Вашего бизнеса. В этом месте идеальная транспортная доступность и пульсация мегаполиса сочетается с уединенностью. Сделан ГПЗУ, разработаны архитектурно-градостроительные решения в нескольких вариантах исполнения., Москва г, Дорогомилово, Резервный проезд 11Ас1, м. Студенческая, м. Киевская, продается Земельный участок, общ. пл. 6.61 соток, Номер лота: 3595287

 Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться Образцы документов для сделки **Информация о предложении**

Тип: Участок

Номер в каталоге: 2715486796

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 6 соток

Цена: 55 000 000 Р

Цена за сотку: 8 333 333 Р

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 14/7/2020

Справочная информация

rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanr1OAgFuLiBa0UJ5tSQXyzFWYpQ4kl

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:04:0002014:13760
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 17.02.2014
 Этаж: 1, 0 (Подвал)
 Площадь ОКС'а: 462
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 64109933,58
 Дата внесения стоимости: 09.01.2019
 Дата определения стоимости: 01.01.2018
 Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Минская, д.5
 (ОКС) Тип: Нежилое помещение, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
 Дата обновления информации: 21.08.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 924/2
 Условный номер: 164986

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-01/08-243/2002-59 от 04.08.2002 (Собственность)	№ 77:04:0002014:13760-77/004/2018-2 от 28.04.2018 (Арест) № 77-77/008-77/008/038/2015-716/2 от 13.08.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 77:04:0002014:13760-77/007/2020-12 от 27.02.2020 (Запрещение регистрации)

> [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

> [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:07:0005004:18
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 01.01.2007
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для многоквартирной застройки
 Площадь: 711
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 39729272,22
 Дата определения стоимости: 01.01.2018
 Дата внесения стоимости: 09.01.2019
 Адрес (местоположение): г Москва, ул Минская, вл 5
 Дата обновления информации: 09.01.2019

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-01/05-8/2004-112 от 12.04.2004 (Аренда)
	№ 77-01/05-8/2004-112 от 12.04.2004 (Аренда)
	№ 77-01/05-8/2004-112 от 12.04.2004 (Аренда)
	№ 77-01/05-8/2004-112 от 12.04.2004 (Аренда)
	№ 77-77-14/008/2008-321 от 24.05.2008 (Аренда)

▼ Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [осуществления эксплуатации помещения торгового-складского назначения; эксплуатации помещений овощного магазина; эксплуатации помещений непродовольственного магазина; эксплуатации помещений парикмахерской; эксплуатации помещений кафе].

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

» [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 21.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.07.2020	№ 99/2020/339189128			
Кадастровый номер:		77:04:0002014:13760		
Номер кадастрового квартала:		77:07:0005004		
Дата присвоения кадастрового номера:		17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 164986, Инвентарный номер: 924/2		
Адрес:		г.Москва, ул.Минская, д.5		
Площадь:		462		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование:		Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0, Этаж № 1		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		64109933.58		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.07.2020	№ 99/2020/339189128		
Кадастровый номер:		77:04:0002014:13760	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:07:0005004:1087	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Помещение		
(над объектом недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
21.07.2020 № 99/2020/339189128		
Кадастровый номер:		77:04:0002014:13760
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	расположение в строении: подвал, помещение III - комната 12а; помещение 3 - комнаты с 1 по 16; этаж 1, помещение 3 - комнаты с 1 по 7; Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Рогозина Дарья Андреевна	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение	
(над объектом недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.07.2020 № 99/2020/339189128	
Кадастровый номер: 77:04:0002014:13760	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица", ИНН: 7721195920
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/08-243/2002-59 от 04.06.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Аренда, Весь объект: 1) подвал, помещение III - комната 1; назначение: нежилое, площадь 9, 8 кв.м 2) этаж 1, помещение III - комната 5; назначение: нежилое, площадь 6 кв.м 3) подвал, помещение III - комната 3; назначение: нежилое, площадь 10, 3 кв.м 4) подвал, помещение III - комната 4; назначение: нежилое, площадь 15, 7 кв.м 5) подвал, помещение III - комната 5; назначение: нежилое, площадь 13, 2 кв.м 6) подвал, помещение III - комната 6; назначение: нежилое, площадь 4, 8 кв.м 7) подвал, помещение III - комната 7; назначение: нежилое, площадь 20, 1 кв.м 8) подвал, помещение III - комната 8; назначение: нежилое, площадь 5 кв.м 9) подвал, помещение III - комната 9; назначение: нежилое, площадь 41, 9 кв.м 10) подвал, помещение III - комната 10; назначение: нежилое, площадь 12, 9 кв.м 11) подвал, помещение III - комната 11; назначение: нежилое, площадь 18, 8 кв.м 12) подвал, помещение III - комната 12; назначение: нежилое, площадь 4, 1 кв.м 13) подвал, помещение III - комната 12а; назначение: нежилое, площадь 1, 5 кв.м 14) подвал, помещение III - комната 13; назначение: нежилое, площадь 10, 5 кв.м 15) подвал, помещение III - комната 14; назначение: нежилое, площадь 40, 5 кв.м 16) подвал, помещение III - комната 15; назначение: нежилое, площадь 10, 4 кв.м 17) подвал, помещение III - комната 16; назначение: нежилое, площадь 9, 9 кв.м 18) этаж 1, помещение III - комната 1; назначение: нежилое, площадь 65, 7 кв.м 19) этаж 1, помещение III - комната 2; назначение: нежилое, площадь 150, 5 кв.м 20) этаж 1, помещение III - комната 3; назначение: нежилое, площадь 3, 3 кв.м 21) этаж 1, помещение III - комната 4; назначение: нежилое, площадь 4, 8 кв.м 22) подвал, помещение III - комната 2; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м
3. дата государственной регистрации:	13.08.2015
номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/036/2015-716/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.06.2015 на 10 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ДИКСИ Юг", ИНН: 5036045205
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 10.06.2015 №Д-77448/2015/10
3.1.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Минская, д.5, кад.№ 77:04:0002014:13760, Помещение, назначение: нежилое, площадь 462 кв.м., этаж: подвал, 1
дата государственной регистрации:	22.05.2019
номер государственной регистрации:	77:04:0002014:13760-77/007/2019-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Выписка №4102714462 из постановления №1801138466/7743 (ИП № 2915390/19/77043-ИП от 24.04.2019, возбужденный на основании ИЛ: 2043 от 22.04.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 21 по г. Москве) от 15.05.2019, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Эльмураева Хана Багаевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
(над объектом недвижимости)		
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
21.07.2020 № 99/2020/339189128		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:04:0002014:13760
3.	3.1.3.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Минская, д.5, кад. № 77:04:0002014:13760, Помещение, назначение: нежилое, площадь 462 кв.м., этаж: подвал, 1 дата государственной регистрации: 27.02.2020 номер государственной регистрации: 77:04:0002014:13760-77/007/2020-12 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Выписка №4667274465 из постановления №1905020515/7743 (ИП № 3281182/19/77043-ИП от 15.10.2019, возбужденный на основании ИЛ: 7891 от 11.10.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 21 по г. Москве) от 20.02.2020, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Яценникова Елена Евстафьевна
	3.1.4.	вид: Арест, Наложить частичный арест на имущество ООО "МВО-Столица" г.Москва, ул.Минская, д.5, кад.№ 77:04:0002014:13760, Помещение, назначение: нежилое, площадь 462 кв.м., этаж: подвал, 1 дата государственной регистрации: 28.04.2018 номер государственной регистрации: 77:04:0002014:13760-77/004/2018-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Постановление о наложении ареста на имущество налогоплательщика (плательщика сборов, плательщика страховых взносов, налогового агента) от 02.04.2018 №69, выдавший орган: Межрайонная инспекция Федеральной Налоговой службы №49 по г.Москве
5.	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Формы по ОКУД

Код
0317001

ООО «МВО-СТОЛИЦА»
(ИНН 7721195920, ОГРН 1027739006349, 109431, г. Москва, улица Привольная, д. 70 корпус 1 эт., 2 пом. XII, ком. 8Ж) по ОКПО

Организация

структурное подразделение

Вид деятельности

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение наказание инвентаризации

номер 1-ИНВ

Дата начала инвентаризации 29.07.2020

Дата окончания инвентаризации 30.09.2020

Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основное средство ООО «МВО-СТОЛИЦА»
(уточненная инвентаризационная опись)

находящиеся на праве аренды ООО «МВО-СТОЛИЦА»
в собственности организации, на ответственное хранение, в т. ч. Архивизация

Местонахождение 109431, г. Москва, улица Привольная, д. 70 корпус 1 эт., 2 пом. XII, ком. 8Ж

Арендодатель Департамент земельных ресурсов г. Москвы

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.

Лично (я), ответственное (мы) за сохранность основных средств:

Командированный Соболев Александр Александрович
подпись Соболев Александр Александрович
подпись Соболев Александр Александрович
подпись Соболев Александр Александрович

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, количество и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое количество		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	балансовая стоимость, руб. коп.
1.	Исключительное право аренды в части 207 кв.м. (291/1000 долей) от общей площади земельного участка в размере 711 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Мясная ул., вл. 5, по договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М-07-025401 от 16.12.2003 года на срок до 15.08.2028, соглашение о вступлении №04 М-07-025401 от 26.04.2004.	-	-	-	-	-	-	-	1	Не установлено	1	Не установлено

Итого по строкам:

а) количество порядковых номеров Один

б) общее количество единиц фактически Один

в) на сумму фактически Не установлено

руб. - коп. -

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Один
 б) общее количество единиц фактически Один
 в) на сумму фактически Не устанавливается
 руб. - коп.

Все подцеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии Конкурсный управляющий Сokolov Александр Александрович
 Члены комиссии: должность подпись расшифровка подписи
должность подпись расшифровка подписи
должность подпись расшифровка подписи
должность подпись расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (я), ответственное (мы) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий Сokolov Александр Александрович
должность подпись расшифровка подписи
должность подпись расшифровка подписи
должность подпись расшифровка подписи
 « 12 » октября 2020 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий Сokolov Александр Александрович
должность подпись расшифровка подписи
 « 12 » октября 2020 г.

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Формы по ОКУД 0317001
 ООО «МВО-СТОЛИЦА» по ОКПО
 (ИНН 7721195920, ОГРН 1027739006349, 109431, г. Москва, улица Привольная, д. 70 корпус 1 эт., 2 пом. XII, ком. 8Ж)
 Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
 Вид деятельности номер 1-ИНВ
дата 29.07.2020
 Дата начала инвентаризации 29.07.2020
 Дата окончания инвентаризации 31.08.2020
 Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства ООО «МВО-СТОЛИЦА»
 находящиеся на праве собственности ООО «МВО-СТОЛИЦА»
 в собственности организации, на ответственное хранение, в т. ч. Архивные
 Местонахождение 109431, г. Москва, улица Привольная, д. 70 корпус 1 эт., 2 пом. XII, ком. 8Ж
 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 (я), ответственное (мы) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий Сokolov Александр Александрович
должность подпись расшифровка подписи
должность подпись расшифровка подписи
должность подпись расшифровка подписи

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, количество и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (храну)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	записной	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Наименование инвентарный № 924/2 с кластером (или условным) номером 77-04-0002014-13760, общий площадью 462 кв.м. Адрес: РФ, г. Москва, ул. Мясницкая, д.5, Подвал № 0, Этаж № 1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Договор аренды помещений от 10.06.2015 № Д-77448/2015/10 Акционерное общество "ДИКСИ Юг", ИНН: 5036045205, с 16.06.2015 на 10 лет	-	-	-	-	-	-	-	1	Не установлено	1	Не установлено

Итого по строкам:

а) количество порядковых номеров Один
Пропишью

б) общее количество единиц фактически Один
Пропишью

в) на сумму фактически Не устанавливается
Пропишью

руб. - коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Один
Пропишью

б) общее количество единиц фактически Один
Пропишью

в) на сумму фактически Не устанавливается
Пропишью

руб. - коп.

Все подпункты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий

А.А. Соколов

Члены комиссии:

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Все основные средства, наименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).
Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично (я), ответственное (мы) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

Соколов Александр Александрович

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

« 31 » августа 2020 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий

А.А. Соколов

должность

подпись

расшифровка подписи

« 31 » августа 2020 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

Москомзем
Архив

№ М-17-025404

«16» января 2005 г.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**с множественностью лиц
на стороне арендатора**

№ М - 0 7 - 005401
(Номер договора)
16 12 2003
(Число)(Месяц) (Год)
770705004018
(Кадастровый №)
70100797
(Условный №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **“Арендодатель”**, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Западном административном округе г.Москвы Анохина Николая Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Правительства г.Москвы и доверенности от 04.08.2003 №33-И-1/3-(137), Общество с ограниченной ответственностью “Стандарт Оптима Лайт”, именуемое в дальнейшем **“Арендатор А”**, в лице генерального директора Якубова Рушана Жиганшевича, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью “Мегги”, именуемое в дальнейшем **“Арендатор Б”**, в лице директора Долгова Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью Фирма “СОЛНЫШКО”, именуемое в дальнейшем **“Арендатор В”**, в лице генерального директора Невретдиновой Раисы Абдуловны, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью “Шин Пост” (Tire Post), именуемое в дальнейшем **“Арендатор Г”**, в лице директора Шишкина Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава, в соответствии с распоряжением префекта Западного административного округа г.Москвы от 28 августа 2003 года №2023-РП (МКЗ от 01.09.2003 Рег. №РД4-5536/3) «Об установлении права пользования земельным участком на условиях аренды с множественностью лиц на стороне арендатора по адресу: улица Минская, владение 5», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

28.10.03

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок общей площадью 711 (семьсот одиннадцать) кв.м., именуемый в дальнейшем "Участок", имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Минская улица, вл. 5, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

- обществу с ограниченной ответственностью "Стандарт Оптима Лайт" для эксплуатации помещений кафе;
- обществу с ограниченной ответственностью "Мегги" для эксплуатации помещений парикмахерской;
- обществу с ограниченной ответственностью Фирме "СОЛНЫШКО" для эксплуатации помещений овощного магазина;
- обществу с ограниченной ответственностью "Шин Пост" (Tire Post) для эксплуатации помещений непродовольственного магазина.

1.2. Установленное п.1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательствных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении №1, №1а, №1б, №1в к договору.

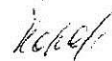
Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и в праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.3. Границы Участка общей аренды установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного участка (приложение 2) и План земельного участка (приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На земельном участке общей аренды расположено 2-х этажное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 15 августа 2028 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникающим до заключения договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе, и вносится Арендатором поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится не позднее ближайшей даты платежа, следующей за датой присвоения учетного номера.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

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 по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложениях № 1, №1а, №1б, 1в к настоящему Договору. Приложения №1, №1а, №1б, 1в являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации/множителей инфляции) 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. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученного в установленном порядке.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из

2009/ 

КСР/

Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.3. Прочие условия.

4.3.1. Не проводить работы по реконструкции помещений без разработанной и согласованной в установленном порядке градостроительной документации.

4.3.2. Содержать в надлежащем порядке территорию прилегающую к помещениям.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

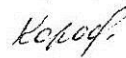
Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. 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, проездов 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.

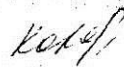
5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением условий настоящего Договора, и заключать в этих случаях соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5-ти рабочих дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору помещений в здании 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).

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

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



5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- 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 сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, применительно к доле в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

6.2. В судебном порядке обратиться с иском к Арендатору в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по вине Арендатора.

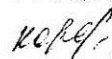
6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

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. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды с учетом доли в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, 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" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным

оглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений /или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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 или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1, №1а, №1б, №1в - Расчет арендных платежей.

№ 2 - План границ земельного участка.

№ 3 - План земельного участка.

№ 4 - Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.




11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР А
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт Оптима Лайт"
Юридический адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125040, г. Москва, Нижняя улица, дом 6
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125040, Российская Федерация, г. Москва, Нижняя улица, дом 6
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7714267010, ОКПО 58576868, ОКОНХ 71100 71200 71500 51500 84300 82000
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810700000000354
в АКБ "Русский земельный банк"	в МКБ "БАДР-ФОРТЕ БАНК"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810000000000654
БИК 044552730	БИК 044583654
Телефон 440-76-10	Телефон 146-21-75

АРЕНДАТОР Б	АРЕНДАТОР В
Общество с ограниченной ответственностью "Мегги"	Общество с ограниченной ответственностью Фирма "СОЛНЫШКО"
Юридический адрес: 121108, г. Москва, Минская улица, дом 5, стр.1	Юридический адрес: 121108, г. Москва, Минская улица, дом 5
Почтовый адрес: 121108, г. Москва, Минская улица, дом 5	Почтовый адрес: 121108, РОССИЯ, г. Москва, Минская улица, дом 5
ИНН 7729341971, ОКПО 45098781, ОКОНХ 90310 92200 84500 71100 71200	ИНН 7731013495, ОКПО 16312782, ОКОНХ 71200 71100 71500 51500 84500
Расчетный счет № 407028108000000000762	Расчетный счет № 40702810038190100876
в АКБ "БИН" г. Москва	в КИЕВСКОМ ОСБ №5278/01644 СБЕРБАНК РОССИИ Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 301018102000000000205	корреспондентский счет № 301018104000000000225
БИК 044525205	БИК 044525225
Телефон 144-14-52 144-97-80	Телефон 144-55-20

АРЕНДАТОР Г
Общество с ограниченной ответственностью "Шин Пост" (Tire Post)
Юридический адрес: 127540, г. Москва, Дубининская улица, дом 16, корп.5, комн. правления 216
Почтовый адрес: 127540, г. Москва, Дубининская улица, дом 16, корп.5, комн. правления 216
ИНН 7713145266, ОКПО 47555001, ОКОНХ 14933 71100 71200
Расчетный счет № 40702810600010000269
в АКБ "СОФИЯ"
корреспондентский счет № 301018109000000000682
БИК 044552682
Телефон 144-93-23




12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 7 (семи) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник Объединения
регулирования землепользования
и лесного хозяйства в Западном
административном округе г. Москвы


И.П. Анохин Н.Н.


От Арендатора Б:

Директор общества с ограниченной
ответственностью "Мегги"


И.П. Долгов А.И.


От Арендатора Г:

Директор общества с ограниченной
ответственностью "Шин Пост" (Tire Post)


И.П. Шишкин А.В.


От Арендатора А:

Генеральный директор общества
с ограниченной ответственностью
"Стандарт Оптима Лайт"

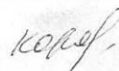

И.П. Якубов Р.Ж.


От Арендатора В:

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью Фирмы
"СОЛНЫШКО"


И.П. Невретдинова Р.А.



Приложение 1 к Договору
аренды № М-07-025401
от 16 декабря 2003г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт Оптима Лайт"
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | | |
|---|-------|----------|
| 1. Площадь участка общего долевого пользования | кв.м. | 711 |
| 2. Доля в праве собственности на здание | | 153/1000 |
| 3. Расчетная площадь земельной доли | кв.м. | 109 |
| 4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га
по категории арендатора и виду целевого использования земли | руб. | 360000 |
| 5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | | 18 |
| 6. Коэффициент дифференциации по территории
города базовых ставок ежегодной арендной платы | | 0.82 |
| 7. Коэффициент индексации базовой ставки. | | 4.32 |

актоны РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- | | | |
|--|------|----------|
| 1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации | руб. | 3217.68 |
| 2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом
коэффициентов индексации | руб. | 13900.38 |

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

олучатель платежа- ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства
Ф РФ по г.Москве (Москомзем). Расчетный счет №40101810800000010041.

инк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва БИК 044583001
для 104-110 и 24 платежного поручения:

2010202	45 268 597 000				
---------	----------------	--	--	--	--

значение платежа: Арендная плата за землю по договору аренды №М-07-_____ от
_____ за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

казание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды
ляется строго обязательным!

имечание:

Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра
Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п.22 в редакции распоряжений
Мэра Москвы от 26.12.2001 №1159-РМ, от 28.06.2002 №382-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-
ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ.

Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем
присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ОДПИСИ СТОРОН:

г Арендодателя:

и.п. Н.Н. Анохин
Н.Н. Анохин
п. Р. Ж. Якубов
Р. Ж. Якубов

От Арендатора:

Генеральный директор общества
с ограниченной ответственностью
"Стандарт Оптима Лайт"



Приложение 1а к Договору
аренды № М-07-285401
от "11" декабря 2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью "Меги" (ООО "Меги")

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка общего долевого пользования	кв.м.	711
1.2. Доля в праве собственности на здание		186/1000
1.3. Расчетная площадь земельной доли	кв.м.	132
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	руб.	126000
1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		18
1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.82
1.7. Коэффициент индексации базовой ставки.		4.32

Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации	руб.	1363.82
2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом коэффициентов индексации	руб.	5891.72

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа- ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства
МФ РФ по г.Москве (Москомзем). Расчетный счет №40101810800000010041.

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

2010202	45 268 597 000				
---------	----------------	--	--	--	--

Назначение платежа: Арендная плата за землю по договору аренды №М-07-_____ от
_____ за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды
является строго обязательным!

Примечание:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра
Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п. 18 в редакции распоряжений
Мэра Москвы от 26.12.2001 №1159-РМ, от 28.06.2002 №382-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-
ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ.
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем
присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Обединения
регулирования землепользования
Москомзема в Западной административном
округе г.Москвы

М.П.

Н.Н. Анохин

От Арендатора:

Директор общества с ограниченной
ответственностью "Меги"



А. И. Долгов

Приложение 16 к Договору
аренды № М-07- 02546
от 16 " апреля 2008 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью Фирма "СОЛНЫШКО"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | | |
|---|-------|----------|
| 1.1. Площадь участка общего долевого пользования | кв.м. | 711 |
| 1.2. Доля в праве собственности на здание | | 190/1000 |
| 1.3. Расчетная площадь земельной доли | кв.м. | 135 |
| 1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га
по категории арендатора и виду целевого использования земли | руб. | 180000 |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | | 18 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории
города базовых ставок ежегодной арендной платы | | 0.82 |
| 1.7. Коэффициент индексации базовой ставки. | | 4.32 |

Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- | | | |
|--|------|---------|
| 2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации | руб. | 1992.60 |
| 2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом
коэффициентов индексации | руб. | 8608.03 |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа - ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства
МФ РФ по г.Москве (Москомзем). Расчетный счет №40101810800000010041.

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва БИК 044583001
Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

2010202	45 268 597 000				
---------	----------------	--	--	--	--

Назначение платежа: Арендная плата за землю по договору аренды №М-07-_____ от
_____ за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды
является строго обязательным!

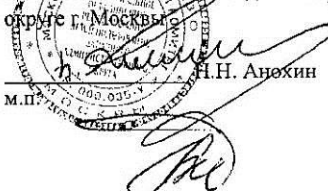
Примечание:

- Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п. 27 в редакции распоряжений Мэра Москвы от 26.12.2001 №1159-РМ, от 28.06.2002 №382-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ.
- Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Объединения
регулирования землепользования
Москомзема в Западном административном
округе г.Москвы


Н.Н. Анохин
М.П. "Москомзем"

От Арендатора:

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью Фирмы
"СОЛНЫШКО"




Р. А. Невретдинова

Приложение 1в к Договору
аренды № М-07- 126/1000
от "16" декабря 2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью "Шин Пост" (Tire Post)

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка общего долевого пользования	кв.м.	711
1.2. Доля в праве собственности на здание		126/1000
1.3. Расчетная площадь земельной доли	кв.м.	90
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	руб.	216000
1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		18
1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.82
1.7. Коэффициент индексации базовой ставки.		4.32

Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации руб. 1594.08

2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом
коэффициентов индексации руб. 6886.43

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа- ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства
МФ РФ по г.Москве (Москомзем). Расчетный счет №40101810800000010041.

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

2010202	45 268 597 000				
---------	----------------	--	--	--	--

Назначение платежа: Арендная плата за землю по договору аренды №М-07- _____ от
_____ за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды
является строго обязательным!

Примечание:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра
Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п. 20а в редакции распоряжений
Мэра Москвы от 26.12.2001 №1159-РМ, от 28.06.2002 №382-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-
ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ.
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем
присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Общественного
регулирования землепользования
Москомзема в Западном административном
округе г.Москвы

М.П.

Н.Н. Авохин

От Арендатора:

Директор общества с ограниченной
ответственностью "Шин Пост" (Tire Post)

А. В. Шишкин



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Приложение N 2 к договору

N М-07-025401

Кадастровый N 50:05/004018

ООО "СТАНДАРТ ОПТИМА ЛАЙТ", ООО "МЕГГИ", ООО "СОЛНЫШКО", ООО "ШИН ПОСТ"

По адресу : ул. Минская, вл. 5

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮЗ 65 12.5	5.723	
2-3	СЗ 27 19.6	2.795	
3-4	ЮЗ 63 9.8	3.868	
4-5	ЮВ 26 49.2	3.730	
5-6	ЮЗ 63 11.5	1.690	
6-7	СЗ 26 49.2	3.730	
7-8	ЮЗ 63 11.0	2.549	
8-9	СЗ 27 6.6	20.393	
9-10	СЗ 27 6.7	9.135	
10-11	ЮЗ 62 52.3	1.500	
11-12	СЗ 27 6.2	4.950	
12-13	СВ 62 54.3	1.500	
13-14	СЗ 27 6.2	5.000	
14-15	ЮЗ 62 52.9	3.100	
15-16	СЗ 27 7.0	2.650	
16-17	СВ 62 52.9	3.100	
17-18	СЗ 27 6.5	6.560	
18-19	СВ 63 3.8	13.792	
19-1	ЮВ 27 19.6	51.711	

ПЛОЩАДЬ : 711.2 кв.м.

Начальник ТОРЗ ЗА

/Анохин Н.Н./

Приложение №3 к Договору
от 16.12.2003 г.

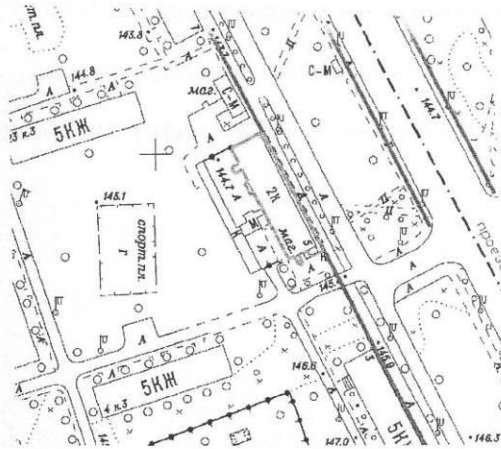
Московский земельный комитет

П Л А Н

земельного участка Общества с ограниченной ответственностью "Стандарт Оптима Лайт",
Общества с ограниченной ответственностью "Метти", Общества с ограниченной
ответственностью Фирма "СОЛНЫШКО", Общества с ограниченной ответственностью
"Шин Пост" (Tire Post).

по адресу Минская улица, вл. 5

Кадастровый № 770705004018



Масштаб 1:2000
Начальник ТОРЗ ЗАО  / Н.Н. Анохин /
М.П.

Приложение № 4 к Договору

от 16.12.2022
М-04-025401

Московский земельный комитет

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

земельного участка по адресу: Минская улица, вл. 5

1. **Арендатор А** -Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт Оптима Лайт".
2. **Арендатор Б** -Общество с ограниченной ответственностью "Мегги".
3. **Арендатор В** -Общество с ограниченной ответственностью Фирма "СОЛНЫШКО".
4. **Арендатор Г** -Общество с ограниченной ответственностью "Шин Пост" (Tire Post).

Начальник ТОРЗ



/ Н.И. Анохин /

СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ№ 04 М-07-025401

(Номер соглашения)

26 04 2004

(Число) (Месяц) (Год)

**В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ**№ М - 07 - 025401

(Номер договора)

16 12 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770705004018

(Кадастровый №)

70100797

(Условный №)

г. Москва



Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Западном административном округе г.Москвы Анохина Николая Николаевича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2003 №33-И-1/3-(187), действующего на основании Положения, от имени Правительства г.Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице исполнительного директора Волобуева Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями префекта Западного административного округа г.Москвы от 21 апреля 2004 года №839-РП (МКЗ 23.04.2004 Рег. №РД4-2479/4) «О внесении изменений в распоряжение префекта от 06 февраля 2004 года №188-РП (МКЗ от 10.02.2004 г. Рег. №РД4-621/4) «О внесении дополнений в распоряжение префекта от 28 августа 2003 года №2023-РП «Об установлении права пользования земельным участком на условиях аренды с множественностью лиц на стороне арендатора по адресу: улица Минская, владение 5», от 06 февраля 2004 года №188-РП (МКЗ от 10.02.2004 г. Рег. №РД4-621/4) «О внесении дополнений в распоряжение префекта от 28 августа 2003 года №2023-РП «Об установлении права пользования земельным участком на условиях аренды с множественностью лиц на стороне арендатора по адресу: улица Минская, владение 5», заключили настоящее Соглашение к договору с множественностью лиц о вступлении общества с ограниченной ответственностью "МВО-Столица" в договор на сторону арендатора:

1. На основании документов о праве собственности на часть здания по адресу: г.Москва Минская улица, вл. 5 (Свидетельство о государственной регистрации права Московским городским комитетом по государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.06.2002 №77-01/08-243/2002-59) общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица" вступает в Договор на сторону арендатора и становится **Арендатором Д** по Договору от 16.12.2003 №М-07-025401, принимая на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим арендаторам.

2. Общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица" вправе использовать земельный участок для осуществления эксплуатации помещения торгово-складского назначения.

3. Установить обществу с ограниченной ответственностью "МВО-Столица" размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению к Договору в редакции настоящего Соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом Соглашения между Арендаторами.

4. Арендатор выражает согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в договор аренды нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор Арендатором.

Вступающие в Договор арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в договор на сторону арендатора, если иное не установлено Соглашением сторон.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания охраны, уборки территории и других нужд, с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендных платежей.

№ 2 - План границ земельного участка.

№ 3 - План земельного участка.

№ 4 - Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.



7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица"
Юридический адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109145, г. Москва, Привольная улица, дом 7
Почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109145, Российская Федерация, г. Москва, Привольная улица, дом 7
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7721195920, ОКПО 52396496, ОКВЭД 50.10.1 50.10.2 50.30.1 63.21.24
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810900000020693
в АКБ "Русский земельный банк"	в АКБ "Русский Генеральный Банк"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810000000000942
БИК 044552730	БИК 044525942
Телефон 440-76-10	Телефон 232-03-30

8. ПОДПИСИ СТОРОН.

Соглашение подписано Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник Объединения
регулирования землепользования
Москомзем в Западном
административном округе г. Москвы

Исполнительный директор общества
с ограниченной ответственностью
"МВО-Столица"

М.П.

И.Н. Анохин

МВО-Столица
М.П.

И. Н. Волобуев

Приложение 1 к соглашению о
вступлении №М-07-025401
от "26" сентября 2004 г.
к Договору аренды №М-07-025401
от "16" декабря 2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | | |
|---|-------|----------|
| 1.1. Площадь участка общего долевого пользования | кв.м. | 711 |
| 1.2. Доля в праве собственности на здание | | 291/1000 |
| 1.3. Расчетная площадь земельной доли | кв.м. | 207 |
| 1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га
по категории арендатора и виду целевого использования земли | руб. | 180000 |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | | 18 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории
города базовых ставок ежегодной арендной платы | | 0.82 |
| 1.7. Коэффициент индексации базовой ставки. | | 4.32 |
- Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- | | | |
|--|------|----------|
| 2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации | руб. | 3055.32 |
| 2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом
коэффициентов индексации | руб. | 13198.98 |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа- ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства
МФ РФ по г.Москве (Москомзем). Расчетный счет №40101810800000010041.

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

2010202	45 268 597 000				
---------	----------------	--	--	--	--

Назначение платежа: Арендная плата за землю по договору аренды №М-07-_____ от
_____ за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды
является строго обязательным!

Примечание:

- Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра
Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п. 27 в редакции распоряжений
Мэра Москвы от 26.12.2001 №1159-РМ, от 28.06.2002 №382-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-
ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ.
- Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем
присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник Общества регулирования
землепользования Москомзема в Западном
административном округе г. Москвы

Исполнительный директор общества
с ограниченной ответственностью "МВО-
Столица"

М.П.

Н.Н. Анохин

М.П.

И. Н. Волобуев

Приложение N 2 к договору

N 11-04-025401

Кадастровый N 740805004018

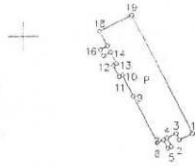
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "МВО-СТОЛИЦА"

По адресу : ул. Минская, вл. 5

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮЗ	65 12.5	5.723	
2-3	СЗ	27 19.6	2.795	
3-4	ЮЗ	63 9.8	3.868	
4-5	ЮВ	26 49.2	3.730	
5-6	ЮЗ	63 11.5	1.690	
6-7	СЗ	26 49.2	3.730	
7-8	ЮЗ	63 11.0	2.549	
8-9	СЗ	27 6.6	20.393	
9-10	СЗ	27 6.7	9.135	
10-11	ЮЗ	62 52.3	1.500	
11-12	СЗ	27 6.2	4.950	
12-13	СВ	62 54.3	1.500	
13-14	СЗ	27 6.2	5.000	
14-15	ЮЗ	62 52.9	3.100	
15-16	СЗ	27 7.0	2.650	
16-17	СВ	62 52.9	3.100	
17-18	СЗ	27 6.5	2.650	
18-19	СВ	63 5.8	13.752	
19-1	ЮВ	27 9.5	51.711	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА - 211,2 КВ.М.

Начальник ТРЗ ЗАО

М.П.

Анохин Н.Н./

Приложение 1 к соглашению о
вступлении №М-07-025401
от "26" сентября 2007 г.
к Договору аренды №М-07-025401
от "16" декабря 2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | | |
|---|-------|----------|
| 1.1. Площадь участка общего долевого пользования | кв.м. | 711 |
| 1.2. Доля в праве собственности на здание | | 291/1000 |
| 1.3. Расчетная площадь земельной доли | кв.м. | 207 |
| 1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га
по категории арендатора и виду целевого использования земли | руб. | 180000 |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | | 18 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории
города базовых ставок ежегодной арендной платы | | 0.82 |
| 1.7. Коэффициент индексации базовой ставки. | | 4.32 |

Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- | | | |
|--|------|----------|
| 2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации | руб. | 3055.32 |
| 2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом
коэффициентов индексации | руб. | 13198.98 |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа- ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства
МФ РФ по г.Москве (Москомзем). Расчетный счет №40101810800000010041.

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

2010202	45 268 597 000				
---------	----------------	--	--	--	--

Назначение платежа: Арендная плата за землю по договору аренды №М-07-_____ от
_____ за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды
является строго обязательным!

Примечание:

- Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра
Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п. 27 в редакции распоряжений
Мэра Москвы от 26.12.2001 №1159-РМ, от 28.06.2002 №382-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-
ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ.
- Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем
присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Общества регулирования
землепользования Москомзема в Западном
административном округе г. Москвы

И.Н. Анохин
М.П.

От Арендатора:

Исполнительный директор общества
с ограниченной ответственностью "МВО-
Столица"

И. Н. Волобуев
М.П.

Приложение 3 к соглашению о
вступлении № М-07-025401
от "26" октября 2004,
к Договору аренды № М-07-125401
от "16" декабря 2003.

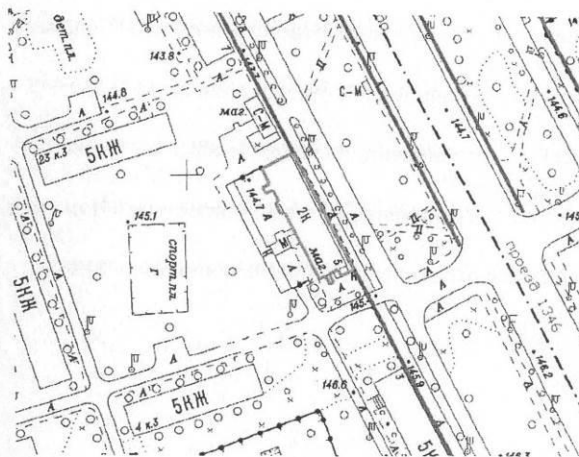
Московский земельный комитет

П Л А Н

земельного участка Общества с ограниченной ответственностью "МВО-Столица"

по адресу Минская улица, вл. 5

Кадастровый № 770705004018



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЗАО

Н. П. Анохин /



Приложение 3 к соглашению о
вступлении №4М-07-025401
от "26" *сентября 2009*
к Договору аренды №М-07-025401
от "16" *декабря 2003*.

Московский земельный комитет

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

земельного участка по адресу: Минская улица, вл. 5

1. Арендатор А -Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт Оптима Лайт".
2. Арендатор Б -Общество с ограниченной ответственностью "Мегги".
3. Арендатор В -Общество с ограниченной ответственностью Фирма "СОЛНЫШКО".
4. Арендатор Г -Общество с ограниченной ответственностью "Шин Пост" (Tire Post).
5. Арендатор Д - Общество с ограниченной ответственностью "МВО-Столица".

Начальник ТОРЗ ЗАО



/ Н. Н. Анохин /



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-07-025401 / 01
от « 16 » 12 2011 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 16.12.2003 года № М-07-025401

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Западном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Озеровой Татьяны Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-454/11, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Долгов Иван Афанасьевич (паспорт 45 03 258864 выдан 1-м паспортным столом ОВД «Можайский» гор.Москвы 05.09.2002, код подразделения 772-009), именуемый в дальнейшем «Новый Арендатор Б», с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения «Нового Арендатора Б» от 13.07.2011 вх. № 33-517-774/11-(0)-0, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и договора купли-продажи нежилых помещений от 16.08.2010 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30.09.2010 № 77-77-07/075/2010-043) права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.12.2003 № М-07-025401 в части «Арендатора Б» в полном объеме переходят к Долгову Ивану Афанасьевичу («Новый Арендатор Б») с момента государственной регистрации права собственности на нежилые помещения, т.е. с 30.09.2010.
2. В преамбуле и далее по тексту Договора наименование «Арендатора Б» заменить на новое наименование: Долгов Иван Афанасьевич.
3. Срок действия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.12.2003 № М-07-025401 остается неизменным.
4. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП считать утратившим силу Приложение 1а «Расчет арендной платы» к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.12.2003 № М-07-025401.
5. Расчет арендной платы, приведенный в Приложении 1а «Арендная плата» к настоящему дополнительному соглашению, считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.12.2003 № М-07-025401.
6. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.12.2003 № М-07-025401.
7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2

8. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

9. Юридические адреса сторон:

Арендодатель

Департамент земельных ресурсов города
Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20

Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
ИНН 7705031674 КПП 770501001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет
№ 40201810200000000001
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка
России г.Москва 705
Лицевой счет
№ 030111000450284
БИК 044583001
Телефон (495) 440-76-10

Новый Арендатор Б

Долгов Иван Афанасьевич
Паспорт 45 03 258864 выдан 1-м
паспортным столом ОВД «Можайский»
гор.Москвы 05.09.2002, код подразделения
772-009
Адрес регистрации: 121357, г.Москва,
пр-д Загорского, д.5, кв.57
Почтовый адрес: 121357, г.Москва,
пр-д Загорского, д.5, кв.57

Телефон (495) 755-42-08

10. Подписи сторон:

От Арендодателя

Начальник Управления регулирования
землепользования в Западном
административном округе города Москвы
Департамента земельных ресурсов города
Москвы



Т.Б.Озерова

От Нового Арендатора Б

Долгов Иван Афанасьевич

И.А.Долгов

Приложение 1а к дополнительному
соглашению № М-07-025401/01
от 27.07 2011 г.
к договору аренды № М-07-025401 от 16.12.2003

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-025401-__

Арендатор Б: Долгов Иван Афанасьевич
Адрес участка: г.Москва, ул.Минская, вл.5
Дело № 33-5Т7-774/11-(0)-0
Кадастровый номер 77:07:0005004:18

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	711
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	31 275 951,48
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы (186/1000)	кв.м	132
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата*		
с 01.01.2011		9 488,65
с 01.01.2012		10 437,52
с 01.01.2013		11 481,27
с 01.01.2014	руб.	22 962,54
с 01.01.2015		45 925,08
с 01.01.2016		87 097,59

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
- 2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105010020001120 ОКАТО 45268597000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал __ года ФЛС № М-07-025401- __. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Начальник Управления регулирования
землепользования в Западном
административном округе города Москвы
Департамента земельных ресурсов города
Москвы

От Нового Арендатора Б:
Долгов Иван Афанасьевич


Т.Б. Озерова


И.А. Долгов

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 176/1005-ПП

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 559606

Настоящий диплом выдан Диренко
Евгений Николаевич
в том, что он(а) с 11 апреля 2005 г. по 11 декабря 2005 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Именитые экономисты
управления и права (г. Казань)
по Программе
«Будущее человеческие
предприятия (Бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 11 декабря 2005
удостоверяет право (соответствие квалификации) Диренко
Евгений Николаевич (фамилия имя отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере экономической
специальности «Предприятие (Бизнеса)»
Город Казань № 2005
Подпись государственного
оценщика
Государственный
оценщик (подпись) Ольга

М.П. Г.П.О. 1996



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Диденко Лариса Николаевна

является членом

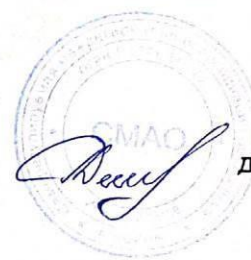
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер
дата включения в реестр

495
18 июля 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006683-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Диденко Ларисе Николаевне

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.