г. Москва, ул. Михалковская, д. 63Б, стр. 2
8 499 110-52-52, 8 800 500-40-29
info@urdis.ru, www.urdis.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Юрдис»

_____/Терешонок А.Г./

Отчет № 0192/02/2021

об определении рыночной стоимости объектов оценки: - Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3; - земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50); - в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м

Период проведения оценки:	01.03.2021 г. – 12.04.2021 г.
Дата составления Отчета:	12.04.2021 г.
Дата определения стоимости:	01.03.2021 г.
Номер договора:	№ 0192/02/2021 от 01.03.2021 г.
Заказчик:	ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М»
Крутьковой С.А.

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В соответствии с Договором № 0192/02/2021 от 01.03.2021 г. специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости объектов оценки:

1. Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3;

2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 01.03.2021 года.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, ФСО №12 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 01.03.2021 г. составляет:

Таблица 1. Итоговая стоимость объектов оценки

Наименование объекта оценки	**Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.**	**Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.**
Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3	365 980 000 (Триста шестьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч)	439 176 000 (Четыреста тридцать девять миллионов сто семьдесят шесть тысяч)
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м	54 687 000 (Пятьдесят четыре миллиона шестьсот восемьдесят семь тысяч)	

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис» _____ Терешонок А.Г.



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки 7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
2.1. Основание для проведения оценки 8
2.2. Характеристика объекта оценки 8
2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики 9
2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 10
2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор 11
2.6. Определение вида оцениваемой стоимости 12
2.7. Основные этапы процесса оценки 12
2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности 13
2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки 13
2.10. Заявление о качестве 14
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 15
3.2. Анализ достаточности и достоверности данных 15
3.2.1 Анализ достаточности информации. 15
3.2.2 Анализ достоверности информации. 15
3.2.3 Выводы 16
3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 16
3.3.1 Описание местоположения объекта оценки 16
3.3.2 Характеристики объекта оценки 20
3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки 20
3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки 20
3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав 20
3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 20
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 27
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 28
5.1. Социально-экономический анализ РФ на дату, предшествующую дате оценки 28
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 31
5.3. Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы 32
5.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект. 35
5.5. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 38
5.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки 39
5.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. 45
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 46
6.1. Порядок проведения оценочных услуг 46

6.2. Инспекция объекта оценки 46
6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости 46
6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости....51
6.5. Определение рыночной стоимости единого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж 52
6.6. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода ... .61
6.6.1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода 61
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 69
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 71
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 72
10. ПРИЛОЖЕНИЯ 73
10.1. Рыночная информация, используемая в процессе оценки 74
10.2. Документы, предоставленные Заказчиком....80
10.4. Копии документов исполнителя и оценщика 121

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В таблице ниже представлена краткая информация об объектах оценки.

Таблица 2. Общая информация об объектах оценки[1], основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0192/02/2021
Основание для проведения оценки	Договор № 0192/02/2021 от 01.03.2021 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	1. Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3; 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	01.03.2021 г.
Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	• Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность • Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки. • Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях. Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке

Более подробная характеристика объектов оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости объектов оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

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

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.
Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3;	Не применялся	430 395 863	301 564 292
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер:	Не применялся	64 312 025	45 061 331

[1] Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.
77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м			

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:
Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 01.03.2021 г. составляет:

Таблица 4. Итоговая стоимость объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.
Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3	365 980 000 (Триста шестьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч)	439 176 000 (Четыреста тридцать девять миллионов сто семьдесят шесть тысяч)
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м	54 687 000 (Пятьдесят четыре миллиона шестьсот восемьдесят семь тысяч)	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 0192/02/2021 от 01.03.2021 г. между Заказчиком – ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М», в лице Конкурсного управляющего Крутьковой Светланы Анатольевны, и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

2.2. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объекты оценки	1. Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3; 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3; 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м
Имущественные права на объекты оценки, сведения о правообладателях	Право собственности на здание – ООО «Юнион Трейн-М», согласно Свидетельству о государственной регистрации права. Право пользования на земельный участок – ООО «Юнион Трейн-М», согласно Дополнительному соглашению к Договору аренды земельного участка.
Ограничения и обременения указанных прав	Не выявлено
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений и обременений
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений - решения залогового кредитора об определении начальной цены продажи имущества должника, являющегося предметом залога
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	01.03.2021 г.
Сроки выполнения работ	01.03.2021 г. – 12.04.2021 г.
Дата осмотра	01.03.2021 г.
Дата составления отчета об оценке	12.04.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность • Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо

Наименование показателя	Значение показателя
	обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки. • Объект оценки не обладает скрытыми дефектами. • Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными. • Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указанно в Договоре. • Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным. • Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; • Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№ 1, ФСО№ 2, ФСО№ 3 от 20.05.2015 г., ФСО№ 7 от 25.09.2014 г., ФСО №12 от 17.11.2016 и стандартов и правил Ассоциации СРО «НКСО», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный

перечень использованные источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.
4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.
9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные[2] числовые данные.
11. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога.

Все допущения, указанные в Задании на оценку, должны быть отражены в Отчете об оценке.

Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке.

12. К неотделимым улучшениям здания и земельного участка относится сооружение — водопровод, протяженностью 68,50 п. м, инвентарный № 77-02-07002-000-Д100000032, кадастровый № 77:02:0007002:2294. Адрес(местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Поморская, д. 3. Собственник - ООО «Юнион Трэйн-М», на основании Договора купли-продажи водопровода № 10-06В от 10.06.2014 г.

[2] в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Заказчик:	ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М»
Адрес регистрации:	127410, г. Москва, ул. Поморская, д. 3
Реквизиты	ОГРН 1117746108710 дата присвоения ОГРН: 16.02.2011 ИНН/КПП 7743808506/771501001 р/с: 40702810538000229800 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.г. Терешонок
Юридический адрес:	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-006050/20 от 10.12.2020г. срок действия – с 17 января 2021 г. по 16 января 2022 г. Страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей.

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Остапец Юлия Вадимовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), регистрационный №01916 от 08.10.2009 г.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 1179 от 20.06.2009 г., г. Хабаровск. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 172 БП от 27.06.2009 г. выдано ГОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права».
Информация о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011809-1 от 10.05.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-006652/20 от 10.12.2020 г., срок действия договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей.
Документ, подтверждающий смену фамилии	Свидетельство о заключении брака серия I-ДВ № 669109 от 24.12.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Местоположения оценщика	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18
Контактная информация	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18, тел.: +7 (499) 110 52 52, электронная почта: info@urdis.ru

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.6. Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

2.7. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.

• сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.

• анализ рынка, к которому относится объект оценки.

• анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.

• выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

• подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.

• составление и передача Отчета об оценке.

2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила Ассоциации СРО «НКСО».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г. и стандартов и правил Ассоциации СРО «НКСО», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено[3].

2.10. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
- Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

[3] ФСО № 3 п. 9.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Решение Арбитражного суда г. Москвы от 29.01.2021 г.
2	Договор долгосрочной аренды земельного участка от 31.12.2002 г.
3	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 03.09.2014 г.
4	Кадастровый паспорт
5	Поэтажный план
6	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.06.2014 г.
7	Технический паспорт
8	Экспликация

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

3.2.1 Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

3.2.2 Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

3.2.3 Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объектах оценки информацию достаточной и достоверной.

3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.3.1 Описание местоположения объекта оценки

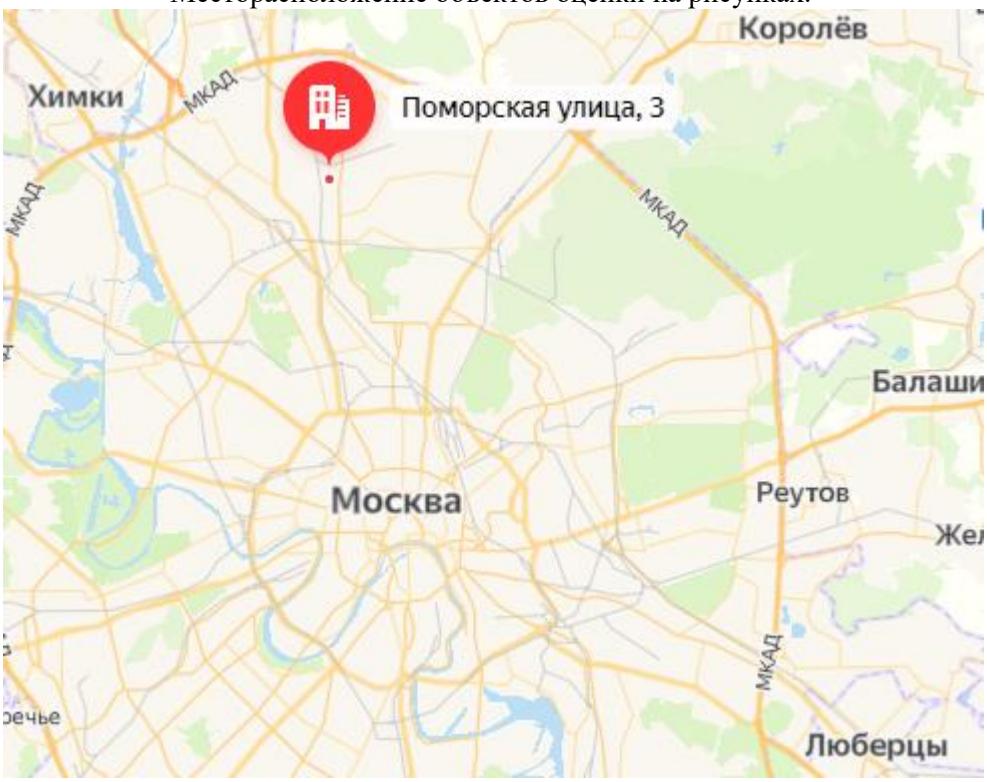
Оцениваемые объекты находятся по адресу: г. Москва, ул. Поморская, д. 3.

Краткая характеристика местоположения объектов оценки представлена в таблице ниже.

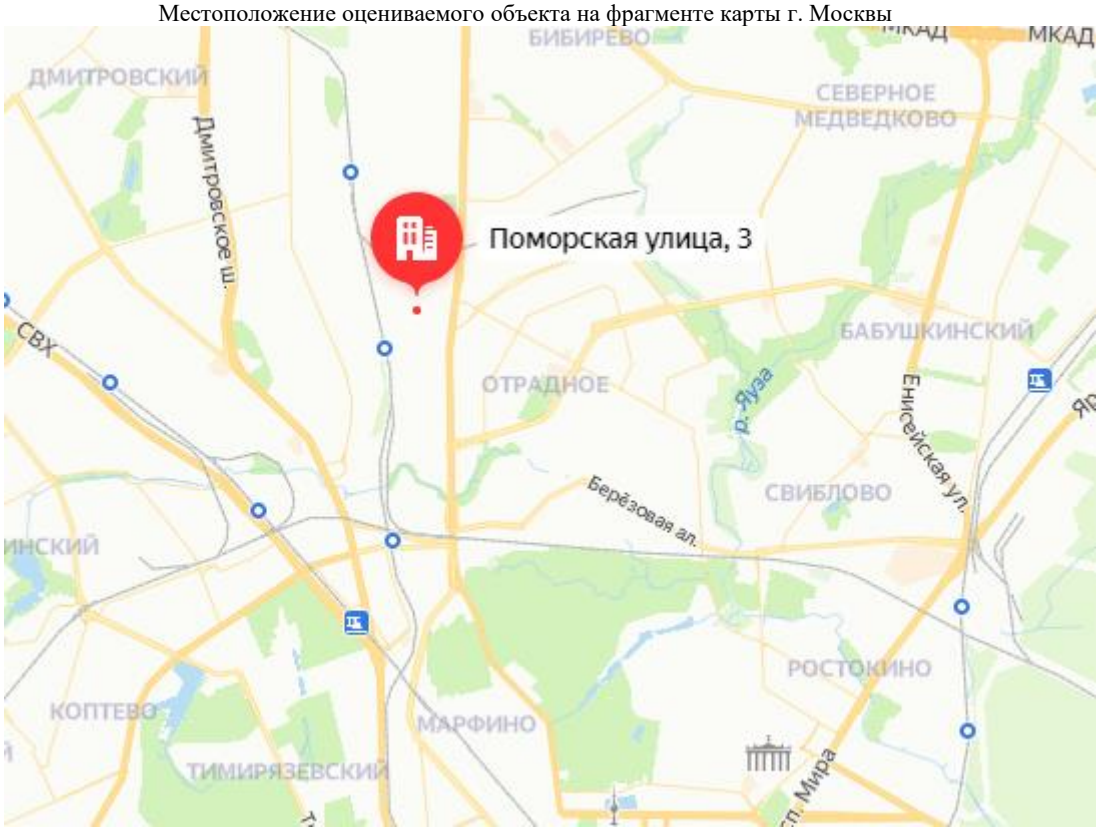
Таблица 9. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объектов оценки	г. Москва, ул. Поморская, д. 3
Характеристика доступности	Объекты оценки расположены на расстоянии около 500 м от Алтуфьевского шоссе и 5 км до МКАД. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта – 600 м
Расположение относительно основных магистралей	1 линия улицы

Месторасположение объектов оценки на рисунках.

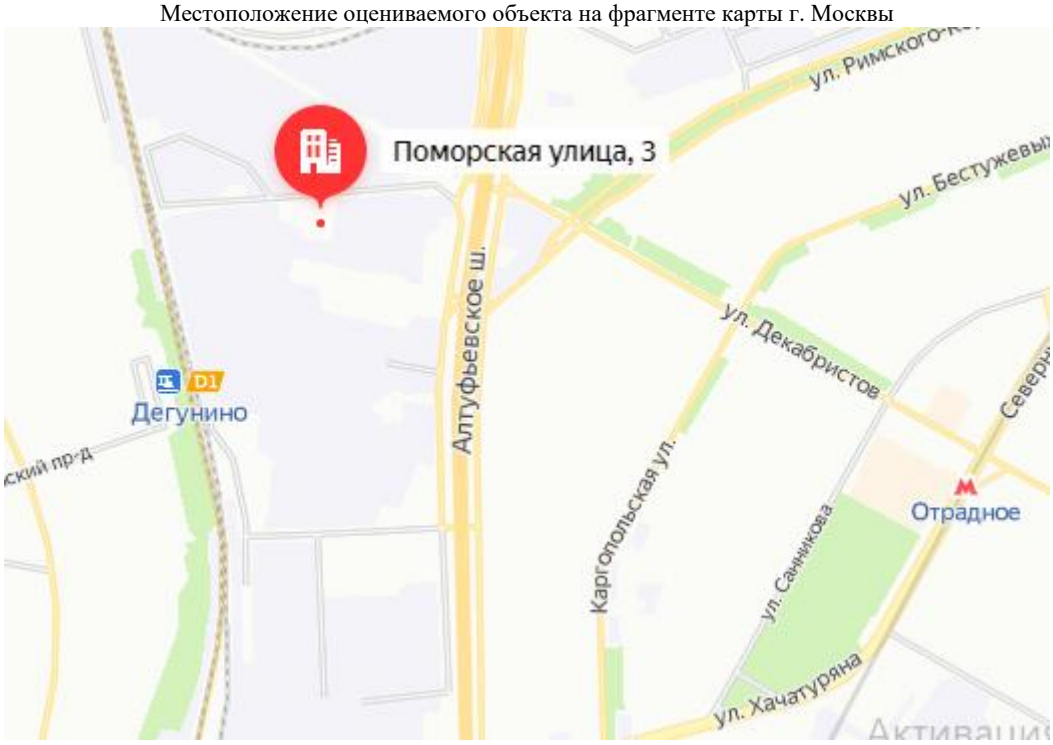


Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москвы



Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москвы

Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москвы



Вид на объект оценки со спутника



Краткая характеристика г. Москвы

Москва́ (произношение (инф.)) — столица Российской Федерации, 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 — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. 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 — важный 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 5 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.

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 терриорией, 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.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

Краткая характеристика СВАО г. Москвы

Северо-Восточный административный округ города Москвы является одним из наиболее крупных в столице РФ. Его площадь составляет 106,7 кв. км, что занимает почти 10% на карте Москвы. Население – около 1,25 млн. человек. В состав округа входят 17 районов Москвы, основная часть которых занята жилыми постройками.

На территории СВАО г. Москвы проживает достаточно много людей – по плотности населения этот округ находится на первом месте в столице. Огромная площадь отдана под зеленые насаждения. Северная граница СВАО находится далеко за пределами МКАДа и тянется на юг до Марьиной рощи. На западе округ ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД, а на востоке – Ярославским шоссе. На территории СВАО находится много исторических ценностей, а также объектов

федерального значения. Это Останкинская телебашня и Телевизионный центр «Останкино», Главный ботанический сад Российской академии наук, Всероссийский выставочный центр и другие достопримечательности. Также здесь сосредоточено множество научных и промышленных учреждений и организаций, а также такие культурные объекты, как театры, музеи, церковные храмы. Уникальной особенностью СВАО является то, что по его районам ездят абсолютно все виды московского общественного транспорта.

В Северном административном округе сосредоточено значительное количество крупных промышленных предприятий. Многие из них основаны еще прошлом веке - такие как ткацкая фабрика им. П. Алексеева, кондитерская фабрика "Большевик", косметическое объединение "Свобода". Также москвичи и гости столицы могут провести свое свободное время в различных парках и зонах отдыха (Петровский парк, Тимирязевский лес, парк Дубки, Московский ипподром).

3.3.2 Характеристики объекта оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании фотоматериалов, было выявлено, что объекты оценки на дату осмотра используются в качестве земельного участка с расположенным на нем зданием свободного назначения (преимущественно торговое).

3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объекты оценки.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Правообладателями объектов оценки являются:

Право собственности на здание – ООО «Юнион Трейн-М», согласно Свидетельству о государственной регистрации права.

Право пользования на земельный участок – ООО «Юнион Трейн-М», согласно Дополнительному соглашению к Договору аренды земельного участка.

3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов[4], оценщиком не было выявлено обременений.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объектов оценки представлена в следующих таблицах:

Таблица 10. Характеристика объекта оценки – нежилого здания

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Поморская, д. 3
Тип объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:02:0007002:1028
Кадастровая стоимость, руб.	330 484 503,23

[4] Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь, кв.м	4 382,6
Арендопригодная площадь, кв.м	4 382,6[5]
Площадь застройки, кв.м	-
Строительный объем, куб.м	24 521
Год постройки	2005
Материал фундамента	Бетонный ленточный
Материал стен	Сэндвич панели утепленные
Материал перегородок	Гипсокартон, кирпич
Материал перекрытий	Металлический каркас, железобетонные
Этажность	3
Количество подземных этажей	-
Наличие коммуникаций	Центральное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, отопление, приточно-вытяжная вентиляция
Техническое состояние здания	Хорошее
Функциональное назначение помещений	Нежилое
Фактическое использование помещений	Автотехцентр
Состояние отделки	Рабочее состояние, не требуется ремонт
Величина физического износа (по данным БТИ)	0%
Величина функционального износа	Признаки функционального износа не выявлены
Величина внешнего износа	Признаки внешнего износа не выявлены
Доступ к объекту	Свободный проход/проезд
Наличие парковки	Организованная
Дополнительная информация	-

Таблица 11. Характеристика земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв.м	7 000
Кадастровый номер	77:02:0007002:65
Кадастровая стоимость[6], руб.	143 516 000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование[7]	Для размещения объектов торговли
По документу	Для эксплуатации автотехцентра
Имущественные права на земельный участок	Право пользования
Наличие строений на участке	Нежилое здание

[5] В рамках настоящего Заключения эксперта арендопригодная площадь принята на основании предположения о полном использовании площадей здания.

[6] http://pkk5.rosreestr.ru

[7] Источник: Публичная карта Росреестра (http://pkk5.rosreestr.ru/)

Объект на кадастровой карте	

Таблица 12. Характеристика сооружения — водопровод

Наименование показателя	Значение показателя
Протяженность, п. м	68,50
Адрес	г. Москва, ул. Поморская, д. 3
Собственник	ООО «Юнион Трэйн-М»
Документы основания	Договор купли-продажи водопровода № 10-06В от 10.06.2014 г.
Инвентарный номер	77-02-07002-000-Д100000032
Кадастровый номер	77:02:0007002:2294

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

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

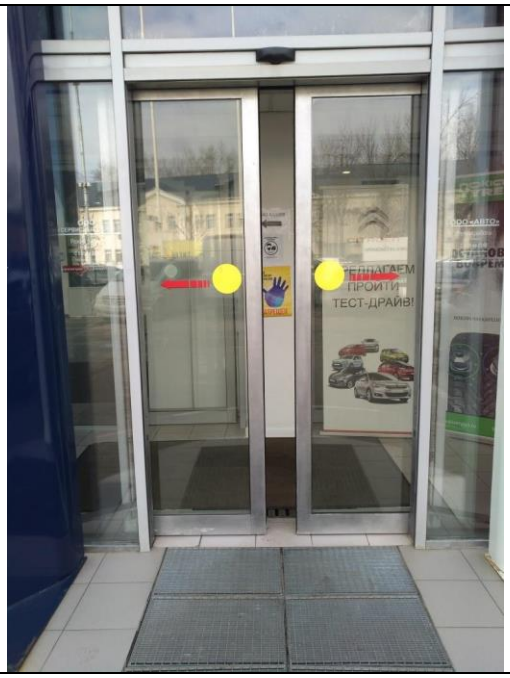
Не выявлены.

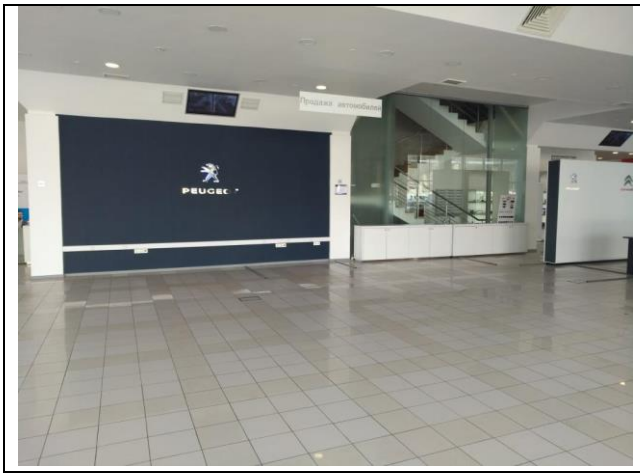
Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

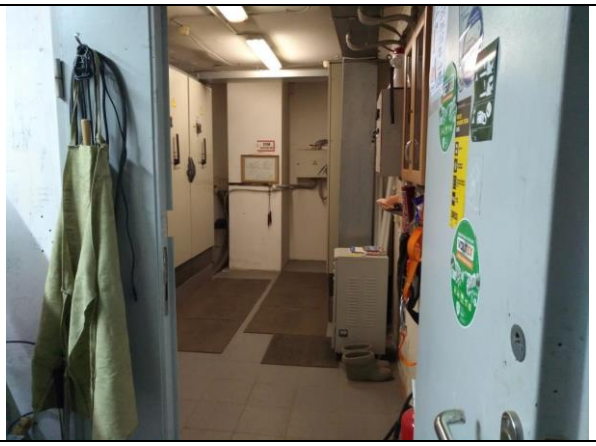
	

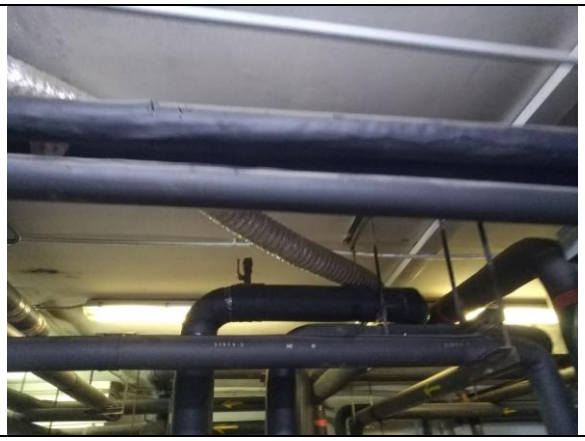
<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>


PEUGEOT

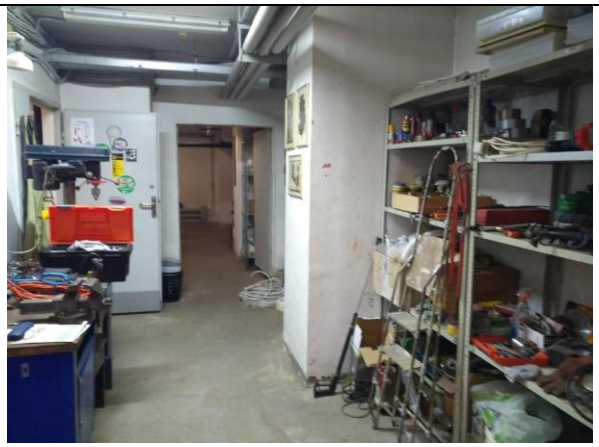




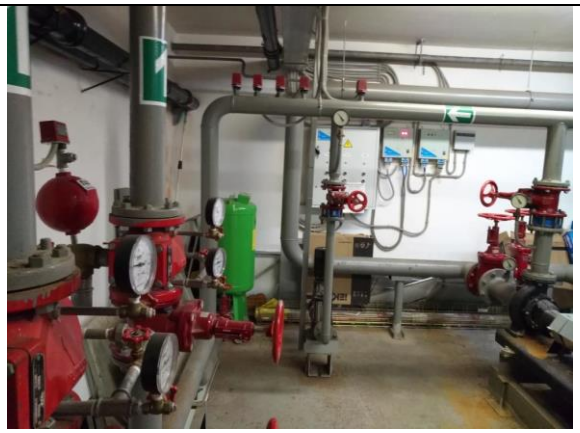
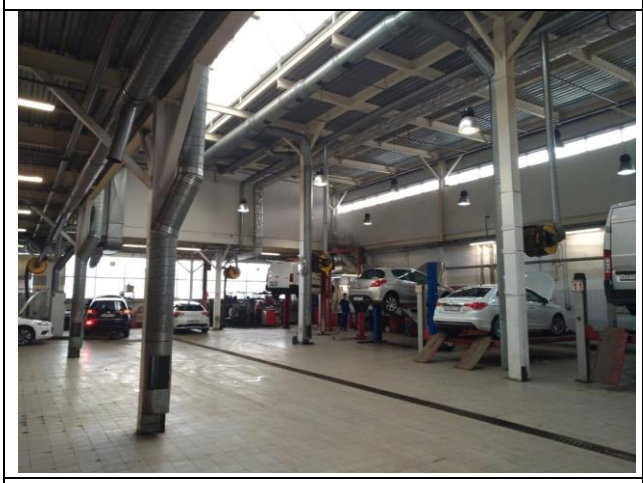
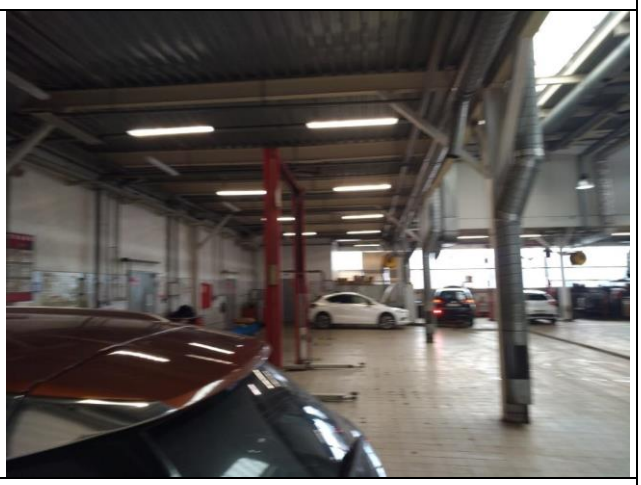
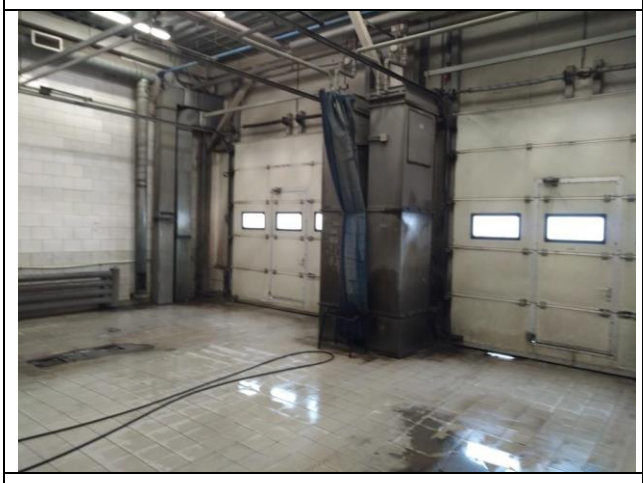










4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки, а именно целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.

В существующем федеральном стандарте ФСО № 7 прописано, что объект (объект капитального строительства или застроенный земельный участок) должен рассматриваться исходя из фактического существующего вида его использования.

Согласно документации, функциональное назначение помещений в здании – нежилые; земельного участка - для размещения объектов торговли, соответственно, принципу юридической правомочности будет соответствовать использование объектов в качестве нежилого здания и земельного участка под коммерческую застройку.

Рассматривая возможность использования оцениваемых объектов в качестве нежилого здания и земельного участка под коммерческую застройку, оценщик исходил из текущего использования объекта, а также местоположения. Таким образом, использование здания в качестве автотехцентра и земельного участка под коммерческую застройку отвечает принципам юридической правомочности и физической осуществимости.

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объектов оценки, оценщик пришел к выводу, что возможное использование отвечает критерию финансовой оправданности.

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объектов оценки, наиболее эффективным вариантом использования в рамках данного отчета оценщик принял решение принять использование объектов, как земельного участка под коммерческую застройку с расположенным на нем зданием автотехцентра.

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

5.1. Социально-экономический анализ РФ на дату, предшествующую дате оценки

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в Отчете об оценке полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков[8], к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

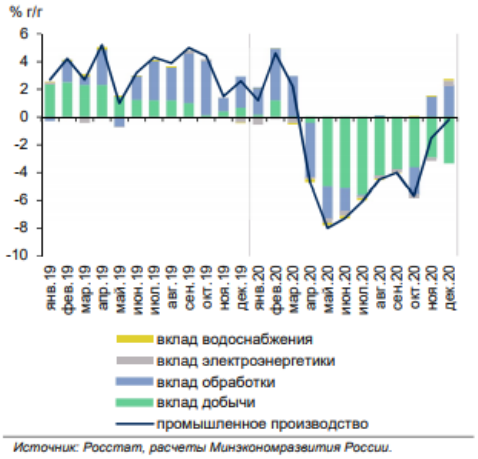
Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ[9].

Картина деловой активности. Январь 2021 г.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

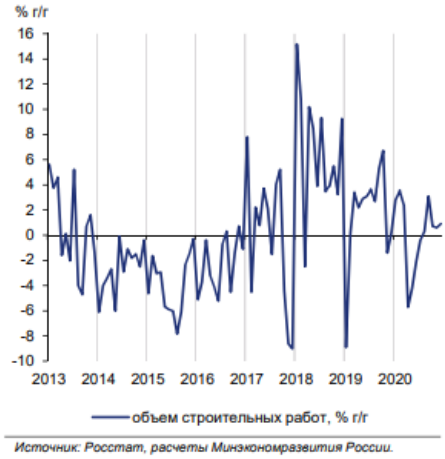
Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

Рис. 1. В 2020 году показатели промышленности лучше ожиданий



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9%.

В 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

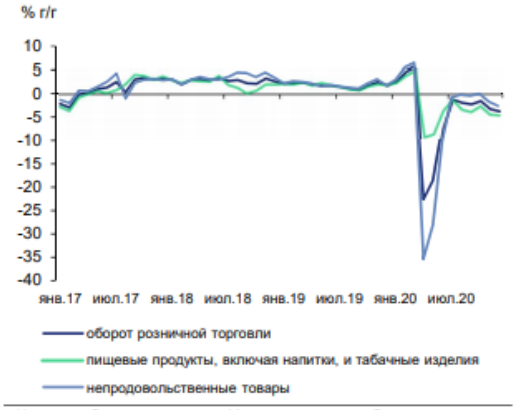
Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

[8]The McKinsey Quarterly, 2000, № 4.

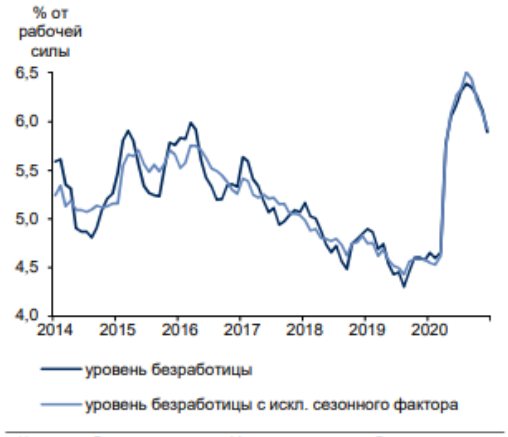
[9]Источник: https://www.economy.gov.ru/

Рис. 3. В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

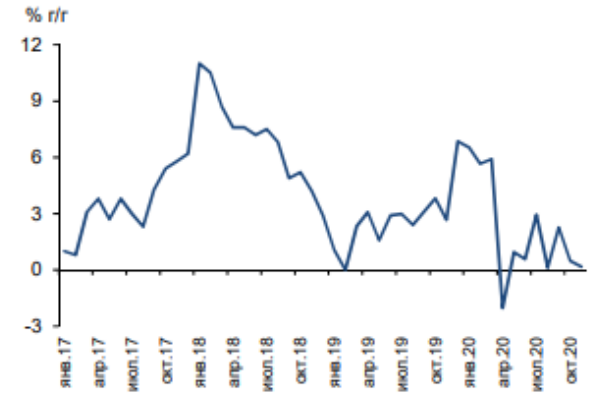
Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел. на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел. на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Рис. 5. За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,2 % г/г



Источник: Росстат.

Рис. 6. В 4кв20 снижение реальных располагаемых доходов замедлилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выводы:

- Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно.
- Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).
- По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Макроэкономическая ситуация и пандемия[10]

В начале пандемия оказывала локальное влияние на фондовые биржи Китая, где с 21 января 2020 года начали снижаться объёмы торгов. Но уже 27 января, на фоне роста числа заболевших, падение затронуло FTSE 100 и европейские биржи.

Дальнейшее развитие событий привело к глобальному обвалу фондового рынка, который начался 20 февраля 2020 года. Промышленный индекс Доу-Джонса, индекс S&P 500 и NASDAQ-100 упали 27 февраля в одну из худших торговых недель после финансового кризиса 2007—2008 годов. Рынки в течение следующей недели стали чрезвычайно волатильными, с колебаниями в 3 % или более за ежедневную сессию 9 марта все три индекса Уолл-стрит упали более чем на 7 %, и большинство мировых рынков сообщили о снижении деловой активности, главным образом в ответ на ценовую войну на нефтяном рынке между Россией и Саудовской Аравией. Падение получило название Чёрный понедельник, и было худшим падением со времён Великой рецессии в 2008 году. Через три дня после Чёрного понедельника произошло ещё одно падение — Чёрный четверг, когда акции по всей Европе и Северной Америке упали более чем на 9 %. На Уолл-стрит произошло самое большое однодневное снижение процентных ставок со времён Чёрного понедельника в 1987 году, а индекс FTSE Mors of Borsa Italiana упал почти на 17%, став самым пострадавшим рынком во время Чёрного четверга.

Непосредственно пандемия привела к закрытию предприятий в странах с высоким процентом заболевших, резкому возрастанию спроса на продукты повседневного спроса, спекуляциям на рынке определенных товаров: противовирусных препаратов, санитарных масок, дезинфицирующих средств.

Пандемия привела к значительному росту спроса на услуги доставки еды из-за нежелания (в некоторых странах и регионах — запрета) многих граждан выходить из дома. При этом стали возникать опасения того, что заражение коронавирусом может распространяться через курьеров. Ответом на эти опасения стала бесконтактная доставка продуктов питания и других товаров.

[10] https://ru.wikipedia.org/wiki/Социально-экономические_последствия_пандемии_COVID-19

Из-за остановки предприятий в Китае, а затем и во всём мире спрос на нефть и нефтепродукты значительно упал. На фоне снижения спроса Россия и ОПЕК не смогли договориться о сокращении добычи нефти и начали ценовую войну на рынке углеводородов что, в свою очередь, привело к обрушению цен на нефть.

12 марта 2020 года представитель министерства иностранных дел КНР Чжан Лицзянь заявил, что, возможно, вирус, вызвавший эпидемию COVID-19, в КНР завезли американские военные. После этого посла КНР в США Цуя Тянькая вызвали в Госдепартамент США, где ему был выражен протест против «наглой кампании по дезинформации».

Власти Ирана также предположили, что COVID-19 — это биологическое оружие США, за что власти США также обвинили их в дезинформации.

Во внутреннем отчёте ЕС от 16 марта 2020 года говорится о том, что связанные с российскими властями «интернет-тролли» распространяют заведомо недостоверную информацию о ситуации с пандемией COVID-19 для оказания влияния на общественное мнение населения государств ЕС. В свою очередь, российские власти обвинили западные государства во вмешательстве во внутренние дела России с помощью ложной информации о пандемии в социальных сетях.

Уже с середины марта 2020 многие страны ЕС ограничили или полностью запретили пересечение своих границ на национальном уровне. Внешние границы ЕС и Шенгенской зоны стали временно закрытыми для иностранцев с полудня 17 марта.

13 марта 2020 года президент США Дональд Трамп запретил въезд в США из стран Шенгенской зоны. Аналогичные меры приняли многие другие страны.

Выводы:

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г1 в июле.
- Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле.
- В начале пандемия оказывала локальное влияние на фондовые биржи Китая, где с 21 января 2020 года начали снижаться объёмы торгов. Но уже 27 января, на фоне роста числа заболевших, падение затронуло FTSE 100 и европейские биржи.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На основании анализа документации и осмотра объекта оценки, а также анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что на момент оценки объект используется в качестве нежилого здания свободного назначения (преимущественно торгового назначения).

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту рынка коммерческой недвижимости свободного назначения (преимущественно торгового назначения).

5.3. Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы

Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы[11]

По итогам I квартала 2020 г. общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 13,5 млн м2 (GLA - 6,51 млн м2). Рост обеспечило открытие двух торговых центров в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 тыс. м2) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 тыс. м2). Стоит отметить, что второй объект на текущий момент не функционирует в связи с введенными ограничениями на работу развлекательных центров. Анонсированные ранее открытия первого квартала двух аутлетов The Outlet и Vnukovo Premium Outlet, а также объекты редевелопмента сети кинотеатров ADGgroup, перенесены на следующие кварталы.

Спрос.

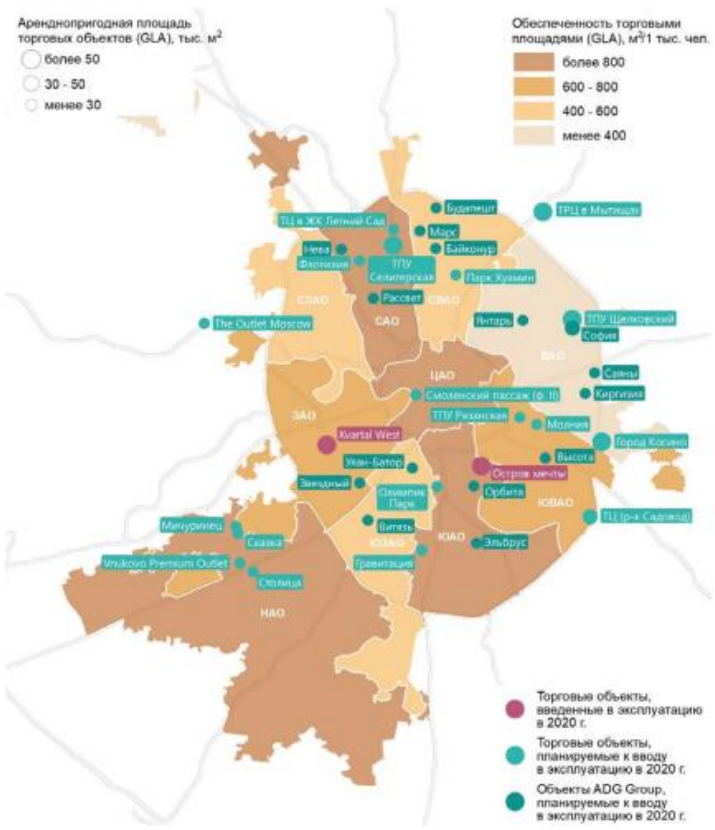
Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I кв. 2020 г. существенно не изменился (относительно IV кв. 2019 г.) и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя 1 квартала 2019 г. и на 0,4 п.п. выше итогового показателя 2019г. Стоит отметить, что в расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу.

В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта.

В I квартале 2020 г. на российский рынок вышло 4 международных розничных оператора, что на 1 меньше, чем за аналогичный период 2019 года. Среди дебютантов – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего», различных профилей: «одежда, обувь, белье», «спорт», «косметика и парфюмерия».

Ожидается выход брендов «&OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban

Торговые центры, открывшиеся и планируемые к открытию в 2020 г.



Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2020

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

	Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1	A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
2	Birkenstock	Германия	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
3	Carter's	США	Товары для детей	Ниже среднего
4	CJ CGV	Корея	Развлечения	Средний

Источник: Knight Frank Research, 2020

[11] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf

Revivo» (одежда), «Minimi» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома «JYSK».

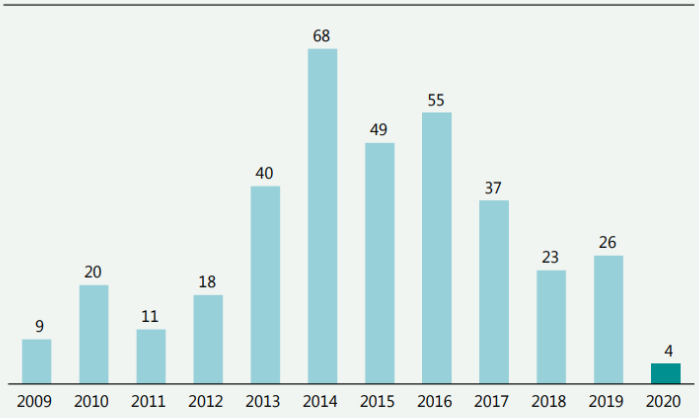
Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 г. против 20 годом ранее.

Основной прирост обеспечено развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store. Профиль большинства российских брендов – это «одежда» (95%); 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) – игроки сегмента «выше среднего».

В конце 1 квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономического процесса, в частности на рынок торговли – как на девелоперов, так и ритейлеров.

В условиях существующей неопределенности и введение принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроится под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового.

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2020

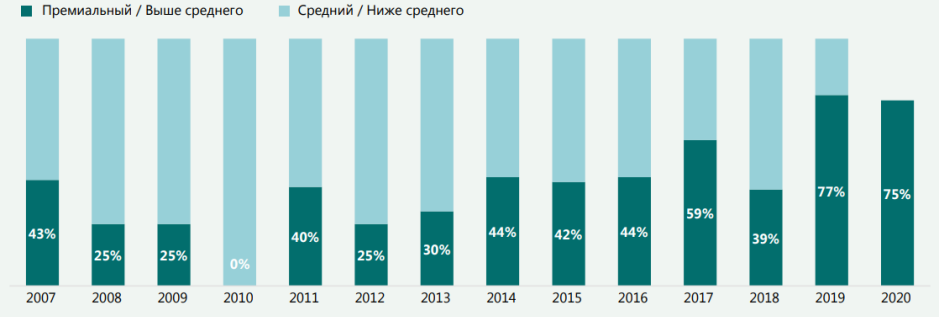
Объем ввода и динамика открытий брендов российских дизайнеров в ТЦ.



Источник: Knight Frank Research, 2020

Стоит отметить «мобилизацию», которую проявляют участники рынка – так ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект «Свободные мощности», который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства. Компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков.

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



Источник: Knight Frank Research, 2020

Коммерческие условия.

По итогам 1 квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие колебания по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м2 /год.

В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 м2 для якорных арендаторов

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-10 000 руб./м2 /год, для якорных арендаторов – 1 500 - 3 000 руб./м2 /год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Прогноз Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2020 г. на столичном рынке будет введено около 794 тыс. м2 торговых площадей. Из 29 заявленных к открытию торговых центров четыре объекта– торговые центры в составе ТПУ: «Щелковский» (GLA 70 тыс. м2), «Рязанская» (GLA – 14 тыс. м2) и «Рассказовка» (GLA – 18,6 тыс. м2), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 тыс.м2). Среди заявленных к открытию крупнейшими проектами являются ТРЦ «в Мытищах ГК «Ташир» (GLA – 144 тыс. м2) и ТРЦ «Город Косино» (GLA – 72 тыс. м2). Также в планах открытие двух премиум аутлет-центров Vnukovo Premium Outlet (GLA 11,9 тыс. м2) и The Outlet Moscow (GLA 14,5 тыс. м2). Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м²)		4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м²)		3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м²)		6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:			
Якоря	более 1 000 м²	0т–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	0–14 000	6–12
Мини-якоря	500–700 м²	0–16 000	6–12
	300–500 м²	0–25 000	5–12
	150–300 м²	8 000–18 000	6–14
	100–150 м²	16 000–36 000	10–14
	50–100 м²	25 000–80 000	12–14
	0–50 м²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	8–12
Общественное питание:			
Food-court		45 000–150 000	12–15
Кафе		15 000–90 000	12–15
Рестораны		0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank Research, 2020

Наиболее значимые торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2020 г. Торговые центры, планируемые к открытию в 2020 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
ТПУ Селигерская	Дмитровское ш. / Коровинское ш.	160 000	145 000
ТРЦ в Мытищах	Ярославское ш., д. 2Б	175 000	144 000
Город Косино	Новоухтомское шоссе	127 000	72 000
ТПУ Щелковский	Щелковское ш., 75	100 000	70 000
Флотилия	Флотская ул., д. 7, стр. 1	28 000	23 000
Смоленский пассаж (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	58 437	19 647
ТПУ Рассказовка (Сказка)	ш. Боровское/ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
Гравитация	Чертановская ул.	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
Молния	Рязанский проспект в ЖК кварталы 21,19	18 450	14 020
ТПУ "Рязанская"	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Vnukovo Premium Outlet	деревня Лапшинка	17 000	11 900
Олимпик Парк	Электролитный пр-д, д. 3Б	20 000	11 000
Столица	Московский, Киевское шоссе	18 000	10 000

Источник: Knight Frank Research, 2020

Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. м2), «Селигерская» (GBA – 145 тыс. м2) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. м2) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. м2), ТПУ «Ховрино» (GBA – 25 тыс. м2). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Нагатинская», компанией «Три эс ритейл»,

связанной с 3S Property Development, были приобретены 99% ТПУ «Некрасовка», в состав которой войдет торговый центр арендопригодной площадью 37,5 тыс.м2. Компания Ikea намерена приступить к строительству торгового центра в составе ТПУ «ПетровскоРазумовская» (GBA ок.140 тыс. м2). Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2020–2024 гг. Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 м2 /73 000 м2), сроки реализации – конец 2020 г., анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 м2), объявлено о реализации проекта ритейл-парка на Варшавском шоссе, в состав которого войдут 6 гипермаркетов, сроки реализации 2 кв. 2022 г. Компания Ikea намерена построить торговый центр в черте города Москвы на территории бывшего завода «Серп и Молот». Также на территории бывших заводских земель «Сатэкс» построят торговый комплекс общей площадью более 42 тыс. м2. На площади Курского вокзала планируется торговый центр «Chkalov» (GLA – 45,3 тыс. м2) девелопера Ikon Development.

Объекты ADG Group, запланированные к вводу в 2020 году

Название	Адрес	GBA	GLA
Байконур	Декабристов ул., д. 17	13 454	9 541
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Витязь	Миклухо-Маклая ул., д. 27а	16 650	12 197
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Звездный	Вернадского пр-т, д. 14	6 343	5 288
Киргизия	Зеленый пр-т, 81	26 147	13 592
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских, д. 23	9 365	6 460
Саяны	Саянская ул., д. 9	5 260	3 026
София	Сиреневый бул., 31	62 070	35 513
Улан-Батор	Гримау ул., д. 12	8 672	5 913
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701
Янтарь	Открытое ш., д. 4с1	12 613	8 536

Источник: Knight Frank Research, 2020

Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиаконструктора Миля общей площадью 11 000 м2 по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 м2, планируемое открытие в 2021 году.

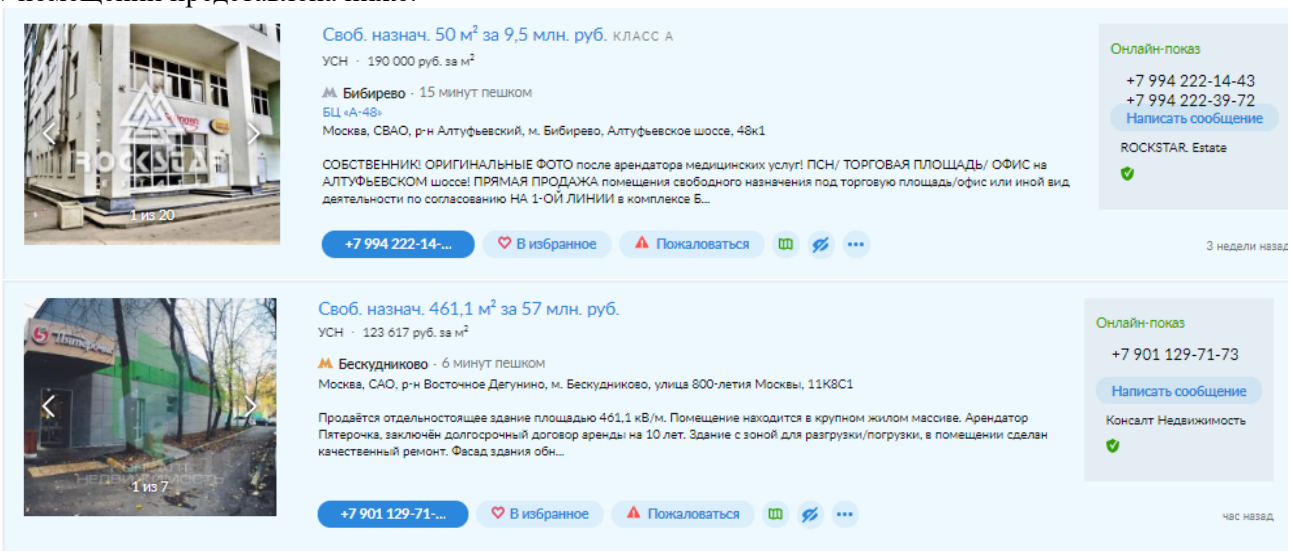
С учетом заявленного ввода и влияние негативных последствий глобальных проблем на участников рынка ожидается увеличение вакансии до 11%.

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

Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже и сдаче в аренду нежилых зданий / помещений г. Москвы, расположенных в районе оцениваемого объекта недвижимости.

Источник информации: При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах согласно данным открытых источников интернет-ресурсов. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Выборка аналогов представлена по предложениям продажи нежилых отдельно стоящих зданий / помещений представлена ниже:





Здание 328,6 м² за 60 млн. руб.
Включая НДС 10000000 руб. · 182 593 руб. за м²

Москва
Москва, САО, р-н Дмитровский, Ижорский проезд, 15А

ID 16626. Новое помещение! Новое строительство. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 2. Общая площадь здания 328,6 кв. м. Площадь участка 0391 Га. Продается ОСЗ. В настоящий момент работает автотехцентр. Вся р...

+7 981 666-24-48
Написать сообщение
PENNY LANE REALTY
Коммерческий отдел

+7 981 666-24-... ♡ В избранное ⚠ Пожаловаться

10 часов назад



Своб. назнач. 541 м² за 69,5 млн. руб.
УСН · 128 466 руб. за м²

Бибирево · 10 минут на транспорте
ТЦ «в Путевом проезде, 34А»
Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, м. Бибирево, Путевой проезд, 34А

Продам торговое помещение свободного назначения! 1 линия, 1-й этаж и подвал в плотном жилом массиве Большие рекламные возможности Общая площадь: 540 м2 1-й этаж: 265 м2 Подвал: 275 м2 Рядом остановки общественного транспорта Спальный район Алтуфьево в районе про...

Онлайн-показ
+7 901 129-71-73
Написать сообщение
Консалт Недвижимость

+7 901 129-71-... ♡ В избранное ⚠ Пожаловаться

час назад



Здание 3 013,2 м² за 380 млн. руб.
УСН · 126 112 руб. за м²

Отрадное · 10 минут пешком
Москва, СВАО, р-н Отрадное, м. Отрадное, улица Декабристов, 38К1

Продажа бизнес-центра, расположенного в шаговой доступности от ст.м. Отрадное (700 м.). Объект представляет из себя 5-ти этажное здание оснащённое двумя пассажирскими лифтами ,а также собственной парковкой на 12 м/м. Общая площадь: 3 013,2 кв.м. НДС в стоимость...

+7 906 505-28-58
+7 981 334-01-48
Agastone

+7 906 505-28-... ♡ В избранное ⚠ Пожаловаться

четыре дня назад



Здание 2 700 м² за 330 млн. руб.
УСН · 122 222 руб. за м²

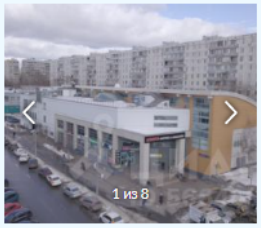
Алтуфьево · 17 минут пешком
Москва, СВАО, р-н Лианозово, м. Алтуфьево, Абрамцевская улица, 9К1

Лот: 940. Продажа здания на улице Абрамцевская в районе Лианозово СВАО Москвы. 15 мин пешком от м. Алтуфьевская. Отличная транспортная доступность, первая линия домов, центр жилого массива. Площадь - 2700 кв.м Этажность: 3 этажа, подземная автостоянка. 1 этаж 900...

+7 981 333-83-29
Написать сообщение
Knight Frank

+7 981 333-83-... ♡ В избранное ⚠ Пожаловаться

час назад



Здание 7 814 м² за 739 млн. руб.
Включая НДС 123166666 руб. · 94 574 руб. за м²

Дегунино · 16 минут пешком
Москва, СВАО, р-н Отрадное, м. Дегунино, Алтуфьевское шоссе, 18А

Продаётся здание в собственности, ГАБ (готовый арендный бизнес), площадью 7814 кв.м., по адресу: Москва, Алтуфьевское шоссе, 18А. Первая линия дублера Алтуфьевского шоссе, представляет собой 5 этажное здание, 4 вверх, 1 подземный, год постройки 2012, на земельном...

+7 925 910-41-51
Написать сообщение
Антон Анциферов

+7 925 910-41-... ♡ В избранное ⚠ Пожаловаться

неделю назад



Здание 1 000 м² за 135 млн. руб.
Включая НДС 22500000 руб. · 135 000 руб. за м²

Бибирево · 5 минут на транспорте
Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, м. Бибирево, Путевой проезд, 34А

ПРОДАМ (ХОЗЯИН) 2х этажное с Подвалом отдельно стоящее здание. Два собственника -юридич. лица .В здании расположены 1этаж и подвал - МАГНИТ (аренда на 10лет - 700,0т руб в месяц) 2ой этаж - РЕСТОРАН 350кв.м. и 2х этажный автосервис -179кв.м. (Аренда 600,0т.р в...

+7 981 666-91-50
Написать сообщение

+7 981 666-91-... ♡ В избранное ⚠ Пожаловаться

3 недели назад



Здание 1 301 м² за 175,63 млн. руб.
Включая НДС 29272500 руб. · 135 000 руб. за м²

Бибирево · 10 минут на транспорте
Москва, СВАО, р-н Бибирево, м. Бибирево, улица Плещеева, 32

Продается отдельно стоящее нежилое здание от собственника (продается вместе с фирмой). Вкладывать в здание уже ничего не нужно: все коммуникации имеются, все документы в полном порядке, сделан свежий евроремонт! 4 этажа (3 надземных, 1 подземный). Объект введен...

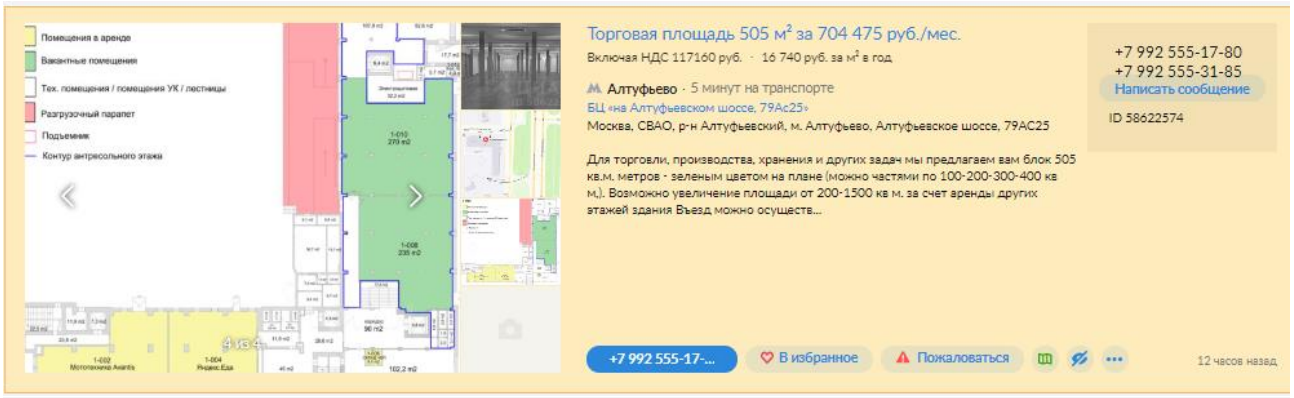
+7 958 712-09-55
+7 992 555-36-80
Написать сообщение

+7 958 712-09-... ♡ В избранное ⚠ Пожаловаться

два дня назад

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже отдельностоящих зданий ближайших к объекту оценки. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя стоимость по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 94 574 руб./м2 до 190 000 руб./м2 (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов, с учетом прав на земельные участки).

Выборка аналогов по предложениям аренды отдельностоящих зданий / встроенных помещений представлена ниже:

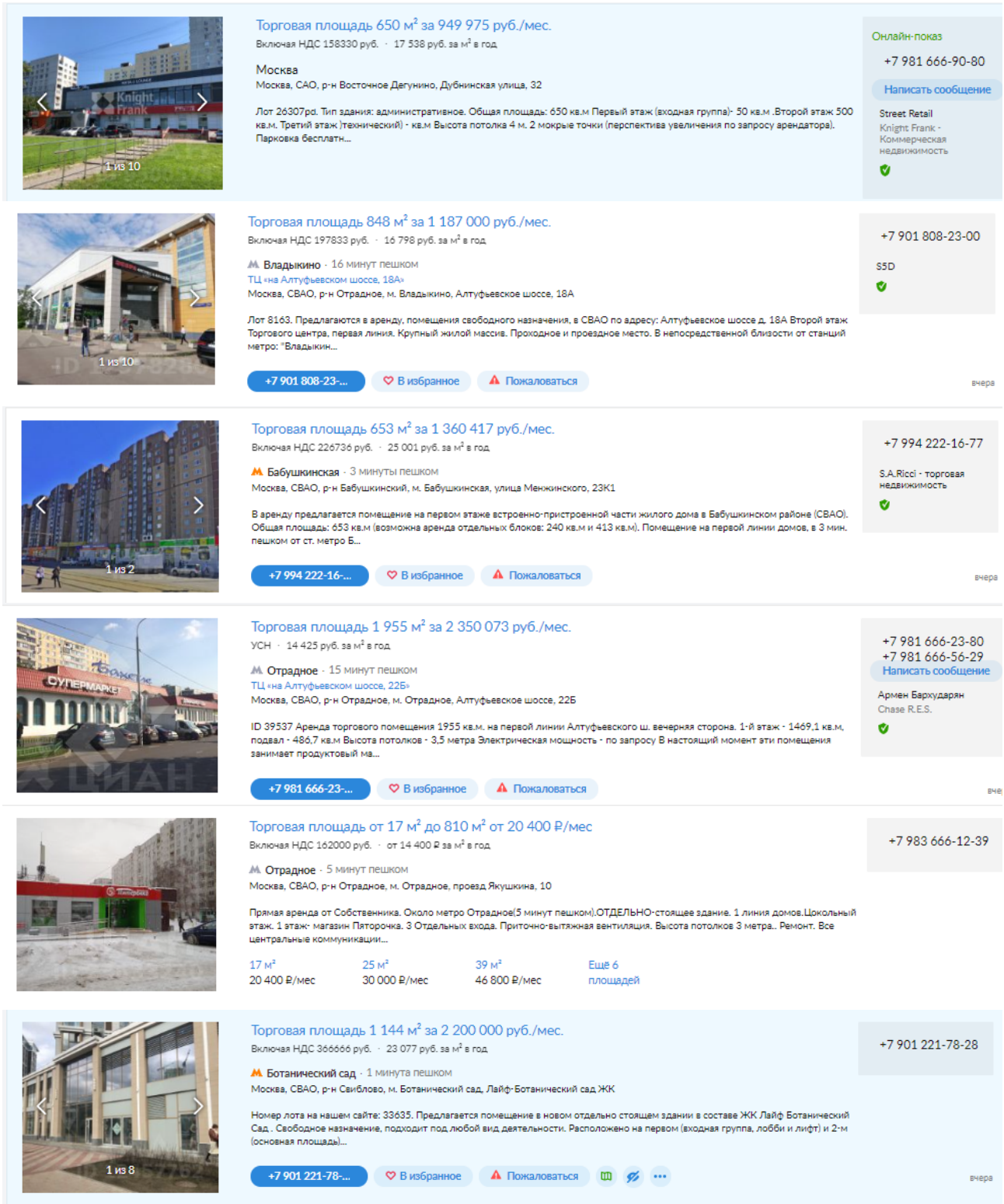












Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях аренды отдельностоящих зданий / встроенных помещений ближайших к объекту оценки. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина арендных ставок коммерческих объектов по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 6 000 руб./м2/год 25 001 руб./м2/год (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

5.5. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Московского региона. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

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

Не выявлены.

5.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторгование). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Таблица 01

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса C и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

ЭП-Консалт"

Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020

5. Имущественные права на земельный участок в составе объекта

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,10	1,03	1,20
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,15	1,05	1,29

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание», ABN-Group, Москва, 09.01.2020 г.

6. Местоположение объекта.

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,07

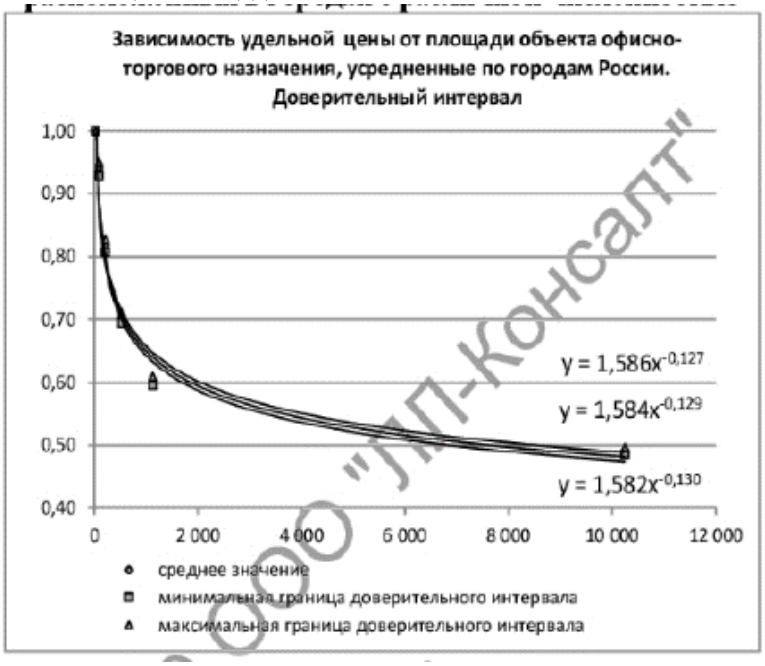
Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание», ABN-Group, Москва, 09.01.2020 г.

7. Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь здания, тем

меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020

8. Этаж расположения.

Таблица 32

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	**1,00**	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	**1,00**	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020

9. Наличие отдельного входа.

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,23	1,14	1,32

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание», ABN-Group, Москва, 09.01.2020 г.

10. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка

услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Таблица 65

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,22	1,69
	удовл.	0,82	**1,00**	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	**1,00**

Таблица 66

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020

Матрицы коэффициентов

Таблица 70

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

Таблица 71

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	**требует косметического ремонта**	**среднее состояние**	**отделка "люкс"**
объект оценки	**требует капитального ремонта**	**1,00**	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	**1,00**	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	**1,00**	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020

11. Наличие парковки.

19. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,08	1,03	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,08	1,06	1,15

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание», ABN-Group, Москва, 09.01.2020 г.

12. Тип объекта.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный 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	0,85	0,95
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	0,87	0,96

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020

13. Состав арендной ставки

		Классы В и С	
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использование доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	6%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использование доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

14. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные 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%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

15. Значение расходов на содержание объекта.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

16. Ставка капитализации.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

5.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже отдельностоящих зданий ближайших к объекту оценки. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя стоимость по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 94 574 руб./м2 до 190 000 руб./м2 (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов, с учетом прав на земельные участки).

Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях аренды отдельностоящих зданий / встроенных помещений ближайших к объекту оценки. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина арендных ставок коммерческих объектов по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 6 000 руб./м2/год 25 001 руб./м2/год (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

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

6.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;

2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;

3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;

4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;

5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;

6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;

7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Фотографии представлены в Отчёте.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;

2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

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

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.

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.

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.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

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.

Методология оценки земельных участков

Определение стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса)
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Рассчитывается Объект недвижимости без учета стоимости земельного участка

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$РС = СУ_{В/З} \times П_{ДЕВ} \times (1 - И_{НАК})$$

$$И_{НАК} = 1 - (1 - И_{ФИЗ}) \times (1 - У_{ФУН}) \times (1 - У_{ЭК}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;
СУВ/З – затраты на воспроизводство или замещения улучшений без учета износа;
ПДЕВ – прибыль девелопера;
ИНАК – накопленный (суммарный) износ и устаревания улучшений;
ИФИЗ – физический износ;
УФУН – функциональное устаревание;
УЭК – экономическое (внешнее) устаревание.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего Отчета затратный подход не применяется, так как рынок купли-продажи коммерческой недвижимости Московского региона активен (существует достаточное количество аналогов).

Оцениваемый земельный участок является невоспроизводимым ресурсом, а, следовательно, невозможно определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение данного объекта, в связи с чем указанный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки (земельный участок) не применялся.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22а ФСО №7 «…сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости объектов оценки (метод сравнения продаж, метод распределения).

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Согласно п. 23а ФСО №7 «…доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объектов оценки и единого объекта (здания и участка) в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода (метод прямой капитализации, метод распределения).

6.5. Определение рыночной стоимости единого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади, то есть анализировались цены нежилых зданий, приходящиеся на 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно ГК РФ Ст. 552: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования…», а также ЗК РФ Ст. 35: «При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник…».

Таким образом, оценщик изначально определяет рыночную стоимость единого объекта недвижимости (здания с учетом прав на земельный участок, относящийся к нему), а затем выделяет из общей стоимости рыночную стоимость объектов оценки.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

1) последовательные (кумулятивные);

2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случает независимые корректировки не применятся, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

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.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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.

В качестве объектов-аналогов выбраны здания с типичными коммуникациями, предлагаемые к продаже на праве собственности. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на потребность отделки в ремонте, к расчету принимается состояние отделки на основании представленных к объявлению фотоматериалов, в ином случае – соответствующее характеристике: «рабочее состояние, типовая отделка (среднее состояние)»;

- при отсутствии в объявлении указания на вид права на земельный участок и объект недвижимости, на нем расположенный, оценщик, основываясь на анализе рынка и собственном опыте, исходил из допущения о том, что объекты оформлены в собственность, земельные участки - в долгосрочной аренде.

Таблица 1. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости единого объекта недвижимости

Наименование показателя	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Передаваемые имущественные права	Право собственности, з/у - право аренды	Право собственности, з/у - право аренды	Право собственности, з/у - право аренды	Право собственности, з/у - право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	01.03.2021	I квартал 2021 г.	I квартал 2021 г.	I квартал 2021 г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Местоположение объекта				
Местоположение	г.Москва, СВАО, ул. Поморская, д. 3	Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Плещеева, 32	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Абрамцевская ул., 9К1	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 50
Характеристика местоположения	более 10 минут транспортом до ст. метро Отрадное	более 10 минут транспортом до ст. метро Бибирево	более 10 минут транспортом до ст. метро Алтуфьево	более 10 минут транспортом до ст. метро Бибирево

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв.м	4 382,60	1301	2700	2404,7
Этажность	2 этажа	4 этажа	3 этажа	3 этажа
Физическое состояние объекта	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость ЕОН, руб.		169 130 000	330 000 000	360 710 999
Стоимость ЕОН, руб./кв.м.		130 000	122 222	150 002
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/188361962/	https://www.cian.ru/sale/commercial/250657689/	https://www.cian.ru/sale/commercial/252741922/

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применятся, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета по среднему значению в размере (-12,3%).

Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на общую площадь

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала. Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 2. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	4 382,60	1301	2700	2404,7
Показатель	0,54	0,63	0,57	0,58
Корректировка, %		**-14,29**	**-5,26**	**-6,90**

Корректировка на состояние здания

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на состояние отделки

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета в размере (18%) к аналогу №2.

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

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

D– вес;
Q– общее количество корректировок;
q –количество корректировок аналога;
p –количество аналогов.

Таблица 3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб/кв.м.		130 000	122 222	150 002
Передаваемые имущественные права	*Право собственности, з/у - право аренды*	*Право собственности, з/у - право аренды*	*Право собственности, з/у - право аренды*	*Право собственности, з/у - право аренды*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		130 000	122 222	150 002
Условия финансирования	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		130 000	122 222	150 002
Условия рынка				
Дата предложения	*01.03.2021*	*I квартал 2021 г.*	*I квартал 2021 г.*	*I квартал 2021 г.*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		130 000	122 222	150 002
Скидки к ценам предложений	*Цена предложения*	*Торг возможен*	*Торг возможен*	*Торг возможен*
Корректировка, %		-12,30	-12,30	-12,30
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 010	107 189	131 552
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	*Отдельно стоящее здание*	*Отдельно стоящее здание*	*Отдельно стоящее здание*	*Отдельно стоящее здание*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 010	107 189	131 552
Функциональное назначение помещений	*Свободного назначения*	*Свободного назначения*	*Свободного назначения*	*Свободного назначения*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 010	107 189	131 552
Местоположение объекта				
Район расположения	*более 10 минут транспортом до ст. метро Отрадное*	*более 10 минут транспортом до ст. метро Бибирево*	*более 10 минут транспортом до ст. метро Алтуфьево*	*более 10 минут транспортом до ст. метро Бибирево*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 010	107 189	131 552
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		114 010	107 189	131 552
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	*4 382,60*	*1301*	*2700*	*2404,7*
Корректировка, %		-14,29	-5,26	-6,90
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97 718	101 551	122 475
Этажность	*2 этажа*	*4 этажа*	*3 этажа*	*3 этажа*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97 718	101 551	122 475
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97 718	101 551	122 475
Состояние внутренней отделки	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*
Корректировка, %		0,00	18,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97 718	119 830	122 475
Наличие коммуникаций	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97 718	119 830	122 475
Весовые коэффициенты		0,357	0,286	0,357
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	112 880			
Итоговая стоимость, руб.	494 707 888			

Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода методом распределения

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода производился методом распределения.

Для выделения рыночной стоимости нежилого здания и земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости оценщик использует метод распределения. Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определённая пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Применение другого метода оценщик счел невозможным, так как анализ открытых интернет-источников о продаже коммерческих земельных участков в пределах Московского региона показал, что на рынке имеется ограниченное количество предложений о продаже незастроенных земельных участков, а имеющиеся подходящие предложения отражают нестабильную экономическую ситуацию, что выражено в значительной волатильности цен предложения. Данная ситуация не отвечает в полной мере требованиям потенциального продавца и покупателя объекта недвижимости. В связи с этим при Оценщиком использовался метод распределения.

Величина данной пропорции определена на основании интернет-источника Стат Риелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2393-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda)

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	**0,13**

Таблица 4. Расчет стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Значение
Рыночная стоимость объекта оценки - единого объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	494 707 888
Доля стоимости, приходящейся на право аренды земельного участка	0,13
Доля стоимости, приходящейся на нежилое здание	(1-0,/13) = 0,87
Стоимость здания, назначение: нежилое, кадастровый № 77:02:0007002:1028, площадью 4 382,6 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Поморская, д. 3, без учета НДС, руб., в рамках сравнительного подхода	**430 395 863**
Стоимость земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в рамках сравнительного подхода	**64 312 025**

6.6. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды коммерческих объектов в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k– коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

6.6.1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Согласно ГК РФ Ст. 552: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования…», а также ЗК РФ Ст. 35: «При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник…».

Таким образом, оценщик изначально определяет рыночную стоимость единого объекта недвижимости (нежилого здания с учетом прав на земельный участок, относящийся к нему), а затем выделяет из общей стоимости рыночную стоимость объектов оценки.

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны здания свободного назначения с возможным использованием под гостиницы.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках аренды помещений свободного назначения, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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.

Единица измерения – руб./м^2/год, без учета НДС, без учета коммунальных, с учетом эксплуатационных расходов.

Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено указание на состав арендной ставки, к расчету принимается величина арендной ставки без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов;
- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на потребность отделки в ремонте, к расчету принимается состояние отделки на основании представленных к объявлению фотоматериалов, в ином случае – соответствующее характеристике: «рабочее состояние, типовая отделка (среднее состояние)».

Таблица 5. Характеристика объектов-аналогов для расчета арендной ставки

Наименование показателя	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и без учета эксплуатационных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	01.03.2021	I квартал 2021 г.	I квартал 2021 г.	I квартал 2021 г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Местоположение объекта				

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Москва, СВАО, ул. Поморская, д. 3	Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Пришвина, 8	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС25	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 32
Характеристика местоположения	более 10 минут транспортом до ст. метро Отрадное	5-10 минут транспортом до ст. метро Бибирево	5-10 минут транспортом до ст. метро Бибирево	более 10 минут транспортом до ст. метро Селигерская
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	4 382,60	3 331	505	650
Этаж расположения	2 этажа	7 этажей	1 этаж	3 этажа
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Требуется проведение косметического ремонта
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды без учета НДС, руб./кв.м/год		15 000	16 740	17 538
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год		12 500	13 950	14 615
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/252055155/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250592049/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250136464/

Определение поправок и порядок их внесения

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право аренды.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что

финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Применяется корректировка.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета в размере (-10,7%).

Корректировка на состав арендной ставки

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета в размере (20%) к аналогу №3.

Корректировка на местоположение

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета в размере (-7%) к аналогу №1,2.

Корректировка на тип площади

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала в размере (8,7%) к аналогу №2.

Корректировка на общую площадь

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала. Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 6. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	4 382,60	3 331,00	505,00	650,00
Показатель	0,63	0,64	0,76	0,75
Корректировка, %		**-1,56**	**-17,11**	**-16,00**

Корректировка на этаж расположения

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на состояние здания

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору

Корректировка на состояние отделки

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала в размере (14%) к аналогу №3

Таблица 7. Расчет арендной ставки помещений единого объекта оценки

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		12 500	13 950	14 615
Передаваемые имущественные права	*Право пользования и владения на условиях аренды*	*Право пользования и владения на условиях аренды*	*Право пользования и владения на условиях аренды*	*Право пользования и владения на условиях аренды*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		12 500	13 950	14 615
Условия финансирования	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		12 500	13 950	14 615
Условия аренды	*Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов*	*Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов*	*Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов*	*Без учета коммунальных платежей и без учета эксплуатационных расходов*
Корректировка, %		0,00	0,00	20,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		12 500	13 950	17 538
Условия рынка				
Дата предложения	*01.03.2021*	*I квартал 2021 г.*	*I квартал 2021 г.*	*I квартал 2021 г.*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		12 500	13 950	17 538
Скидки к ценам предложений	*Цена предложения*	*Торг возможен*	*Торг возможен*	*Торг возможен*
Корректировка, %		-10,70	-10,70	-10,70
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		11 163	12 457	15 661
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	*Отдельно стоящее здание*	*Отдельно стоящее здание*	*Встроенное помещение*	*Отдельно стоящее здание*
Корректировка, %		0,00	8,70	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		11 163	13 541	15 661
Функциональное назначение помещений	*Свободного назначения*	*Свободного назначения*	*Свободного назначения*	*Свободного назначения*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		11 163	13 541	15 661
Местоположение объекта				

Район расположения	*более 10 минут транспортом до ст. метро Отрадное*	*5-10 минут транспортом до ст. метро Бибирево*	*5-10 минут транспортом до ст. метро Бибирево*	*более 10 минут транспортом до ст. метро Селигерская*
Корректировка, %		-7,00	-7,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		10 382	12 593	15 661
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		10 382	12 593	15 661
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	*4 382,60*	*3331*	*505*	*650*
Корректировка, %		-1,56	-17,11	-16,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		10 220	10 438	13 155
Этаж расположения	*2 этажа*	*7 этажей*	*1 этаж*	*3 этажа*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		10 220	10 438	13 155
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		10 220	10 438	13 155
Состояние внутренней отделки	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Требуется проведение косметического ремонта*
Корректировка, %		0,00	0,00	14,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		10 220	10 438	14 997
Наличие коммуникаций	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		10 220	10 438	14 997
Весовые коэффициенты		0,364	0,318	0,318
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год	11 808			

Определение потенциального валового дохода (ПВД) от единого объекта

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м^2;

A – размер арендной ставки, руб./год/м^2.

Расчет величины ПВД для оцениваемых объектов представлен в Таблице ниже.

Определение действительного валового дохода (ДВД) от единого объекта

Процент недозагрузки определялся на основании данных, представленных в п. 5.6 настоящего отчета, в размере 11,1% для помещений и зданий преимущественно торгового назначения.

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Оценщик принял решение применить к расчету операционные расходы в размере 17,9% от ПВД для зданий и помещений свободного назначения на основании данных, представленных в п. 5.6 настоящего отчета по средней границе доверительного интервала.

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = (ПВД – П_з – Р_о) = (ДВД – Р_о)$$, где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

$П_з$ – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

$Р_о$ – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемых объектов представлен таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определен для зданий и помещений свободного назначения на основании данных, представленных в п. 5.6 настоящего отчета по среднему значению между минимальной и средней границей доверительного интервала в размере 10,6%.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблицах ниже:

Таблица 8. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Наименование	Помещения 2-го этажа
Арендопригодная площадь, кв. м[12]	4 382,6
Арендная ставка, руб./м^2 в год, без учета НДС	11 808
ПВД, руб.	51 749 741

[12] Арендопригодная площадь принята как площадь всего здания, учитывая то, что объекты-аналоги отдельностоящие здания, также имеющие в своем составе вспомогательные помещения.

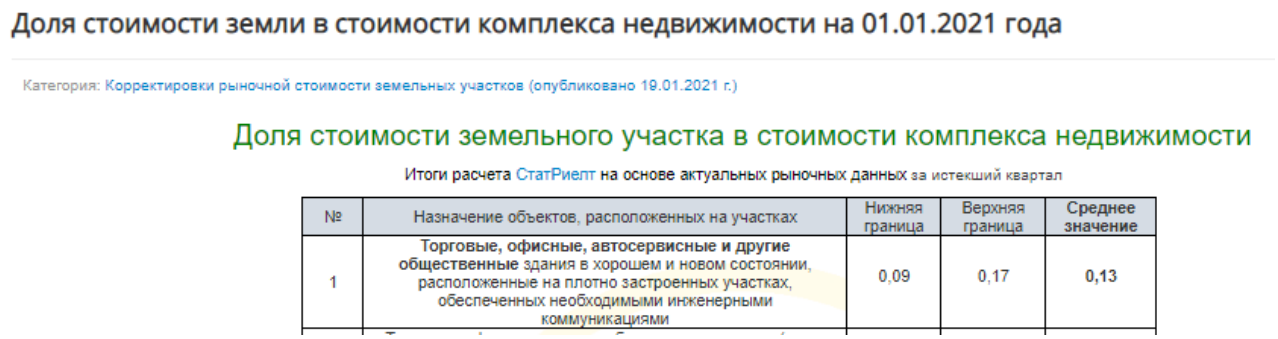
Наименование	Помещения 2-го этажа
Коэффициент недозагрузки, %	11,10
Потери от недозагрузки, руб.	5 744 221
ДВД, руб.	46 005 520
Операционные расходы, руб.	9 263 204
ЧОД, руб.	36 742 316
Ставка капитализации, %	10,60%
Итоговая рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб., без учета НДС	**346 625 623**

Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода методом распределения

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода производился методом распределения.

Для выделения рыночной стоимости нежилого здания и земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости оценщик использует метод распределения. Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определённая пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Применение другого метода оценщик счел невозможным, так как анализ открытых интернет-источников о продаже коммерческих земельных участков в пределах Московского региона показал, что на рынке имеется ограниченное количество предложений о продаже незастроенных земельных участков, а имеющиеся подходящие предложения отражают нестабильную экономическую ситуацию, что выражено в значительной волатильности цен предложения. Данная ситуация не отвечает в полной мере требованиям потенциального продавца и покупателя объекта недвижимости. В связи с этим при Оценщиком использовался метод распределения.

Величина данной пропорции определена на основании интернет-источника Ста Риелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2393-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda)



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13

Таблица 9. Расчет стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
Рыночная стоимость объекта оценки - единого объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	346 625 623
Доля стоимости, приходящейся на право аренды земельного участка	0,13
Доля стоимости, приходящейся на нежилое здание	(1-0,/13) = 0,87
Стоимость здания, назначение: нежилое, кадастровый № 77:02:0007002:1028, площадью 4 382,6 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Поморская, д. 3, без учета НДС, руб., в рамках доходного подхода	**301 564 292**
Стоимость земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в рамках доходного подхода	**45 061 331**

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания и земельного участка использовались доходный и сравнительный подходы.

Одно из основных условий правильно проведенных расчетов является, то что коэффициент вариации не должен превышать 30% [13]

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$К_{\delta} = \left(\sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})}{n}}\right) \Big/ \bar{x},$$

где x_i – индивидуальное значение признаков;

$\bar{x}$ - средняя арифметическая признаков;

n – количество признаков.

Результаты расчетов коэффициента вариации, определенных двумя подходами представлены в таблице.

Таблица 10. Расчет коэффициента вариации для нежилого здания

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	301 564 292	430 395 863
Средняя арифметическая, руб.	365 980 078	
Отклонение от средней арифметической	-64 415 786	64 415 785
Среднеквадратическое отклонение	64 415 786	
Коэффициент вариации, %	17,60%	

Таблица 11. Расчет коэффициента вариации для земельного участка

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	45 061 331	64 312 025
Средняя арифметическая, руб.	54 686 678	
Отклонение от средней арифметической	-9 625 347	9 625 347
Среднеквадратическое отклонение	9 625 347	
Коэффициент вариации, %	17,60%	

Из приведенных в таблице данных видно, что, несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс, они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости объектов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий исследуемый Объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок

[13] http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html

ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки нежилого здания использовались доходный и сравнительный подходы. В рамках данного отчета оценщик принял равные веса для каждого из подходов к определению стоимости объекта оценки, т.к. оба использованных подхода в равной мере отражают объективный вклад в величину рыночной стоимости объектов.

Рыночная стоимость объектов оценки равна сумме произведений стоимостей, полученных с помощью примененных подходов, на весовой коэффициент каждого используемого в процессе оценки подхода

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 12. Расчет итоговой стоимости объектов оценки

Наименование подхода	**Стоимость в рамках подходов, руб.**	**Весовой коэффициент**	**Компонент итоговой стоимости, руб.**
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	301 564 292	0,500	150 782 146
Сравнительный подход	430 395 863	0,500	215 197 932
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки - нежилого здания, руб., округленно, без учета НДС			**365 980 000**
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки - нежилого здания, руб., округленно, с учетом НДС			**439 176 000**
Наименование подхода	**Стоимость в рамках подходов, руб.**	**Весовой коэффициент**	**Компонент итоговой стоимости, руб.**
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	45 061 331	0,500	22 530 666
Сравнительный подход	64 312 025	0,500	32 156 013
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается			**54 687 000**

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемых объектов, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 01.03.2021 г. составляет:

Таблица 13. Итоговая стоимость объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.
Нежилое здание, общая площадь 4 382,6 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:1028, адрес: г. Москва, ул. Поморская, д. 3	365 980 000 (Триста шестьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч)	439 176 000 (Четыреста тридцать девять миллионов сто семьдесят шесть тысяч)
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 7 000 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007002:65, адрес: г. Москва, ул. Поморская, вл. 25-27 (промзона 50), без учета НДС, в том числе сооружение - водопровод, протяжённостью 68,50 п. м	54 687 000 (Пятьдесят четыре миллиона шестьсот восемьдесят семь тысяч)	

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; ФСО №9 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №326; ФСО №12 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик  Остапец Ю.В.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1.06.2015 г. №326;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 12)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 года № 721;
-
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, http://www.avito.ru, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, http://www.avito.ru/, http://www.vrx.ru/.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

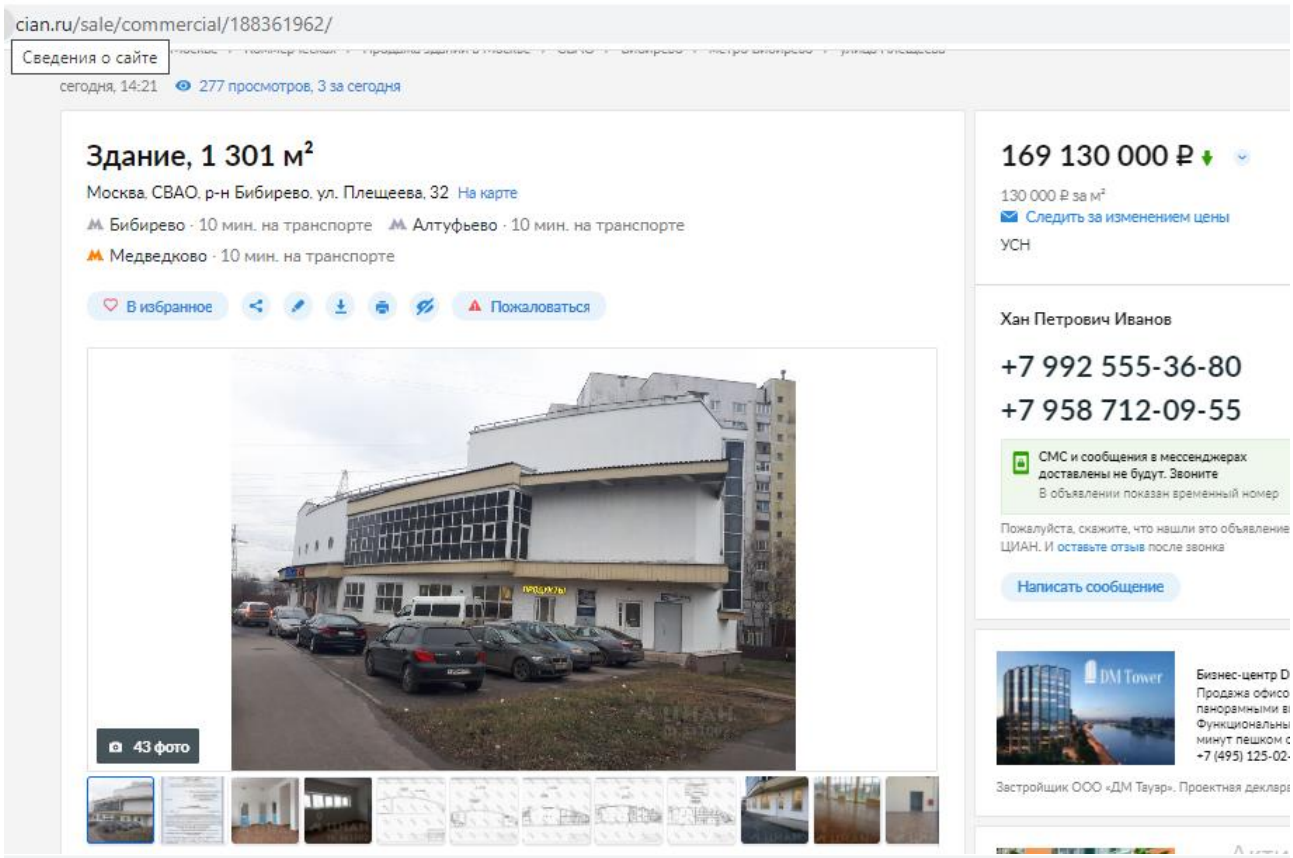
Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

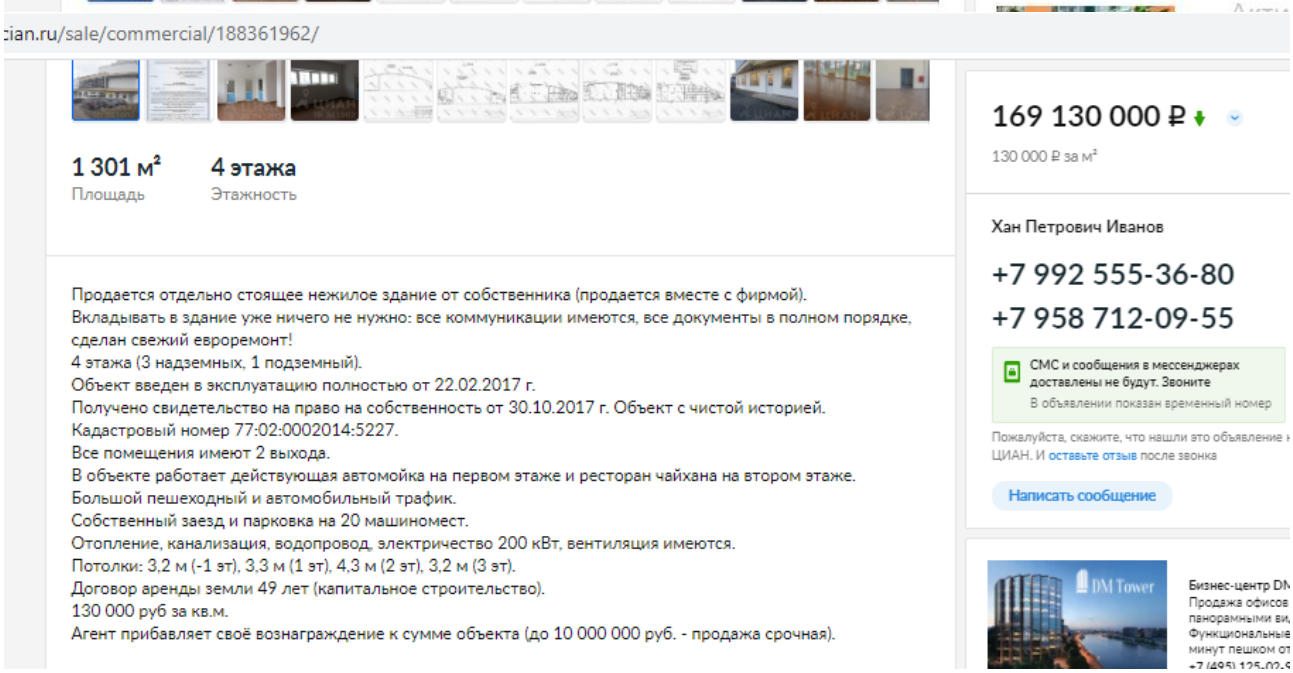
Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Рыночная информация, используемая в процессе оценки

Информация, используемая в сравнительном подходе при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости





cian.ru/sale/commercial/250657689/

сегодня, 09:38 32 просмотра, 0 за сегодня

Здание, 2 700 м²

Москва, СВАО, р-н Лианозово, Абрамцевская ул., 9К1 На карте

Алтуфьево

В избранное Пожаловаться



4 фото

2 700 м² Площадь

3 этажа Этажность

330 000 000 ₽

122 223 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Knight Frank

Агентство недвижимости

На рынке с 1996 года

Ещё 602 объекта

+7 981 333-83-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный ном

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл

ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Торговые п

парк»

От 220 т.р./

витринное

Рокоссовск

+7 (495) 023

Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. ПД на www

cian.ru/sale/commercial/250657689/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Зд

Лот: 940. Продажа здания на улице Абрамцевская в районе Лианозово СВАО Москвы. 15 мин пешком от м. Алтуфьевская. Отличная транспортная доступность, первая линия домов, центр жилого массива.

Площадь - 2700 кв.м
Этажность: 3 этажа, подземная автостоянка.
1 этаж 900 кв.м , высота потолков 3,9 м (второй свет);
2 этаж 600 кв.м, высота потолков 3 м;
3 этаж 300 кв.м, высота потолков - 3 м;
подземная автостоянка 900 кв.м, высота потолков 3,6 м;
Две эксплуатируемые крыши.

Состояние под чистовую отделку, частично отделка произведена.
Материал стен, фундамента и перекрытий железобетон.
Входная группа панорамные окна на 2 этажа.
3 лестницы, лифт.
Все коммуникации, выделенная электрическая мощность 250 кВт.
Площадь участка 0,3 га, долгосрочная аренда на 49 лет.
Огороженная территория, выложена плиткой, несколько въездных ворот.
На территории автостоянка на 45 м/м.

330 000 000 ₽

122 223 ₽ за м²

PRO

Knight Frank

Агентство недвижимости

На рынке с 1996 года

Ещё 602 объекта

+7 981 333-83-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен

ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

cian.ru/sale/commercial/252741922/

сегодня, 00:02 1 просмотр, 1 за сегодня

Здание, 2 404,7 м²

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 50 На карте

Бибирево · 20 мин. пешком

В избранное Пожаловаться





2 404,7 м² Площадь

3 этажа Этажность

Онлайн-показ

432 853 199 ₽

180 003 ₽ за м²

PRO

Аврора Проперти - коммерческая недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2017 года

Ещё 52 объекта

+7 904 566-83-53

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение



Аренда офи
Коммерческ
Рядом с мет
Москвы. Зво
аренды!
+7 (495) 135

Акция до 31.03.2021. Подробнее на www.cmp



Продажа от
Коммерческ

cian.ru/sale/commercial/252741922/





2 404,7 м² Площадь

3 этажа Этажность

Продажа готового бизнеса. Здание автомойки с объектом автосервиса - трехэтажное здание с подвальным этажом. Наземная парковка рассчитана на 5 машино-мест и 10 м/м в подвале здания.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	432 853 199 ₽	Налог	НДС включен: 72 142 199 ₽
Ставка	180 003 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Онлайн-показ

432 853 199 ₽

180 003 ₽ за м²

PRO

Аврора Проперти - коммерческ недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2017 года

Ещё 52 объекта

+7 904 566-83-53

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

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

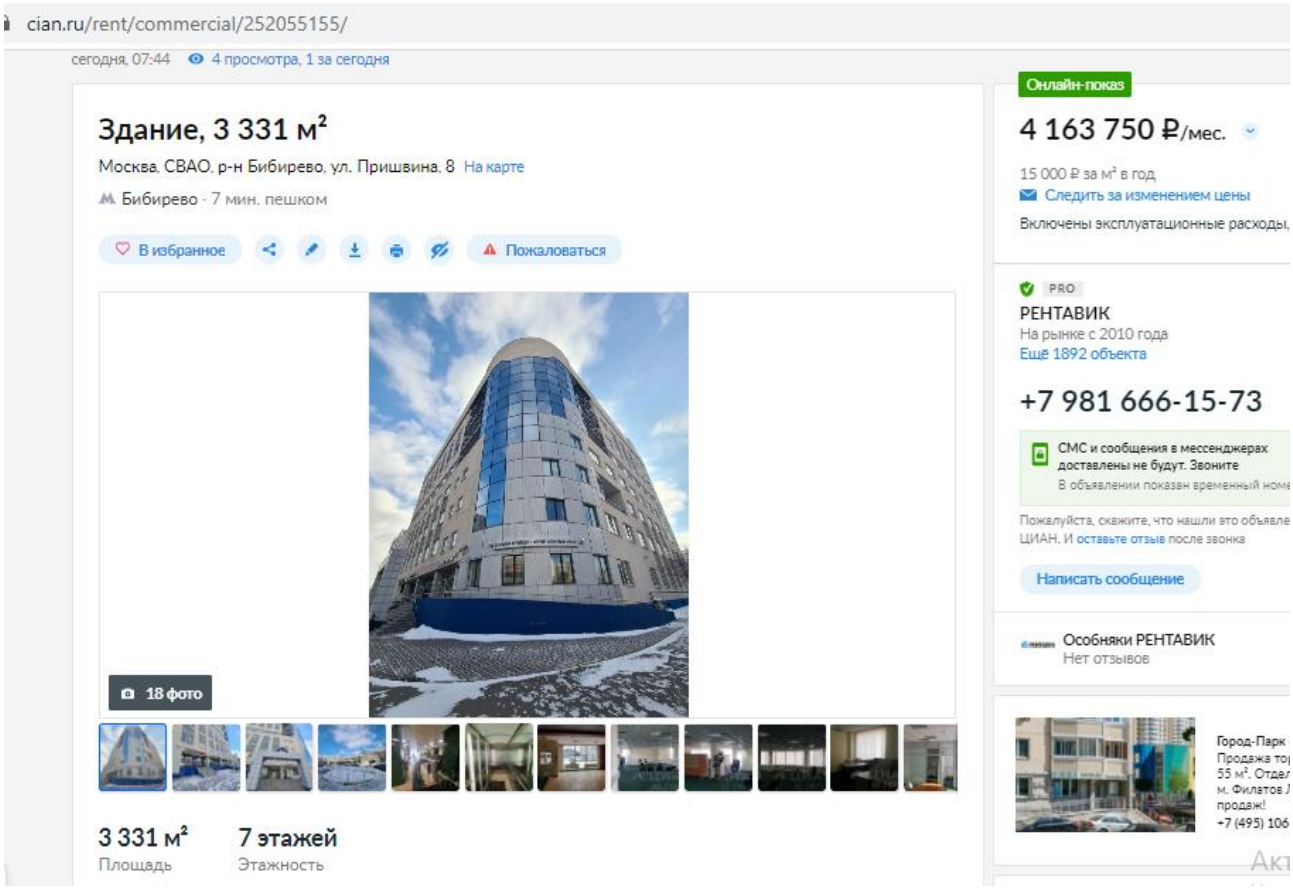
Написать сообщение

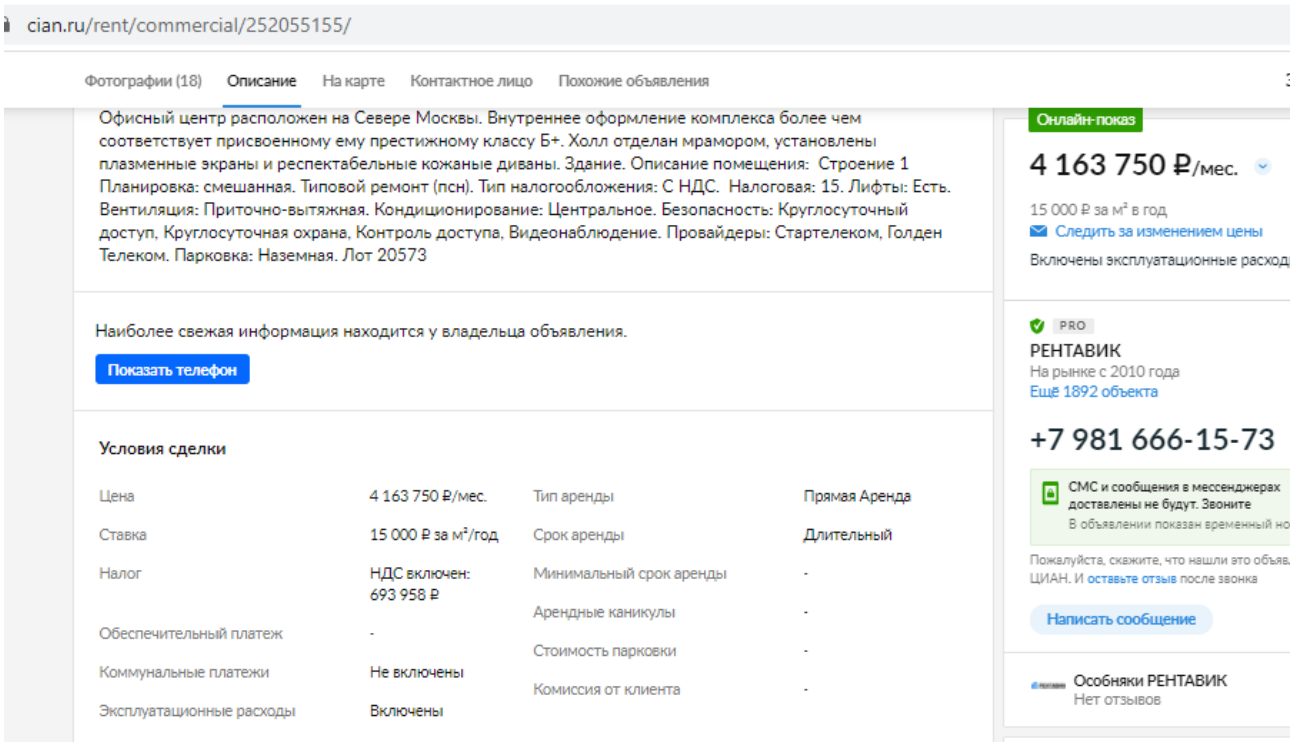


Аренда о
Коммерч
Рядом с м
Москвы.
аренды!
+7 (495) 1

Акция до 31.03.2021. Подробнее на www.c

Информация, используемая в доходном подходе для определения арендной ставки





cian.ru/rent/commercial/250592049/

сегодня, 03:54 81 просмотр, 2 за сегодня

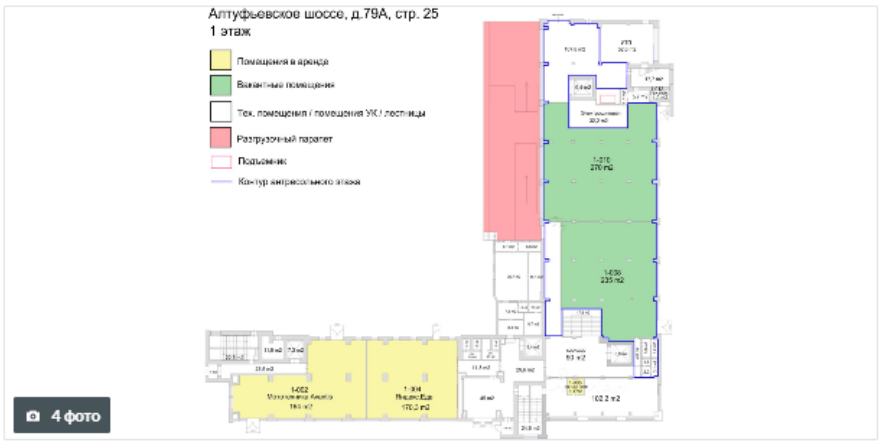
Торговая площадь, 505 м²

в офисно-складском комплексе «на Алтуфьевском шоссе, 79Ас25»

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС25 На карте

Бибирево · 6 мин. на транспорте Алтуфьево · 5 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



505 м² 1 из 5 Свободно

704 475 ₽/мес.

16 740 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

ID 58622574

Ещё 7 объектов

+7 992 555-17-80

+7 992 555-31-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный ном

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

Написать сообщение



Продажа о Коммерчес м2. Москва высокие по +7 (495) 12

Застройщик ООО «А101». ПД на www.нвш.дс «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р 28.02.2021, подробнее на www.a101.ru Ак

Что

cian.ru/rent/commercial/250592049/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая пл

Для торговли, производства, хранения и других задач мы предлагаем вам блок 505 кв.м. метров - зеленым цветом на плане (можно частями по 100-200-300-400 кв м,).
Возможно увеличение площади от 200-1500 кв м. за счет аренды других этажей здания
Въезд можно осуществить как с дублера, так и с Алтуфьевского шоссе. Помещение просматривается с проезжей части (1-я линия).
Для грузовых автомобилей предусмотрено два въезда.
В помещение ведут 2 дополнительных входа (Вход 1 и Вход 2). Бесплатная парковка на 20 автомобилей.
Характеристики помещения:
Потолки 3,4 метра
Общая площадь 505 кв. м.
Входы: 3 шт (2 с улицы, 1 с пандуса грузовой)
Грузовой пандус для газелей: да
Грузовой для евро фуры: да
Наличие воды и канализации: да
Электричество: 50-60 кВт
Интернет: возможность подключения до 1 Гбит
Прямая аренда от собственника! Без комиссии.
Идеально для даркстора, продуктового магазина, магазина-склада, малого производства, даркккитчен и т.д.

704 475 ₽/мес.

16 740 ₽ за м² в год

ID 58622574

Ещё 7 объектов

+7 992 555-17-80

+7 992 555-31-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный ном

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

Написать сообщение

cian.ru/rent/commercial/250136464/

1 мар, 23:31 50 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 650 м²

Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 32 На карте

В избранное Пожаловаться





650 м² Площадь | 1 из 5 Этаж | Свободно Помещение

Онлайн-показ

949 975 ₽/мес.

17 538 ₽ за м² в год

PRO

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

На рынке с 1996 года

Ещё 473 объекта

+7 981 666-90-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный н

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

Написать сообщение

Street Retail

Нет отзывов



Бизнес-ц Продажа панорамн Функцио минут пе +7 (495) 1

Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная д

cian.ru/rent/commercial/250136464/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая п

Площадь Этаж Помещение

Лот 26307pd. Тип здания: административное. Общая площадь: 650 кв.м Первый этаж (входная группа)- 50 кв.м .Второй этаж 500 кв.м. Третий этаж)технический) - кв.м Высота потолка 4 м. 2 мокрые точки (перспектива увеличения по запросу арендатора). Парковка бесплатная городская, в том числе непосредственно у здания. Выделенная мощность - 100 квт. Отопление центральное. Окончание работ по реконструкции 15.03 -01.04.2021. Соседние арендаторы: Чайхона, Мята, барбершоп, Много Лосося, магазин "Магнит".. Индексация 10% в год.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	949 975 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	17 538 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 158 330 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Не включены		
Предоплата	-		

Онлайн-показ

949 975 ₽/мес.

17 538 ₽ за м² в год

PRO

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

На рынке с 1996 года

Ещё 473 объекта

+7 981 666-90-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

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

Написать сообщение

Street Retail

Нет отзывов



Бизнес-це Продажа панорамн Функцион минут пеш +7 (495) 1

10.2. Документы, предоставленные Заказчиком

ДОГОВОР

ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 02 - 01938 0

(Номер договора)

31 12 2002

(Число) (Месяц) (Год)

770207002065

(Кадастровый №)

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Московский комитет по регистрации прав
Регистрационный округ № 01/05
Произведена государственная регистрация
« » 14 АПР 2003 года
№ регистрации 77-01/ 05-48/2003-1308
Регистратор Ведяшкина Т. А.
Подпись
№ 20

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "**Арендодатель**", в лице руководителя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЬВА МОТОРС"**, именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", в лице генерального директора Шумана Дмитрия Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с договором купли-продажи права долгосрочной аренды (купчая) земельного участка, зарегистрированного в книге учета Московского земельного комитета **от 01.04.2002 г. № 1097-К**, зарегистрированного Московским комитетом по регистрации прав **от 07.08.2002г. № 77-01/05-06/2002-6583**, распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от **03.09.2002 г. № 2213** (МКЗ от 25.09.2002г. Рег. № РД4-5532/2), протоколом заседания окружной комиссии по имущественно-земельным отношениям и градостроительному регулированию СВАО г.Москвы **от 31.10.2002г. № 36-5** и протоколом заседания рабочей группы окружной комиссии по имущественно-земельным отношениям и градостроительному регулированию СВАО г.Москвы от **31.10.2002г. № 36(р)-5** и заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **7000 (семь тысяч) кв.м.**, имеющий адресные ориентиры: **г.Москва, Поморская улица, вл. 25-27 (промзона 50),** предоставляемый в пользование на условиях аренды для **проектирования, строительства и дальненйшую эксплуатацию автотехцентра.**

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка 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.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 22 марта 2044 года.** Срок действия Договора исчисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе.

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

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

2.4. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2 Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый

арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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 Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является 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) 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 актам 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 ниже средней по г. Москве 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 наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется разработать Технико-экономическое обоснование (ТЭО) на строительство автотехцентра, согласовав его с Московским городским центром Госсанэпиднадзора, Москомприроды, ГУП "Мосзеленхоз".

4.2. Арендатор обязуется разработать ТЭО в Москомархитектуру для согласования архитектурно-градостроительного решения с последующим предоставлением в Мосгорэкспертизу.

4.3. Арендатор обязуется в течении одного месяца после утверждения ТЭО представить в Московский Земельный Комитет чертеж генерального плана и раздел ПОС для внесения необходимых изменений в Договор.

4.4. Начать строительство не позднее 31.10.2004г.

В случае нарушения установленных сроков строительства ставки арендной платы удваиваются.

4.5. По окончании строительства Арендатор обязуется оформить имущественные права на здание автотехцентра и зарегистрировать их в Московском Городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставить документы в Москомзем, для внесения соответствующих изменений в договор аренды земли.

4.6. Арендатор обязуется выполнить проект благоустройства, предусмотрев автостоянку для легкового автотранспорта.

4.7. Арендатор обязуется пересадку и вырубку имеющихся на участке зеленых насаждений производить по согласованию с ГУП "Мосзеленхоз".

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1 Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем 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 изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если

субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до пяти лет - 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 письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором 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 по возмещению своих 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 г. Москвы.

Арендатор обязан:

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 и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, 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 правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.12 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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 прилегающих к нему территориях.

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

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

5.16. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.17. 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 Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

• в случае отмены 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 обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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 (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. 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 виновная 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 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчётного квартала по день уплаты включительно.

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

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 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 у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, 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.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производится 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 другую Сторону за один месяц.

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 рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

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 - Расчет арендной платы
№ 2 - План границ земельного участка
№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	***АРЕНДАТОР***
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЬВА МОТОРС"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125040, г. Москва, улица Правды, дом 7/9, стр. 1-А
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125040, Москва, улица Правды, д. 7/9, стр. 1-А
Банковские реквизиты: **(не для внесения арендных платежей)** ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410 Расч.счет № 40603810900001300001 в АКБ ''Русский земельный банк'' корр.счет № 30101810700000000730 БИК 044552730 Телефон 959-18-69, 959-18-53, 218-20-06	Банковские реквизиты: ИНН 7714208840 ОКПО 56585863 Расч.счет № 40702810700000000418 в КБ "ЕВРОКРЕДИТ" корр.счет № 30101810500000000882 БИК 044583882 Телефон 210-37-08

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Руководитель Московского земельного комитета

_____ В.Н. Дамурчиев

"____" _____ 2002г.

м.п.

От Арендатора:

Генеральный Директор Общества с ограниченной ответственностью "ЭЛЬВА МОТОРС"

_____ Д. Л. Шуман

"____" _____ 2002г.

м.п.

Приложение № 1 к Договору аренды
№ М-02- 019380
от «31» декабря 2002г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Площадь земельного участка (всего)	7000 кв.м.
Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180000 руб.
Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	22
Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.35
Коэффициент, учитывающий индексацию (Введен с 01.01.2002г. в соответствии с ФЗ от 14.12.2001г. № 163-ФЗ)	2.4.
Коэффициент, учитывающий индексацию (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с ФЗ от 24.07.2002г. № 110-ФЗ)	4.32

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	**44100.00 руб.**
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. Индексации (2.4)	**105840.00 руб.**
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. Индексации (4.32) с 01.01.2003г	**190512.00 руб.**

КОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

ватель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г.Москве (для Межрайонной налогов кции № 40 по г.Москве) Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении вского ГТУ Банка России по г.Москве, БИК 044583001 Назначение платежа: (к тной классификации 2010202)

мечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 12.04.1999г. № 285-РМ, Федеральных законов о федеральном бюджете на 2000-2002г.г. и федеральных законов от 14.12.2001г. № 163-ФЗ и от 24.07.2002г. № 110-ФЗ.

Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 ня первого месяца квартала.

Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем ной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.

В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по говору аренды № М-02-_____ от «___» _____ 2002г.

ДПИСИ СТОРОН:

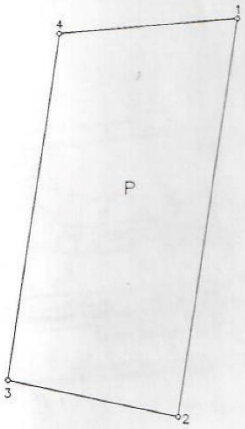
Арендодателя:	***От Арендатора:***
оводитель Московского ельного комитета	**Генеральный Директор Общества с ограниченной ответственностью "ЭЛЬВА МОТОРС"**
_____ **В.Н. Ламурчиев**	_____ **Д. Л. Шуман**
"___" _____ 2002г.	"___" _____ 2002г.
М.П.	М.П.





Приложение № 2 к договору аренды
№ М-02-019320
Кадастровый № 770207002065

П Л А Н З Е М Е Л Ь Н О Г О У Ч А С Т К А
Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЬВА МОТОРС"
по адресу: Поморская улица, вл. 25-27 (промзона 50)
Масштаб 1: 2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

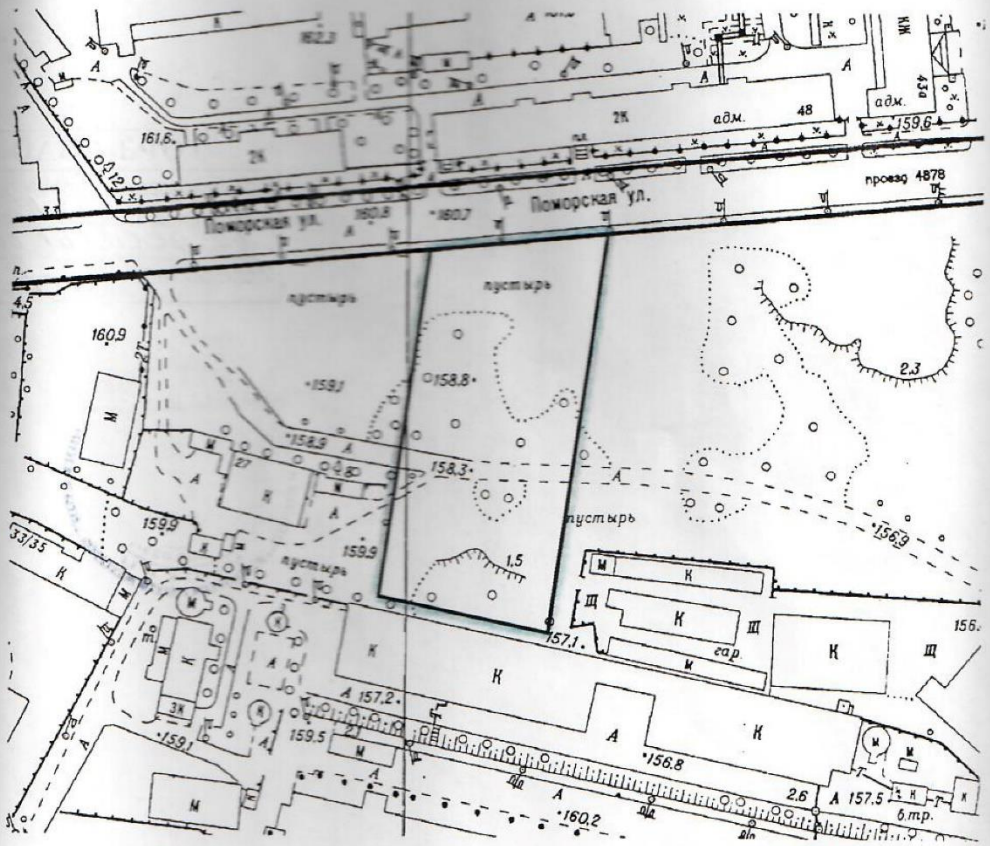
N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1–2	ЮЗ 8 7.7	131.660	
2–3	СЗ 78 3.4	57.021	
3–4	СВ 8 7.7	114.408	
4–1	СВ 84 49.2	58.465	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 7000.0 КВ.М.

Начальник ТОРЗ _____ (Маренов И.В.)

Приложение № 3 к договору аренды
№ М-02-019380
Кадастровый № 770207002065

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЬВА МОТОРС"
по адресу: Поморская улица, вл. 25-27 (промзона 50)
Масштаб 1: 2000



Начальник ТОРЗ СВАО _____ (Маренов И.Б.)

Учетный номер дополнительного соглашения
№ М-02-019380/___ от "03" 09 2014 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от **31.12.2002 № М-02-019380**

Адрес участка: г.Москва, ул.Поморская, вл.3

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Халовой Галины Ивановны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77АБ 2973068), удостоверенной нотариусом города Москвы Орловой Мариной Анатольевной 29 апреля 2014 года (запись в реестре за № 3-1-342), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Юнион Трэйн-М», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Гущина Василия Рафаиловича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с обращением от 18.07.2014 № 33-5-21146/14, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.07.2014 № 56/262/2014-13865, запись о государственной регистрации права собственности на нежилое здание от 27.06.2014 № 77-77-02/058/2014-088, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 31.12.2002 № М-02-019380 в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят к обществу с ограниченной ответственностью «Юнион Трэйн-М» **с 27.06.2014.**
2. Настоящее дополнительное соглашение отменяет действовавший расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 1 к настоящему дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 31.12.2002 № М-02-019380.
3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
5. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент городского имущества города Москвы
Юридический адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Банковские реквизиты:
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21
Расч. счет № 40201810200000000001
в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284
БИК 044583001
(не для внесения арендной платы)

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Юнион Трэйн-М»
Юридический адрес:
127410, г.Москва, ул.Поморская, д.3
Почтовый адрес:
127410, г.Москва, ул.Поморская, д.3

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77.02
Дата регистрации 07 НОЯ 2014
Номер регистрации 77-77-02/056/2014-960

Тел. 8-495-744-55-33

6. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ Г.И.Халова

«___» _____ 2014 г.

м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Юнион Трэйн-М»

_____ В.Р.Гущин

«___» _____ 2014 г.

м.п.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ **М-02-019380/**
от «03» 04 20 14 г.
к договору аренды
№ **М-02-019380** от **31.12.2002**

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-019380
Общество с ограниченной ответственностью «Юнион Трэйн-М»
г.Москва, ул.Поморская, вл.3
Кадастровый номер участка 77:02:0007002:65

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка всего	7000	кв.м
1.2	Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2014 *	213 369 100	руб.
1.3	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1.5	%

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с **27.06.2014*** **3 200 536,50** руб.

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата оплачивается Арендатором основании уведомления Арендодателя.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 чис первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пе составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального бан Российской Федерации.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 359 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № М-02-019380-
НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!

* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщ самостоятельно

Примечание:
1. **Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.**

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Заместитель начальникаУправления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ Г.И.Ханова
«____» _____ 20____ г.
м.п.
Макеева Н.Н.
959-18-88

От Арендатора:
Генеральный директор
общества с ограниченной ответственностью «Юнион Трэйн-М»

_____ В.Р.Гущин
«____» _____ 20____ г.
м.п.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3

"04" февраля 2016 г. № 77/501/16-103008	
Кадастровый номер:	77:02:0007002:1028
Номер кадастрового квартала:	77:02:0007002
Предыдущие номера:	2305676
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	127410 Москва, р-н Отрадное, ул Поморская, д 3		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	4382.6 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2		
6	Материал наружных стен:	Сборно-щитовые		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2005		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	453495539.16		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0007002:1349, 77:02:0007002:1350, 77:02:0007002:1351, 77:02:0007002:1352, 77:02:0007002:1353, 77:02:0007002:1354, 77:02:0007002:1355, 77:02:0007002:1348		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-02/058/2014-088 от 27.06.2014, Общество с ограниченной ответственностью "Юнион Трэйн-М"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —			
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —			
	16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
М.П.		Инженер 1-й категории Ловчикова Л.С.

КП.2

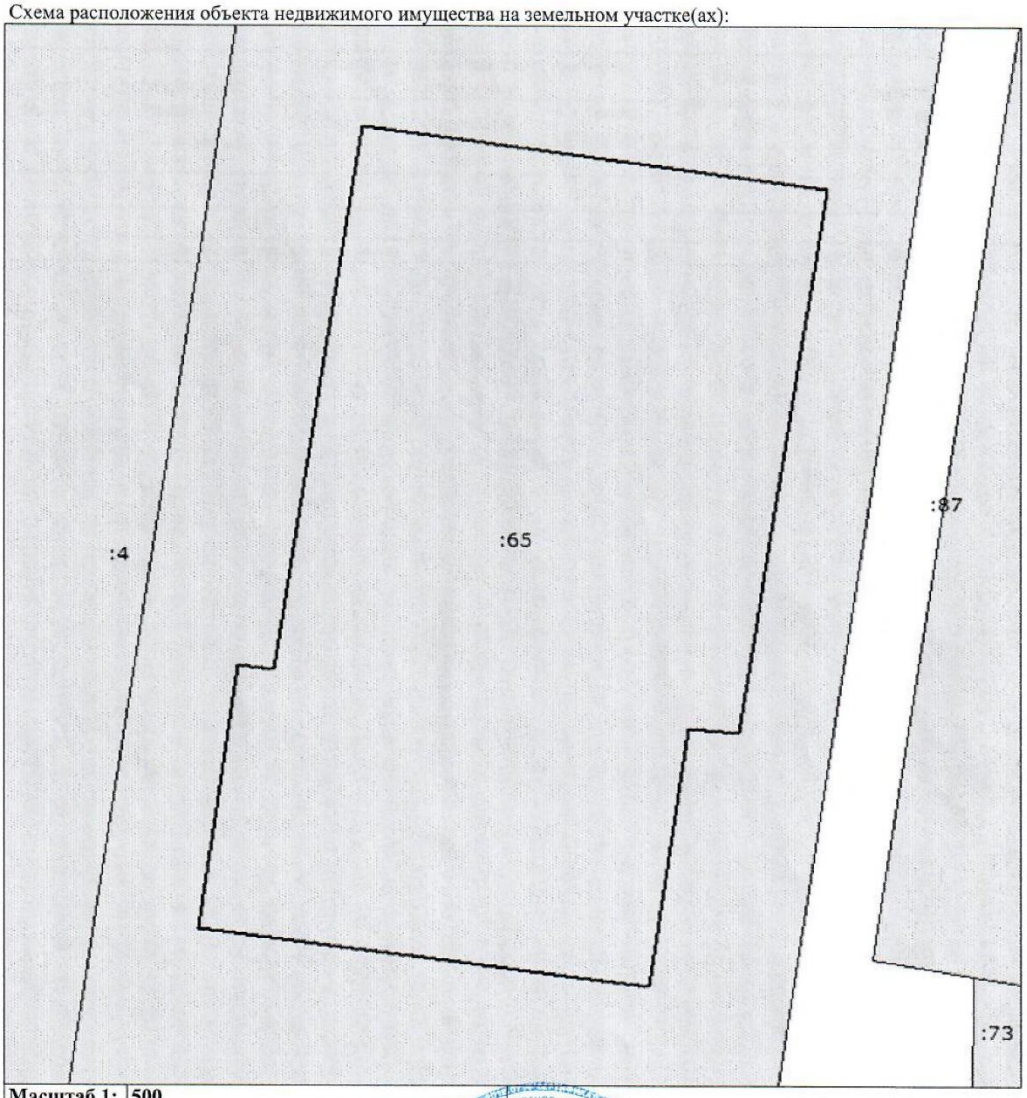
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	3

"04" февраля 2016 г. № 77/501/16-103008	
Кадастровый номер:	77:02:0007002:1028

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: **500**

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Инженер 1 - категории
Ловчикова Л.С.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	3	Всего листов:	3

"04" февраля 2016 г. № 77/501/16-103008	
Кадастровый номер:	77:02:0007002:1028

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК ТЕРРИТОРИИ
ЛОВЧИКОВА Л. С.

900109092_27720404

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва Дело № А40-290781/19-24-343 Б
29 января 2021 г.

Резолютивная часть решения объявлена 25 января 2021 г.
Решение в полном объеме изготовлено 29 января 2021 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Мироненко Э.В. (единолично);
при ведении протокола секретарем судебного заседания Рожковой Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по существу о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М»,
с участием:
От должника – Кишкинский Д.В. (паспорт, дов. от 20.01.2021 г.)
От ИП Шмелев Г.Э. – Самодуров А.В. (удост., дов. от 14.02.2017 г.)
От «Семберлей Файненс Лимитед» - Хатунцев П.С. (удост., паспорт, дов. от 10.09.2020 г.),

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 18.12.2019 в отношении Общества с ограниченной ответственностью «ЮНИОН ТРЭЙН-М» (ОГРН: 1117746108710, ИНН: 7743808506) введена процедура наблюдения, временным управляющим утверждена Смирнова Виктория Сергеевна (член СРО ААУ «Евразия»).

В настоящем судебном заседании рассмотрению подлежало дело по существу.

Временный управляющий в заседание не явился, извещен, дело рассматривалось в порядке ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Представители кредиторов пояснили, что собрание кредиторов проведено.

Гущин В.Р. настаивал на вступлении в дело в качестве третьего лица.

Представители «Семберлей Файненс Лимитед» и ИП Шмелев Г.Э. оставили ходатайство на усмотрение суда, представитель должника против вступления возражал.

Представитель должника представил возражения на ходатайство Гущина В.Р. о вступлении в дело в качестве третьего лица и ходатайство о приобщении документов к материалам дела.

Заслушав представителей, изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Рассмотрев ходатайство Гущина В.Р. о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, суд приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным

судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В статьях 34 и 35 Закона о банкротстве определен круг лиц, имеющих право участвовать в деле о банкротстве, а также в арбитражном процессе по делу о банкротстве.

Статьей 34 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к лицам, участвующим в деле о банкротстве, отнесены: должник; арбитражный управляющий; конкурсные кредиторы; уполномоченные органы; федеральные органы исполнительной власти, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления по месту нахождения должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом; лицо, предоставившее обеспечение для проведения финансового оздоровления.

В соответствии со статьей 35 Закон о банкротстве лицами, участвующими в арбитражном процессе по делу о банкротстве, являются представитель работников должника; представитель собственника имущества должника - унитарного предприятия; представитель учредителей (участников) должника; представитель собрания кредиторов или представитель комитета кредиторов; представитель федерального органа исполнительной власти в области обеспечения безопасности в случае, если исполнение полномочий арбитражного управляющего связано с доступом к сведениям, составляющим государственную тайну; уполномоченные на представление в процедурах, применяемых в деле о банкротстве, интересов субъектов Российской Федерации, муниципальных образований соответственно органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления по месту нахождения должника; иные лица в случаях, предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

В арбитражном процессе по делу о банкротстве вправе участвовать: саморегулируемая организация арбитражных управляющих, которая представляет кандидатуры арбитражных управляющих для утверждения их в деле о банкротстве или член которой утвержден арбитражным управляющим в деле о банкротстве, при рассмотрении вопросов, связанных с утверждением, освобождением, отстранением арбитражных управляющих, а также жалоб на действия арбитражных управляющих; орган по контролю (надзору) при рассмотрении вопросов, связанных с утверждением арбитражных управляющих; кредиторы по текущим платежам при рассмотрении вопросов, связанных с нарушением прав кредиторов по текущим платежам.

В соответствии со статьей 40 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации под иными лицами понимаются, в том числе, заявители и заинтересованные лица - по делам особого производства, по делам о несостоятельности (банкротстве) и в иных предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом случаях.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце первом пункта 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» основными участвующими в деле о банкротстве лицами, которые также признаются непосредственными участниками всех обособленных споров в судах всех инстанций, являются: должник (в процедурах наблюдения и финансового оздоровления), арбитражный управляющий, представитель собрания (комитета) кредиторов (при наличии у суда информации о его избрании), представитель собственника имущества должника - унитарного предприятия или представитель учредителей (участников) должника (в процедурах внешнего управления и конкурсного производства) (при наличии у суда информации о его избрании).

Перечень лиц участвующих при рассмотрении дела о признании должника банкротом является исчерпывающим.

Гущин В.Р. ссылается на то, что он является участником ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М», обладающим 28,5 % от общего числа голосов участников общества.

Наличие у лица заинтересованности в исходе дела само по себе не означает о необходимости привлечения его к участию в деле. Каких-либо доводов, подтверждающих, что судебные акты по данному делу непосредственно затрагивают права и обязанности Гущина В.Р. не приведено.

Кроме того, суд принимает во внимание, что 16.11.2020 г. было проведено собрание участников ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М», на котором большинством голосов участников общества было принято решение об избрании представителя участников (учредителей) «ЮНИОН ТРЭЙН-М» - Курныкова Н.В.

22.01.2021 г. было проведено повторное собрание участников ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М» с аналогичной повесткой дня, на котором большинством голосов участников общества было также принято решение об избрании представителя участников (учредителей) ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М» - Курныкова Н.В.

Таким образом, суд приходит к выводу, что оснований для в удовлетворении ходатайства Гущина В.Р. о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора не имеется. Доказательств обратного не представлено.

На собрании кредиторов, состоявшемся 23.11.2020 г., было принято решение об обращении в суд с ходатайством об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства, утверждении конкурсным управляющим Крутьковой С.А., члена Ассоциации МСОПАУ.

Временным управляющим сформирован реестр требований кредиторов, составлен анализ финансового состояния должника, а также направлены запросы в компетентные органы. Согласно выводам, содержащимся в анализе финансового состояния, восстановление платежеспособности невозможно.

Из материалов дела, отчета временного управляющего следует, что у должника имеется имущество, таким образом денежных средств на финансирование процедуры конкурсное производство достаточно.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М» подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение более трех месяцев должник неспособен удовлетворить требования по денежным обязательствам перед кредиторами на сумму свыше трехсот тысяч рублей, что соответствует признакам банкротства, установленным ст.ст. 3,6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

С учетом принятого на собрании кредиторов решения, суд считает целесообразным открыть конкурсное производство в отношении ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М» сроком на шесть месяцев.

В материалы дела Ассоциацией МСОПАУ представлена информация о соответствии кандидатуры Крутьковой Светланы Анатольевны требованиям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь ст. ст. 2, 32, 52, 53, 126 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 71, 167-170, 176, 223 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Отказать Гущину В.Р. в удовлетворении ходатайства о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Определение в данной части может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционной суд в десятидневный срок.

Признать Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИОН ТРЭЙН-М» (ОГРН: 1117746108710, ИНН: 7743808506) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «ЮНИОН ТРЭЙН-М» (ОГРН: 1117746108710, ИНН: 7743808506) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с ООО «ЮНИОН ТРЭЙН-М» (ОГРН: 1117746108710, ИНН: 7743808506) в доход федерального бюджета 6 000 руб. расходов по уплате госпошлины.

Утвердить конкурсным управляющим должника ООО ««ЮНИОН ТРЭЙН-М» (ОГРН: 1117746108710, ИНН: 7743808506) Крутькову Светлану Анатольевну (ИНН 773422125590, регистрационный номер 437), члена Ассоциации МСОПАУ.

Обязать руководителя должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 26.07.2021 г. на 14 час. 00 мин. в зале 9014, в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо – отчет и обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционной суд в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья Э.В. Мироненко

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента
Дата 16.06.2020 14:17:53
Кому выдана "Мироненко " Элеонора Викторовна

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Квартал № 3145
Инвент. № 21
Шифр фонда
Шифр проекта гидив.

Автомагазин. на
(назначение здания) (вместимость)
по Наморская ул. дом № 3 стр. корп. №
Северо-Восточный А.О. района гор. Москвы

1. Общие сведения

Владелец
Число этажей 2
Год постройки 2005 переоборудовано в г. Год последнего кап. ремонта г.
надстроено
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
Материал крыши оцинкованный металл площадь крыши 3424 кв. м
Фасад окраска площадь фасадов кв. м
(вид отделки)
Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь кв. м
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. кв. м
Объем 24521 куб. м
Общая площадь по зданию 4383 кв. м, в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий 4383 кв. м
из них:
а. Жилые помещения: Общ. площ. – кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий – кв. м
жилой площади – кв. м
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума – кв. м

4 Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь	В том числе жилая	Текущие изменения: количество: жилых квартир	Текущие изменения: количество: жилых комнат	Текущие изменения: общая площадь	Текущие изменения: в том числе жилая	Текущие изменения: количество: жилых квартир	Текущие изменения: количество: жилых комнат	Текущие изменения: общая площадь	Текущие изменения: в том числе жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

ЛИНИЯ СГИВА

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	общая площадь	жилая площадь	число квартир	общая площадь	жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

I. Нежилые помещения: общая площадь 4383 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
						общая		основная		общая		основная	
		всего	в т.ч. арендуем.	всего	в т.ч. арендуем.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. помещ.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская	218		206									
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи	3743		2977									
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	392		338									
Итого:		4383		3421									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая 326, основная 272 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Отопление: Центральное: От АГВ	Отопление: Центральное: От ТЭЦ	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На газе	Отопление: Центральное: От групп. или кварт. котельной: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От групп. или кварт. котельной: На газе	Отопление: Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение: Центральное	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройств.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	1983		1983				1983						1983					1983					1983		1983	II

Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Кол.	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота, (м)	Объём, (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
	Автобокс.	2		1879.3	8.80	16538
	— " —	1		852.6	7.65	6522
	т/этаж			70.4	3.10	218
	подвал			175.3	2.80	491
	— " —			240.5	3.05	734
	вент. выход.			7.4	2.50	18
	дорож. Р=			35.5	—	—
			Итого:	27748		24521

Площадь застройки: 2852.9 м²

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. III — Средняя жилая площадь квартиры — Сборник № 23

вид внутренней отделки простая — Средняя внутренняя высота помещений 2.56 — Таблица № 29б

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонный ленточный	в	10		10		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	металлические панели типа сендвич кирпичные силикатом	в	17		17		
3	Перекрытия: чердачные	железобетонные по метал. каркасу.		9		9		
	междуэтажные	— " —						
	подвальные	железо-бетонные	н					
4	Крыша	гофрированный металл.		9		9		
5	Полы	плиточные, линолеум, бетонные	о	6		6		
6	Проёмы: оконные	стеклопакеты		5		5		
	дверные	деревянные, металлич.						
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл.	металлич. окраска	б	5		5		
	а. —							
	б. —							
	Внутрен. отделка	окраска, побелка, глазур. плитка.						
	а. —							
	б. —							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление	см. трубы		32	+0.96	35.5		
	Печное отопл.							
	Водопровод	стальные трубы	о					
	Канализация	чугунные и пласт тр.						
	Радио							
	Телефон	городской						
	Телевидение							
	Ванны: с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч. водосн.	душ.			+2.56			
	Горячее водоснаб.	стальные пр.						
	Вентиляция	механическая						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод		пс					
	Лифты	1 подъемник						
	Электроосвещение	см. гор. сети						
9	Разные работы	л/кл, крыльца, прочие неучтен. работы		7		7		
		Итого		100	+3.52	103.5		
		процент износа (гр. 9)х100 / удельный вес (гр. 7)						

Процент износа, приведённый к 100 по формуле = 0 %

Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____

вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные							
	междуэтажные							
	подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проёмы: оконные							
	дверные							
7	Отдел. работы: Наружная отделка							
	архитект. оформл.							
	а: _____							
	б: _____							
	Внутрен. отделка							
	а. _____							
	б. _____							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление							
	Печное отопл.							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны: с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч. водосн.							
	Горячее водоснаб.							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение							
9	Разные работы							
			Итого	100				
			процент износа (гр. 9)х100					
			удельный вес (гр. 7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проёмы: оконные	Проёмы: дверные	отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнические устройства	прочие работы						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах: на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры		на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения		удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Котельная	23	29	21.2	1035			0.95				0.98	20,18	24521	509946	0	509946
						по сост. на 03.11.2005г.											
конец																	
														Всего	509941	0	509941

Работу выполнил чертежник (должность) (подпись)

Проверил бригадир (подпись)

«17» апреля 2006 г.

Начальник Бюро (подпись)

«17» 04 2006 г.

4 Северо-Восточное Центральное бюро технической инвентаризации города Москвы

Текущие изменения внесены:

«___» ____ 20__ г. | «___» ____ 20__ г. | «___» ____ 20__ г. | «___» ____ 20__ г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте: всего	в том числе: ремонт	в том числе: смена	цена за единицу: ремонт	цена за единицу: смена	сумма в руб.	Выполнено: 20___ г.	20___ г.	20___ г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты													
2	Стены		куб. м											
3	Стены		кв. м											
4	Перегородка дерев.		кв. м											
5	» несгораем.		кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м											
7		междуэтажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10	Крыша	стропила	кв. м											
11		обрешетка	кв. м											
12		кровля	кв. м											
13		водосточные трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв. м											
16		паркетные	кв. м											
17		линолеум или синт.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19		прочие	кв. м											

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Поморская ул., 3

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.06.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
п	1	венткамера	105,2	105,2		прочая			250
	2	венткамера	23,5	23,5		прочая			
	3	венткамера	5,0	5,0		прочая			
Итого по помещению			133,7	133,7					
---Нежилые помещения всего			133,7	133,7					
в т.ч. Прочие			133,7	133,7					

Помещение N II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.06.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
п	1	лестница	13,7		13,7	прочая			275
	2	коридор	22,1		22,1	прочая			
	3	коридор	18,4		18,4	прочая			
	4	служебное	22,1	22,1		прочая			
	5	служебное	15,7	15,7		прочая			
	6	электрощитовая	14,0	14,0		прочая			
	7	служебное	34,2	34,2		прочая			
Итого по помещению			140,2	86,0	54,2				
---Нежилые помещения всего			140,2	86,0	54,2				
в т.ч. Прочие			140,2	86,0	54,2				

2 Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 22 11 0020516

По адресу: Поморская ул., 3

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.06.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
п	1	служебное	52,4	52,4		прочая			275
Итого по помещению			52,4	52,4					
---Нежилые помещения всего			52,4	52,4					
в т.ч. Прочие			52,4	52,4					
Итого по этажу п			326,3	272,1	54,2				
---Нежилые помещения всего			326,3	272,1	54,2				
в т.ч. Прочие			326,3	272,1	54,2				

По адресу: Поморская ул., 3

Помещение N I Тип: Гаражи ф.25
Последнее обследование 22.06.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	лестница	11,2		11,2	гараж.			463
	2	зал демонстраци	633,2	633,2		гараж.			463
	3	тамбур	8,0		8,0	гараж.			463
	4	касса	4,9	4,9		гараж.			463
	5	касса	8,5	8,5		гараж.			463
	6	склад	194,4	194,4		складс.			463
	7	склад	11,9	11,9		складс.			463
	8	пом.подсобное	11,4		11,4	складс.			463
	9	лестница	10,9		10,9	гараж.			463
	10	кладовая	6,6		6,6	гараж.			463
	11	уборная	3,7		3,7	гараж.			463
	12	умывальная	3,4		3,4	гараж.			463
	13	кабинет	14,5	14,5		гараж.			463
	14	кладовая	14,3		14,3	гараж.			847
	15	пом.производств	692,0	692,0		гараж.			847
	16	служебное	69,3	69,3		гараж.			847
	17	мастерская	69,0	69,0		гараж.			847
	18	кладовая	4,2		4,2	гараж.			847
	19	служебное	359,5	359,5		гараж.			727
	20	тамбур	2,5		2,5	гараж.			727
	21	тамбур	9,6		9,6	гараж.			727
	22	цех	459,6	459,6		гараж.			727
Итого по помещению			2602,6	2516,8	85,8				
---Нежилые помещения всего			2602,6	2516,8	85,8				
в т.ч. Складские			217,7	206,3	11,4				
Гаражи			2384,9	2310,5	74,4				

Помещение N II Тип: Гаражи ф.25
Последнее обследование 22.06.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	пом.техническое	3,4		3,4	гараж.			463
Итого по помещению			3,4		3,4				
---Нежилые помещения всего			3,4		3,4				
в т.ч. Гаражи			3,4		3,4				

По адресу: Поморская ул., 3 стр. 4

ф.25

Помещение N III Тип: Гаражи
Последнее обследование 22.06.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	лестница	13,9		13,9 гараж.				463
Итого по помещению			13,9		13,9				
---Нежилые помещения всего			13,9		13,9				
в т.ч. Гаражи			13,9		13,9				
Итого по этажу 1			2619,9	2516,8	103,1				
---Нежилые помещения всего			2619,9	2516,8	103,1				
в т.ч. Складские			217,7	206,3	11,4				
Гаражи			2402,2	2310,5	91,7				

По адресу: Поморская ул., 3

Помещение N I Тип: Гаражи ф.25

Последнее обследование 22.06.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	1	кабинет	34,1	34,1		гараж.			358
	2	кабинет	27,0	27,0		гараж.			
	3	кабинет	32,5	32,5		гараж.			
	4	кабинет	17,9	17,9		гараж.			
	5	кабинет	22,9	22,9		гараж.			
	6	лестница	18,7		18,7	гараж.			
	7	коридор	19,3		19,3	гараж.			
	8	умывальная	5,2		5,2	гараж.			
	9	умывальная	5,2		5,2	гараж.			
	10	коридор	4,1		4,1	гараж.			
	11	уборная	1,3		1,3	гараж.			
	12	уборная	1,3		1,3	гараж.			
	13	уборная	1,3		1,3	гараж.			
	14	коридор	109,4		109,4	гараж.			
	15	уборная	1,3		1,3	гараж.			
	16	уборная	1,3		1,3	гараж.			
	17	уборная	5,4		5,4	гараж.			
	18	кабинет	36,4	36,4		гараж.			
	19	кабинет	23,6	23,6		гараж.			
	20	кабинет	16,8	16,8		гараж.			
	21	кабинет	17,6	17,6		гараж.			
	22	кабинет	18,6	18,6		гараж.			
	23	кабинет	17,2	17,2		гараж.			
	24	кабинет	22,2	22,2		гараж.			
	25	кабинет	28,0	28,0		гараж.			
	26	кабинет	22,1	22,1		гараж.			
	27	кабинет	17,5	17,5		гараж.			
	28	кабинет	18,2	18,2		гараж.			
	29	кабинет	35,0	35,0		гараж.			
	30	коридор	117,0		117,0	гараж.			
	31	кабинет	24,4	24,4		гараж.			
	32	кабинет	37,3	37,3		гараж.			
	33	лестница	18,8		18,8	гараж.			
	34	кладовая	13,2		13,2	гараж.			
	35	кладовая	9,0		9,0	гараж.			
	36	служебное	3,4		3,4	гараж.			
	37	коридор	17,8		17,8	гараж.			
	38	пом.подсобное	8,1		8,1	гараж.			
	39	бар	63,8		63,8	гараж.			
	40	уборная	1,6		1,6	гараж.			
	41	умывальная	2,1		2,1	гараж.			
	42	умывальная	2,1		2,1	гараж.			
	43	уборная	1,6		1,6	гараж.			
	44	коридор	9,3		9,3	гараж.			
	45	лестница	16,5		16,5	гараж.			
	46	моечная	20,3		20,3	гараж.			
	47	цех	26,9		26,9	гараж.			
	48	пом.отходов	83,0		83,0	гараж.			
	49	кладовая	26,7		26,7	гараж.			
	50	пом.подсобное	18,9		18,9	гараж.			
	51	служебное	8,5	8,5		гараж.			
	52	раздевалка	9,5		9,5	гараж.			

По адресу: Поморская ул., 3 стр. 6

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52а	душевая	2,1		2,1	гараж.			
	53	умывальная	2,1		2,1	гараж.			
	54	коридор	5,9		5,9	гараж.			
	55	умывальная	2,6		2,6	гараж.			
	56	уборная	1,5		1,5	гараж.			
	57	душевая	2,2		2,2	гараж.			
	58	уборная	1,5		1,5	гараж.			
	59	раздевалка	4,8		4,8	гараж.			
	60	уборная	3,2		3,2	гараж.			
	61	душевая	6,1		6,1	гараж.			
	62	душевая	6,1		6,1	гараж.			
	63	уборная	3,2		3,2	гараж.			
	64	раздевалка	63,3		63,3	гараж.			
	65	коридор	18,3		18,3	гараж.			
	66	коридор	17,8		17,8	гараж.			
	67	бельевая	10,4		10,4	гараж.			
	68	сушилка	6,1		6,1	гараж.			
	69	кабинет	15,4	15,4		гараж.			
	70	кабинет	21,5	21,5		гараж.			
	71	кабинет	13,6	13,6		гараж.			
	72	кабинет	21,2	21,2		гараж.			
	73	кабинет	9,1	9,1		гараж.			
	74	кабинет	7,8	7,8		гараж.			
	75	тамбур	1,3		1,3	гараж.			
	76	тамбур	2,7		2,7	гараж.			
Итого по помещению			1371,0	566,4	804,6				
---Нежилые помещения всего			1371,0	566,4	804,6				
в т.ч. Гаражи			1371,0	566,4	804,6				
Итого по этажу 2			1371,0	566,4	804,6				
---Нежилые помещения всего			1371,0	566,4	804,6				
в т.ч. Гаражи			1371,0	566,4	804,6				

По адресу: Поморская ул., 3

стр. 7

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 22.06.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
т	1	венткамера	65,4	65,4		прочая			280
Итого по помещению			65,4	65,4					
---Нежилые помещения всего			65,4	65,4					
в т.ч. Прочие			65,4	65,4					
Итого по этажу т			65,4	65,4					
---Нежилые помещения всего			65,4	65,4					
в т.ч. Прочие			65,4	65,4					
Итого по зданию			4382,6	3420,7	961,9				
---Нежилые помещения всего			4382,6	3420,7	961,9				
в т.ч. Складские			217,7	206,3	11,4				
Гаражи			3773,2	2876,9	896,3				
Прочие			391,7	337,5	54,2				

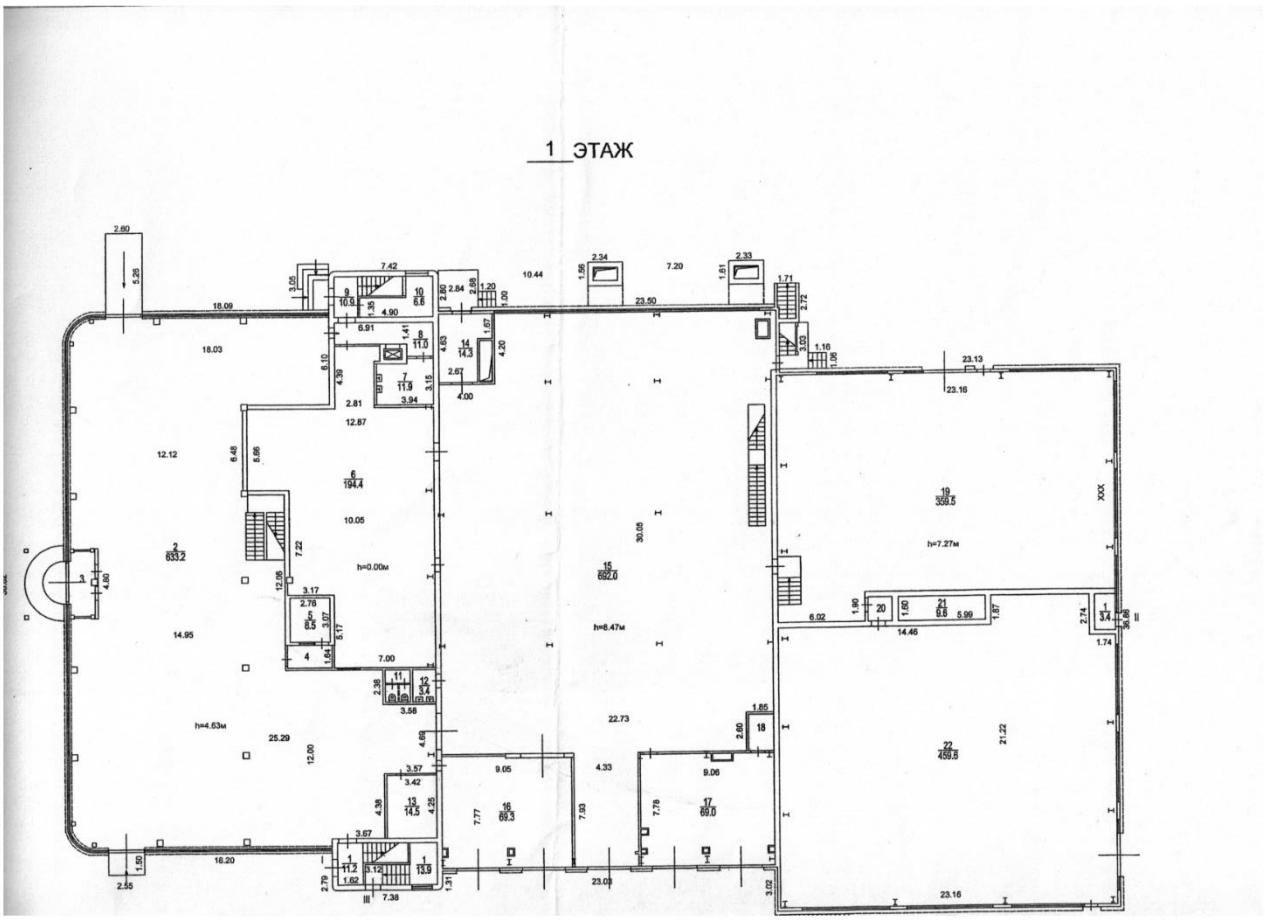
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 15.11.2005г. N 2208687.

Экспликация на 7 страницах 23.06.2011 г.

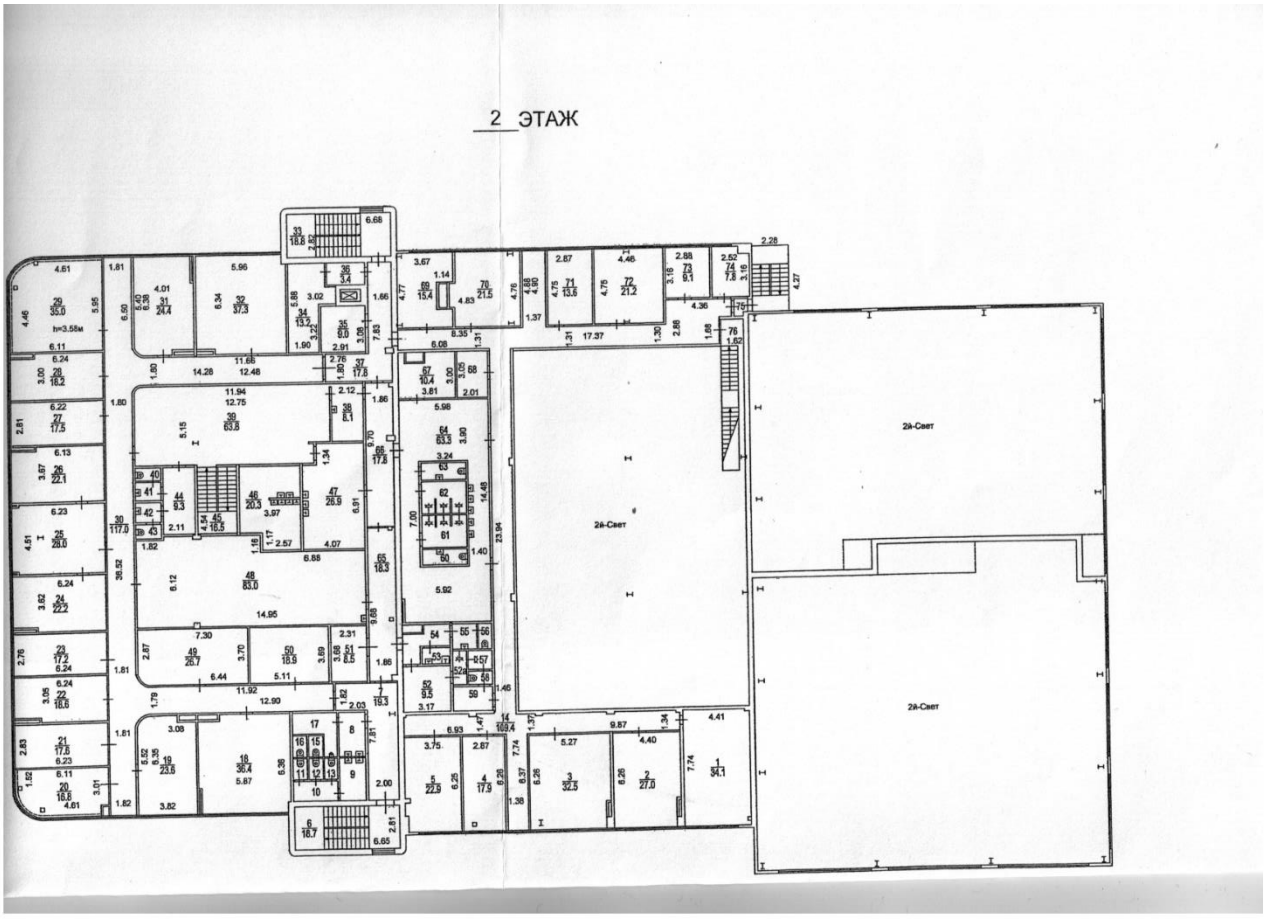
Исполнитель _____ Коваленков А.Н.

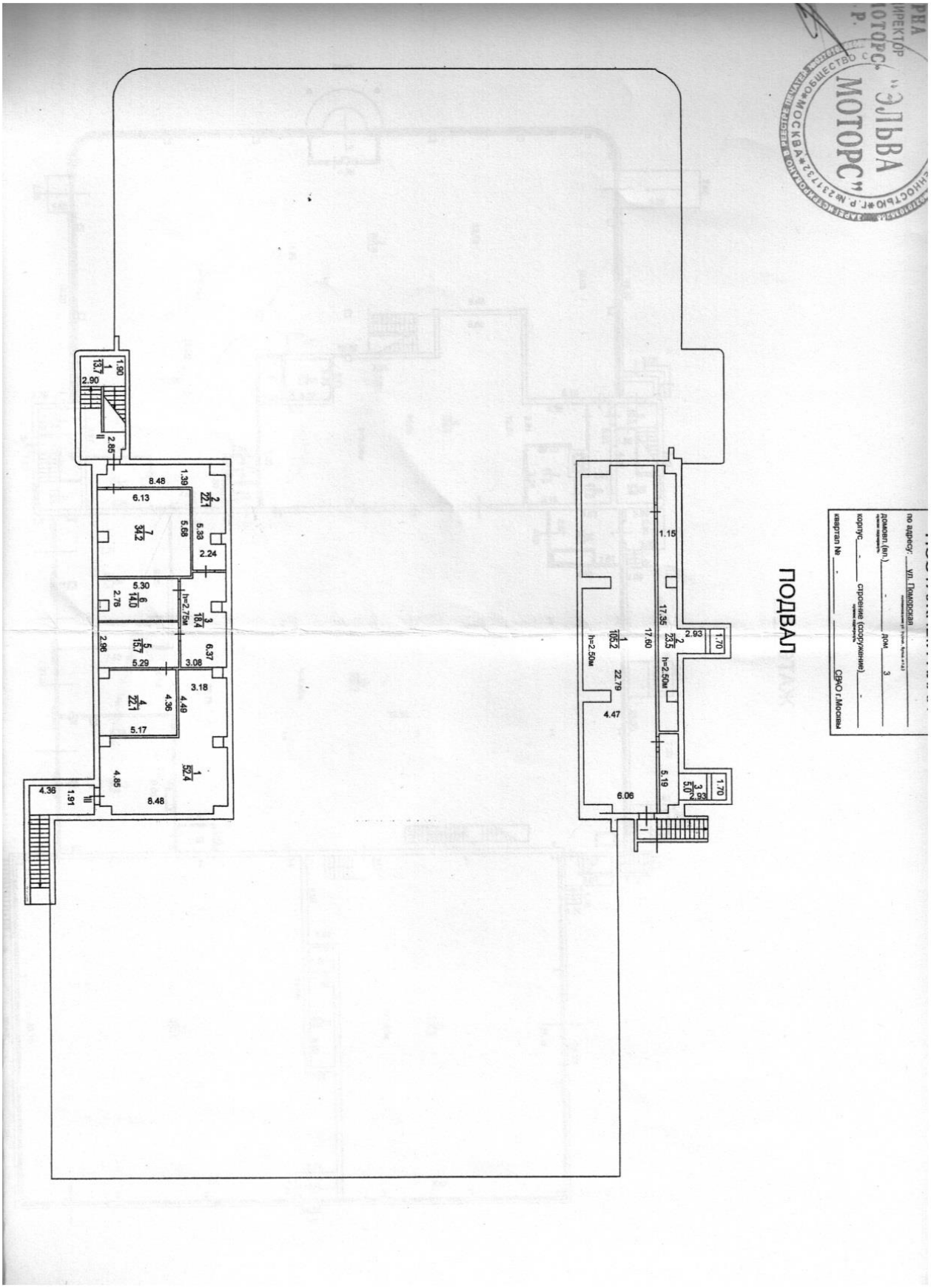
14 22 300934

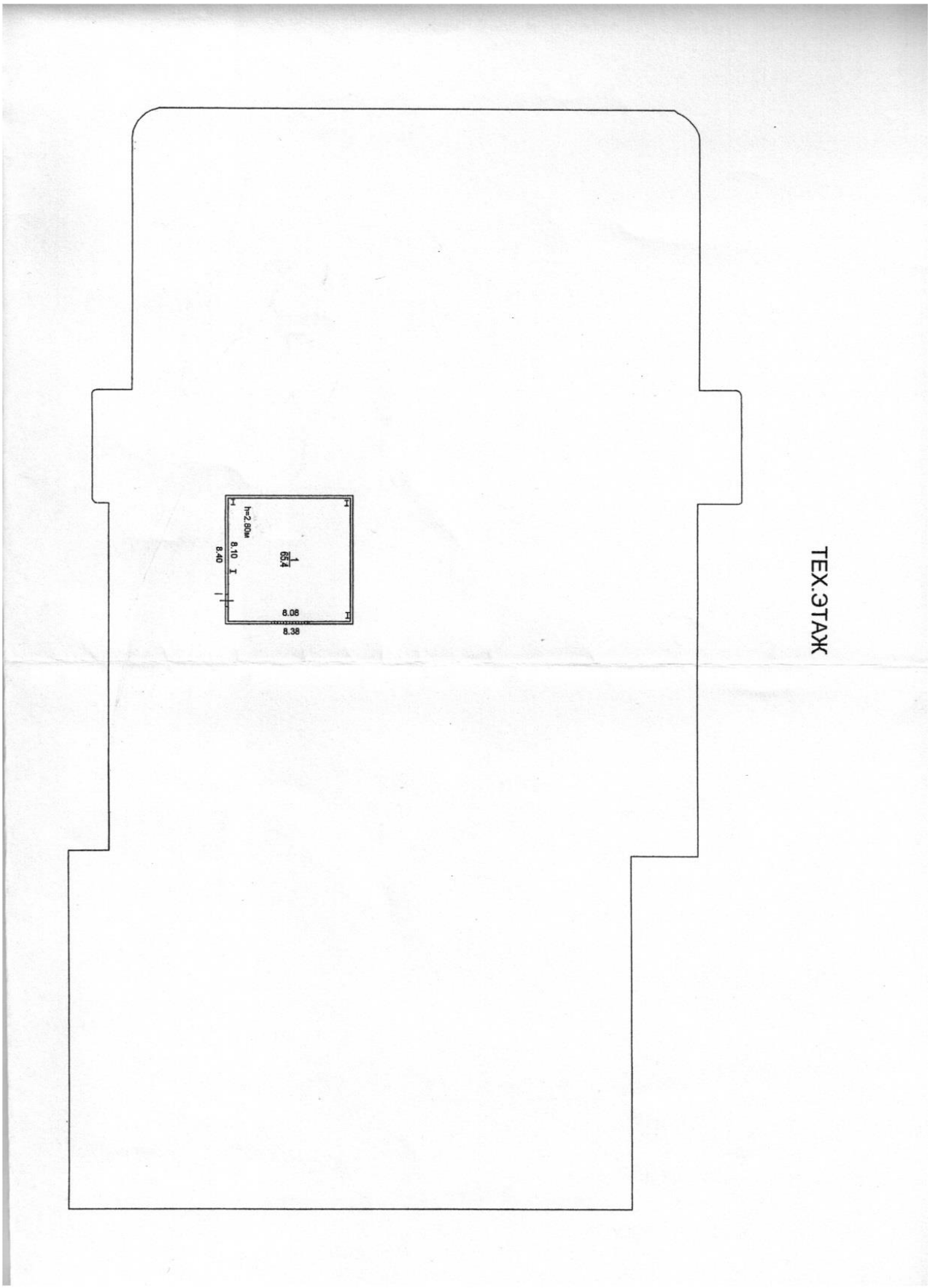
1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ




ПОДВАЛ
по адресу: ул. Поморская
дом(ен.) ДОМ 3
корпус строение (сооружение)
квартал № СВАО г.Москвы
ЭЛЬВА
МОТОРС
ДИРЕКТОР
ОБЩЕСТВО
МОСКВА


h=2.80м
8.10
8.40
1
65.4
8.08
8.38
ТЕХ.ЭТАЖ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "27" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого здания от 10.06.2014 №10-06

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Юнион Трейн-М", ИНН: 7743808506, ОГРН: 1117746108710, дата гос.регистрации: 16.02.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Поморская, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 4 382,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Поморская, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0007002:1028

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" июня 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-02/058/2014-088

Регистратор Янкина Е. Е.

М.П. (подпись)

77-АР 580132

РФ

10.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 | +7 (495) 987-18-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-006050/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-006050/20 от 10.12.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Оценочная компания «Юрдис»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***125438, г. Москва, ул. Михалковская, д. 63Б, стр. 2, пом. XX, ком. 9-18***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «17» января 2021 г. по «16» января 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	*Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.*

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

_____ *(Кривошеев В.А.)*
(подпись) *М.П.*
«10» декабря 2020г.

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

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Терешонок А.Г.)*
(подпись) *М.П.*
«10» декабря 2020г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОСТАПЕЦ
Юлия Вадимовна

ИНН 272104098604

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 18 сентября 2009 года №13

Президент — Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01916

Дата выдачи 08 октября 2009 года

РОССИЯ

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1179 20 июня 2009 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Хабаровск

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Тихоокеанский государственный университет"

ДИПЛОМ

ВСГ 1936329

Решением Государственной аттестационной комиссии

от *10 июня 2009* года

Крупиной
Юлии Вадимовне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности "Финансы и кредит"

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 172 БП

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 204787

Настоящий диплом выдан Крупиной Юлии Вадимовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "8" сентября 2008 г. по "27" июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО "Хабаровская государственная академия экономики и права"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

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

Государственная аттестационная комиссия решением от "27" июня 2009 г.

удостоверяет право (о соответствии квалификации) Крупиной Юлии Вадимовны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Хабаровск Год 2009

МПФ Гознака. 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011809-1 «10» мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Остапец Юлии Вадимовне

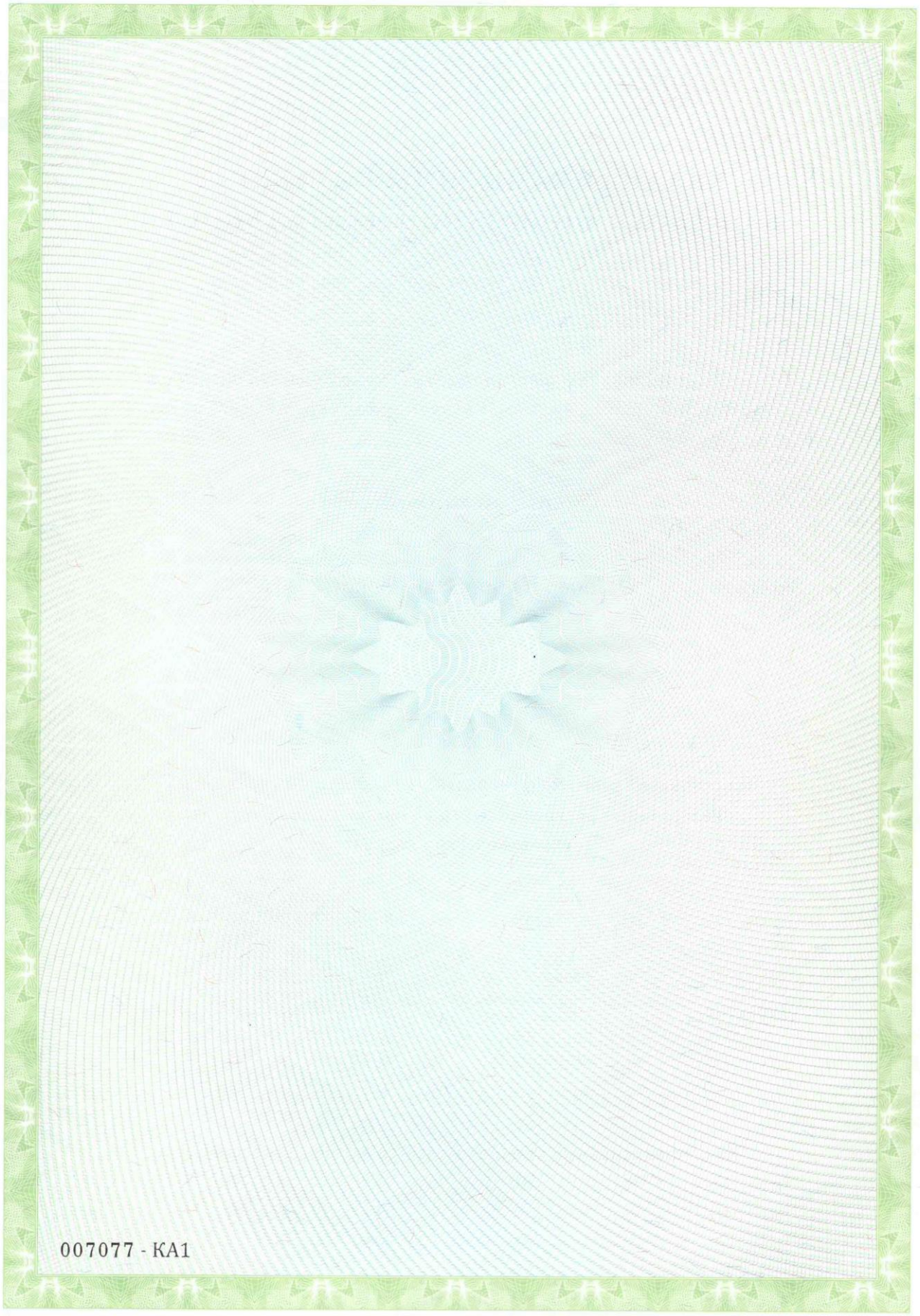
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «10» мая 2018 г. № 63

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» мая 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru


007077 - КА1



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Остапец
фамилия
Константин Алексеевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство
- - - - -
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
«09» августа 1976 г.
дата рождения
г. Хабаровск
место рождения
и Крупина
фамилия
Юлия Вадимовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
- - - - -
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
«15» января 1987 г.
дата рождения
г. Хабаровск
место рождения
заключили брак 24/12/2010
число, месяц, год (цифрами и прописью)
двадцать четвертого декабря две тысячи десятого года
- - - - -
о чем 2010 года декабря месяца 24 числа
составлена запись акта о заключении брака № 2768
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Остапец
жене Остапец
Место государственной регистрации Отдел ЗАГС администрации г.Хабаровска
наименование органа записи актов гражданского состояния
- - - - -
Дата выдачи «24» декабря 2010 г.

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ХАБАРОВСКА ОТДЕЛ ЗАПИСИ АКТОВ ГРАЖДАНСКОГО СОСТОЯНИЯ

Руководитель органа записи актов гражданского состояния О.С. Воронина

I-ДВ № 669109

Гознак, МПФ, Москва, 2010, «Б»

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-006052/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006052/20 от 10.12.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Остапец Юлия Вадимовна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***г. Москва, ул. Выборгская, д. 7, корп. 1, кв. 18***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:* *1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;* *2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.* *Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);* *3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Потапова Е.Ю.)

м.п.
«10» декабря 2020г.

Страхователь:
Остапец Юлия Вадимовна

(Остапец Ю.В.)

«10» декабря 2020г.