



ООО «Независимая Оценка»

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости права долгосрочной
аренды земельных участков, общей площадью
5844 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва,
ул. Радиальная 6-я**

№ 210-19/н

Дата оценки: 12.08.2019

Дата составления отчета: 16.08.2019

**Рекомендуемый срок
использования отчета:** до 16.02.2020

Вид стоимости: рыночная

Назначение:

для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров

Заказчик:

АО «Московский комбинат хлебопродуктов»

ИНН 7724051468 КПП 997350001

ОГРН 1027739308222

141207, Московская область,

г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 21





ООО «Независимая Оценка»
194044, Россия, Санкт-Петербург
ул. Комиссара Смирнова 15, оф. 539
Тел./факс: 303-86-90, 335-11-59
E-mail: ccno@ccno.ru
www.ccno.ru
ОГРН 1037835052287
г. Санкт-Петербург

Исполняющему обязанности конкурсного
управляющего
АО «Московский комбинат хлебопродуктов»
г-ну Шматале А. В.

Уважаемый Александр Валерьевич!

На основании Договора № 210-19/н от 12 августа 2019 года между Вами (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) выполнена работа по оценке рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, общей площадью 5844 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Радиальная 6-я.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 12 августа 2019 г. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Ни одна из частей настоящего отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования позволяют сделать следующий вывод:

<p>Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Радиальная 6-я, определенная по состоянию на 12 августа 2019 года, округленно составляет, без НДС: 150 727 000 (Сто пятьдесят миллионов семьсот двадцать семь тысяч) рублей</p>

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., без НДС*	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., с НДС	в том числе НДС, руб.
Право долгосрочной аренды земельных участков, общей площадью 5844 кв. м, расположенных по адресу: Москва, ул. Радиальная 6-я, в том числе:			150 727 000	180 872 400	30 145 400
Земельный участок	77:05:0010002:7505	1318	31 404 000	37 684 800	6 280 800
Земельный участок	77:05:0010002:7501	1502	34 950 000	41 940 000	6 990 000
Земельный участок	77:05:0010002:7509	878	24 497 000	29 396 400	4 899 400
Земельный участок	77:05:0010002:7495	2146	59 876 000	71 851 200	11 975 200

*Согласно ст. 146 п. 2 пп.15 Налогового кодекса (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

Напоминаем, что в соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями по т. +7 812 303-86-90.

**Генеральный директор
ООО «Независимая Оценка»**

_____ **С.Э. Селезнев**

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1 Основные факты и выводы	6
1.2 Задание на оценку	7
1.3 Сведения о Заказчике оценки	8
1.4 Сведения об оценщике и исполнителе	8
1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов	9
1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.7 Применяемые стандарты оценки	11
1.8 Основные этапы процесса оценки	12
1.9 Определение вида оцениваемой стоимости	13
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1 Качественные и количественные характеристики объекта оценки	15
2.2 Фотографии объекта оценки	23
2.3 Анализ местоположения объекта оценки	27
2.4 Анализ наиболее эффективного использования	30
3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 34	
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 37	
3.3 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	38
4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	47
4.1 Краткий обзор подходов к определению стоимости объекта недвижимости ..	47
4.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	50
5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКА	55
5.1 Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества	55
5.2 Сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки	56
5.3 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости	69
6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	71
7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	132

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер)	210-19/н						
Основание для проведения оценки	Договор № 210-19/н от 12 августа 2019 года между АО «Московский комбинат хлебопродуктов» (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем)						
Объект оценки	Право долгосрочной аренды земельных участков, общей площадью 5844 кв. м, расположенных по адресу: Москва, ул. Радиальная 6-я						
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв.м			
	Земельный участок	77:05:0010002:7505	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/14	1318			
	Земельный участок	77:05:0010002:7501	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/3	1502			
	Земельный участок	77:05:0010002:7509	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11	878			
	Земельный участок	77:05:0010002:7495	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15	2146			
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	Право долгосрочной аренды. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468						
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Объект недвижимости	Кадастровый номер	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
			вид	основание государственной регистрации	номер и дата государственной регистрации		
			Земельный участок	77:05:0010002:7505	Аренда, земельный участок	Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 №М-05-054075	77:05:0010002:7505-77/005/2019-2 от 03.06.2019
			Земельный участок	77:05:0010002:7501	Аренда, земельный участок	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 №М-05-054074	77:05:0010002:7501-77/005/2019-2 от 03.06.2019
			Земельный участок	77:05:0010002:7509	Аренда, земельный участок	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 №М-05-054075	77:05:0010002:7509-77/005/2019-2 от 05.06.2019
Земельный участок	77:05:0010002:7495	Аренда, земельный участок	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 №М-05-054074	77:05:0010002:7495-77/005/2019-2 от 05.06.2019			
Сведения о Правообладателе объекта	АО «Московский комбинат хлебопродуктов» ИНН/КПП 7724051468/997350001 ОГРН 1027739308222 141207, Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 21						
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости						
Вид определяемой стоимости	Рыночная						
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров						
Сведения о потенциальных пользователях Отчета	Акционерное общество «Московский комбинат хлебопродуктов»						

Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	12.08.2019					
Период проведения работ	12.08.2019 – 16.08.2019					
Дата составления отчета	16.08.2019					
Дата осмотра Объекта Оценки	Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки.					
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:						
Наименование объекта	Кадастровый номер	Применяемый подход			Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. без НДС	Рыночная стоимость (округленная величина), руб. без НДС
		Сравнительный	Доходный	Затратный		
		100,0%	0,0%	0,0%		
Право долгосрочной аренды земельных участков, общей площадью 5844 кв. м, расположенных по адресу: Москва, ул. Радиальная 6-я, в том числе:					150 726 648	150 727 000
Земельный участок	77:05:0010002:7505	31 403 986	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	31 403 986	31 404 000
Земельный участок	77:05:0010002:7501	34 950 038			34 950 038	34 950 000
Земельный участок	77:05:0010002:7509	24 497 078			24 497 078	24 497 000
Земельный участок	77:05:0010002:7495	59 875 546			59 875 546	59 876 000
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленная величина), руб. без НДС		150 727 000				
Наиболее эффективное использование объекта оценки		<p>Наиболее эффективным использованием земельных участков как условно свободных является использование:</p> <p>- земельных участков с кадастровыми номерами 77:05:0010002:7505 и 77:05:0010002:7501 для объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), автостоянок, скверов.</p> <p>земельных участков с кадастровыми номерами 77:05:0010002:7509 и 77:05:0010002:7495 для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), административных зданий.</p>				
Особые допущения		<p>– Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.</p> <p>– Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>– Согласно Заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались.</p>				

1.2 Задание на оценку

Копия Задания на оценку (Приложение № 1 к Договору № 210-19/н от 12 августа 2019 года) приведена в Приложении 1 к настоящему отчету.

1.3 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2 - Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма, полное наименование	Акционерное общество «Московский комбинат хлебопродуктов»
ОГРН	1027739308222
дата присвоения ОГРН	02.10.2002
Адрес местонахождения	1141207, Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 21

1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 3 - Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество оценщика	Селезнев Сергей Эдуардович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в реестр оценщиков 24 января 2013 года за регистрационным номером 0510.
Место нахождения СРО	190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 370437, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 06 марта 2002 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 006206-1, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», 16.03.2018 г. № 55.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная Ответственность оценщика застрахована ОСАО «РЕСО Гарантия». Полис № 922/1395571218 от 24 июня 2018 г. Срок действия с 10.07.2018 по 09.07.2021. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 года
Степень участия	Весь объем работ
Номер контактного телефона	+7 812 303-86-90
Почтовый адрес	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539
Адрес электронной почты	ссно@ссно.ru
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

	<p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Таблица 4 - Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1037835052287
Дата присвоения ОГРН	14.04.2003 г.
Место нахождения	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539
Сведения о страховании	Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/1473023979 от 17.12.2018 г. Срок действия с 01.01.2019 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма: 100 000 000 рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Независимая Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями или бездействием оценщика в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются сотрудники Страхователя на момент причинения ущерба.

Действия страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке стоимости недвижимого имущества; оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценке стоимости предприятия (бизнеса) и других видов оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки), осуществляемых в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».

1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемых объектов тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе на рынке Объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в

специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщики в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводил интервьюирование с экспертами.

Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки.

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем.

5. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

6. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

7. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве

8. В соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности (аренды) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых Объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Особые допущения

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2. В п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» указано: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, если в задании на оценку не

указано иное». Для целей настоящей оценки, определение рыночной стоимости объекта оценки производится без указаний возможных границ интервала стоимости.

3. В соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

4. Данные о балансовой стоимости Объектов оценки предоставлены. Оценщик исходил из допущения о возможности составления Отчета без этих данных, так как они не оказывают влияния на величину рыночной стоимости Объектов оценки.

5. На оцениваемое имущество не предоставлена техническая документация, характеристики объектов приняты согласно данным, предоставленным Заказчиком. Техническая экспертиза состояния оцениваемого имущества, Оценщиком не проводилась. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит. Оценщик не несет ответственности за данные, предоставленные Заказчиком. Все выводы о его состоянии сделаны на основании сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика, по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

6. Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков определена без личного проведения осмотра Оценщиком. Данное обстоятельство вызвано удаленным от Оценщика местоположением объекта оценки (Москва) и сжатыми сроками проведения оценки. Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемых объектов наглядно демонстрируют их состояние на дату фотографирования. Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена без проведения осмотра Оценщиком, в данном отчете оценщик исходил из допущения, о том, что Заказчик предоставил объективную информацию. Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено исходя из того, что техническое состояние объекта оценки соответствует описанию, предоставленному Заказчиком.

7. Все расчеты выполнены с использованием программы Microsoft Office Excel. До необходимого количества знаков после запятой округление отображаемого в ячейке значения произведено визуально (без округления самого числа), т.е. разрядность участвующих в расчете величин может не совпадать с отображенными в таблицах по тексту Отчета. Такое округление не влияет на результаты расчетов и значительно упрощает восприятие отображаемых значений в бумажном варианте и на экране компьютера. Все расчетные таблицы хранятся в архиве Оценщика

1.7 Применяемые стандарты оценки

Оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изм. от 22.07.2014 г. №225 - ФЗ), а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

На дату проведения оценки утверждены и действуют следующие стандарты оценки:

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298
ФСО № 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299
ФСО № 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508
ФСО № 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611
ФСО № 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 326
ФСО № 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 327
ФСО № 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328
ФСО № 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 № 385
ФСО № 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 721
ФСО № 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 722

При подготовке настоящего отчета Оценщиком применены Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, № 7, а также Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Оформление настоящего отчета проведено на основании требований Федерального стандарта оценки № 3.

1.8 Основные этапы процесса оценки

Таблица 5 – Основные этапы процесса оценки

№ п/п	Последовательность определения стоимости объекта оценки	Содержание и объем работ	Результат
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку		Заключен договор на проведение оценки, включающего задание на оценку
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	Описание макроэкономической ситуации в стране.
		Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
		Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы,	Анализ количественных и качественных

		сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	характеристик объекта оценки.
		Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Подбор аналогов объекта оценки.
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
5	Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

1.9 Определение вида оцениваемой стоимости

В соответствии с ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

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

Следует отметить, что в соответствии со ст. 5 ФСО №1 при определении стоимости Объекта оценки определяется **наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»**. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Вид оцениваемой стоимости полностью соответствует понятию «рыночной стоимости Объектов оценки», установленному ст. 3 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-

ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к Объектом оценки может относиться **как право собственности, так и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.**

В соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации **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 образом.

2 Описание объекта оценки

2.1 Качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

- Выписки из ЕГРН по состоянию на 11.06.2019 и 12.06.2019.
- Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 № М-05-054075.
- Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 № М-05-054074.

Ввиду отсутствия технической документации характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком оценки, а также результатов фотофиксации оцениваемых объектов.

Техническая экспертиза состояния оцениваемого имущества, Оценщиком не проводилась. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит. Оценщик не несет ответственности за данные, предоставленные Заказчиком. Все выводы о его состоянии сделаны на основании сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

Оценка проводится из допущения оценщика, что финансовая, правоподтверждающая, техническая и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1.2 Состав объекта оценки

Право долгосрочной аренды земельных участков, общей площадью 5844 кв. м, расположенные по адресу: Москва, ул. Радиальная 6-я.

Таблица 6 – Состав объекта оценки

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м
1	Земельный участок	77:05:0010002:7505	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/14	1318
2	Земельный участок	77:05:0010002:7501	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/3	1502
3	Земельный участок	77:05:0010002:7509	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11	878
4	Земельный участок	77:05:0010002:7495	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15	2146

2.1.3 Собственник оцениваемых объектов недвижимости

Таблица 7 - Сведения о собственнике

Организационно-правовая форма, полное наименование	Акционерное общество «Московский комбинат хлебопродуктов»
ОГРН	1027739308222
дата присвоения ОГРН	02.10.2002
Адрес местонахождения	1141207, Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 21

Решением Арбитражного суда Московской области от 05.04 2018 г. по делу № А41-34824/16 в отношении АО «Московский комбинат хлебопродуктов» (АО «МКХ») (141207, Московская обл., г.

Пушкино, ул. 1-я Серебрянская д. 21, ИНН 7724051468, КПП 503801001, ОГРН 1027739308222) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда Московской области от 17.04.2019 г. по делу № А41-34824/16 исполняющий обязанности конкурсного управляющего АО «МКХ» (ИНН 7724051468) конкурсным управляющим АО «МКХ» (ИНН 7724051468) утвержден Шматала Александр Валерьевич (ИНН 780433825611, СНИЛС 133-598-037-73, номер в сводном реестре АУ – 8517), член СРО ААУ «Евросиб» - Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ОГРН: 1050204056319, ИНН: 0274107073, Адрес: 115114, гор. Москва, Шлюзовая набережная, д. 8, стр. 1, оф. 301).

2.1.4 Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Оценщик исходил из допущения о возможности составления Отчета без этих данных, так как они не оказывают влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

2.1.5 Юридическое описание объекта

Оцениваемое имущество принадлежит на праве долгосрочной аренды Акционерному обществу «Московский комбинат хлебопродуктов»

Таблица 8 – Юридическое описание объекта оценки¹

Земельный участок	Кадастровый номер: 77:05:0010002:7505
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Правообладатель (правообладатели)	данные о правообладателе отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Аренда, земельный участок
дата государственной регистрации:	03.06.2019
номер государственной регистрации:	77:05:0010002:7505-77/005/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 14.02.2045
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468

¹ Источник информации: Выписки из ЕГРН от 12.06.2019 № 99/2019/266488573; от 11.06.2019 № 99/2019/266409770; от 11.06.2019 № 99/2019/266409445; от 11.06.2019 № 99/2019/266409540

основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 № М-05-054075
----------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Земельный участок	Кадастровый номер: 77:05:0010002:7501
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Правообладатель (правообладатели)	данные о правообладателе отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Аренда, земельный участок
дата государственной регистрации:	03.06.2019
номер государственной регистрации:	77:05:0010002:7501-77/005/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 14.02.2045
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 № М-05-054075

Земельный участок	Кадастровый номер: 77:05:0010002:7509
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Правообладатель (правообладатели)	данные о правообладателе отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Аренда, земельный участок
дата государственной регистрации:	05.06.2019

номер государственной регистрации:	77:05:0010002:7509-77/005/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 14.02.2045
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 № М-05-054074

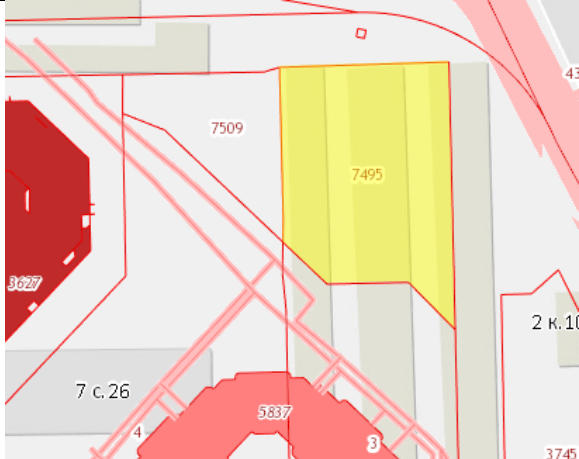
Земельный участок	Кадастровый номер: 77:05:0010002:7495
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Правообладатель (правообладатели)	данные о правообладателе отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Аренда, земельный участок
дата государственной регистрации:	05.06.2019
номер государственной регистрации:	77:05:0010002:7495-77/005/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 14.02.2045
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 № М-05-054074

2.1.6 Описание земельного участка

Таблица 9 – Сведения о земельных участках

Сведения о земельном участке, кадастровый номер 77:05:0010002:7505	
Объект недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/14
Общая площадь, кв. м	1318
Кадастровый номер	77:05:0010002:7505
Кадастровая стоимость, руб.	40 244 246,94
Физическая характеристика участка	<i>Топография:</i> Относительно ровный, расположен на одном уровне с прилегающими участками, явных уклонов не имеет <i>Форма:</i> Участок в плане сложной многоугольной формы
Наличие зданий, сооружений на участке	Не застроен
Инженерное обеспечение участка	Инженерно не обеспечен

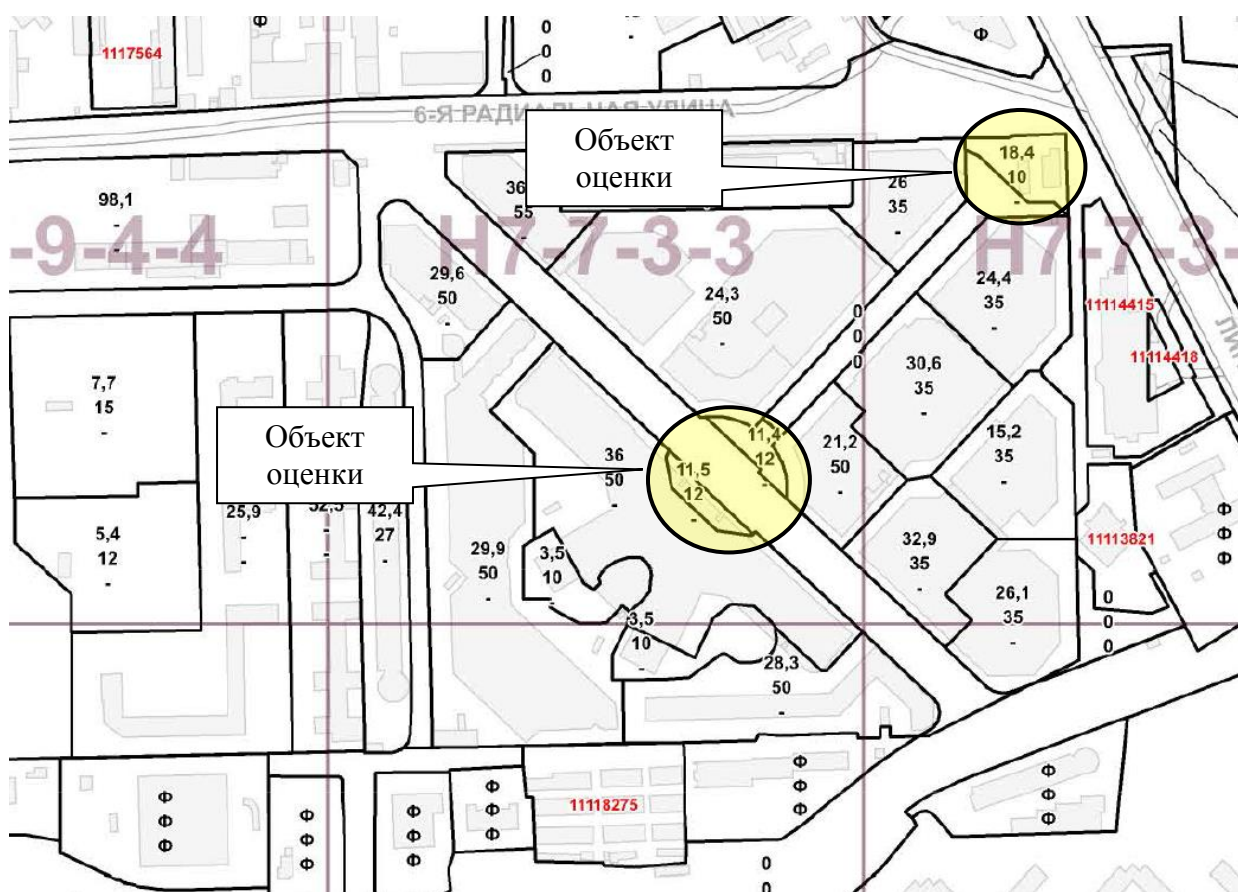
Наличие зданий, сооружений на участке	Не застроен
Инженерное обеспечение участка	Инженерно не обеспечен
<p>План земельного участка</p> <p>(согласно данным информационного портала «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru/))</p>	

Сведения о земельном участке, кадастровый номер 77:05:0010002:7495	
Объект недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15
Общая площадь, кв. м	2146
Кадастровый номер	77:05:0010002:7495
Кадастровая стоимость, руб.	72 898 976,20
Физическая характеристика участка	<p><i>Топография:</i> Относительно ровный, расположен на одном уровне с прилегающими участками, явных уклонов не имеет</p> <p><i>Форма:</i> Участок в плане сложной многоугольной формы</p>
Наличие зданий, сооружений на участке	Не застроен
Инженерное обеспечение участка	Инженерно не обеспечен
<p>План земельного участка</p> <p>(согласно данным информационного портала «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru/))</p>	

В соответствии с Генеральным планом г. Москвы (утв. Закон города Москвы от 5 мая 2010 года №17 «О Генеральном плане города Москвы») оцениваемые участки находятся в пределах зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки.



Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/



Источник: https://www.mos.ru/upload/documents/docs/PZZ_3.pdf

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Москвы (Приложение к постановлению Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП) оцениваемые участки находятся в пределах территориальной зон, в границах которых установлены следующие значения, указанные далее в таблице.

Таблица 10 – Сведения о земельных участках

Кадастровый номер	Максимальная плотность застройки, тыс.кв.м/га	Максимальная высота застройки, м	Максимальная застроенность, %
77:05:0010002:7505	11,5	12	-
77:05:0010002:7501	11,4	12	-
77:05:0010002:7509	18,4	10	-
77:05:0010002:7495	18,4	10	-

Далее представлены фотографии оцениваемого объекта, наглядно демонстрирующие его состояние на дату проведения оценки.

2.2 Фотографии объекта оценки

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв. м
Земельный участок	77:05:0010002:7505	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/14	1318



Общий вид на объект оценки.



Общий вид на объект оценки

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв.м
Земельный участок	77:05:0010002:7501	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/3	1502



Общий вид на объект оценки

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв.м
Земельный участок	77:05:0010002:7509	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11	878
Земельный участок	77:05:0010002:7495	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15	2146



Общий вид на объект оценки



Общий вид на объект оценки



Общий вид на объект оценки



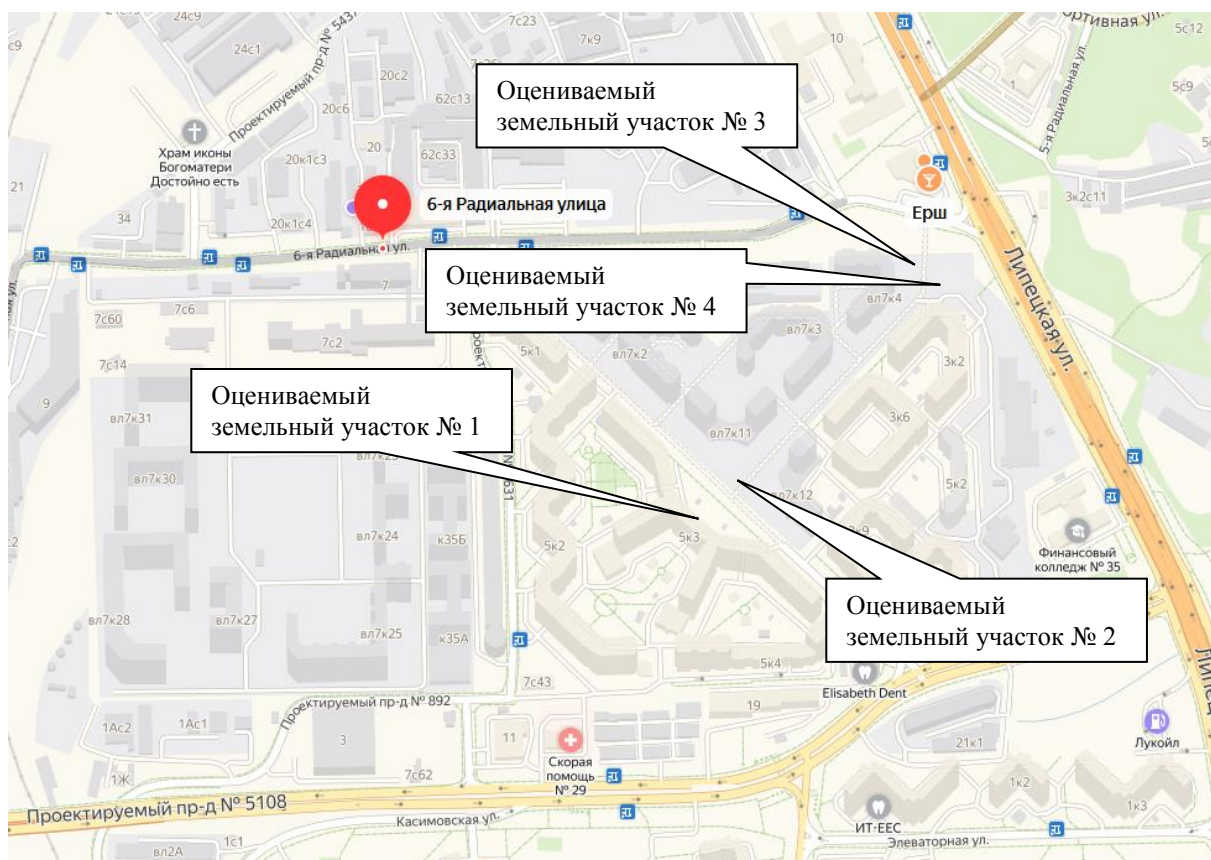
Общий вид на объект оценки



Общий вид на объект оценки

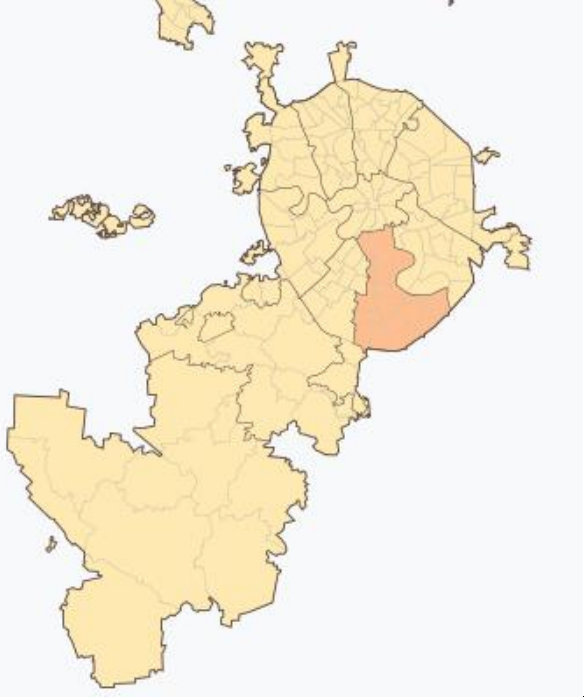
2.3 Анализ местоположения объекта оценки

Карты-схемы расположения объекта оценки

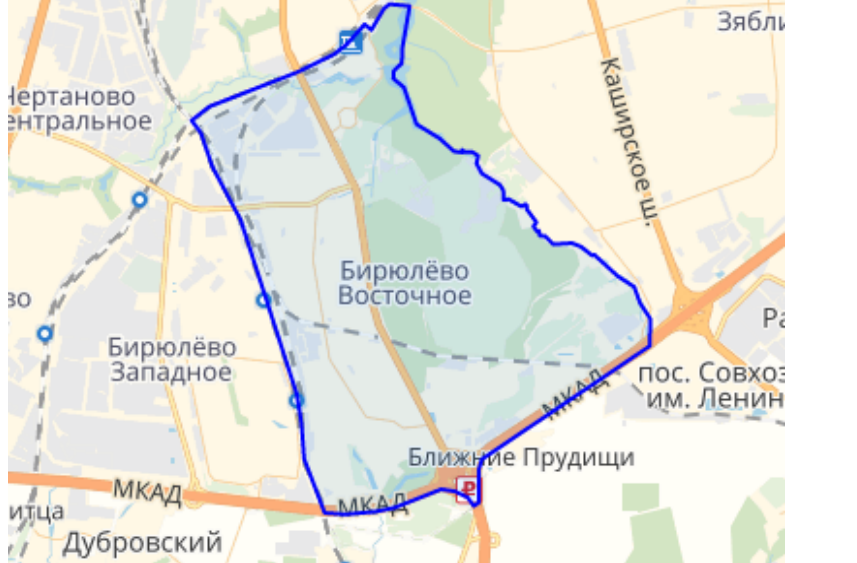


Общая характеристика района расположения²

Согласно принятому административно-территориальному делению, оцениваемые объекты расположены в районе Бирюлево Восточное в Южном административном округе г. Москвы.

Название округа	ЮАО
Расположение	Один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-востоке Москвы, разделён на 16 районов. является крупнейшим по населению округом города. Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).
Карта района	
Площадь, кв. км	132
Численность населения	1 785 343 (2018)
Общая информация	<p>Промышленное производство на юге Москвы возникло ещё в начале XVII века, а многие предприятия перешагнули столетний рубеж. В настоящий момент в округе работают 186 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса, 16,5 тысяч малых и средних предприятий, на которых трудятся в общей сложности около 293 тысяч человек, а также 6116 предприятий потребительского рынка.</p> <p>В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 — окружного, 15 — городского, 17 — федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.</p> <p>Южный округ — лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек. В ЮАО в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки наших учёных, а также проекты малых инновационных предприятий — технопарка МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «НТЦ ЕВРААС», ООО «ОРТЕЗ», ООО ПФ «Логос» — стали визитной карточкой Южного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведётся грандиозный эксперимент по реорганизации промзон. Убыточные предприятия уступают место наукоёмким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жильё и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы — важные составляющие</p>

² по материалам Интернет сайта <http://ru.wikipedia.org/>

	<p>программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.</p>
<p>Транспортная ситуация</p>	<p>По территории Южного округа идут четыре линии метро — Замоскворецкая, Серпуховско-Тимирязевская, Люблинско-Дмитровская и Каховская.</p>
<p>Район Бирюлево Восточное</p>	<p>Район Бирюлево Восточное входит в состав Южного города Москвы. Численность населения — 154 191 чел.(2018). В состав района входят 35 улиц.</p> <p>Граница района Бирюлёво Восточное проходит: по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее по осям полос отвода: Павелецкого и Курского направлений Московской железной дороги (МЖД) до проезда под железнодорожными путями с Луганской улицы, далее по оси Новоцарицынского шоссе, осям: Нижнего и Верхнего Царицынского прудов, тальвегам реки Язвенки и её оврага до городской черты г. Москвы.</p> <p>Район Бирюлево Восточное - это вполне сложившийся жилой массив, расположенный на юге Москвы, площадью более 1477,2 га. Название района происходит от небольшого селца Бирюлево (около 20 дворов), которое в истории упоминается с 1898 года. Оно находилось на левом берегу речки Городенки.</p> <p>Массовая застройка района началась в 1971 году с деревни Бирюлево. Сегодня район превратился в один из красивейших районов столицы со своей развитой инфраструктурой. Половину территории его занимает уникальный Дендропарк - любимое место отдыха жителей района. Это парк-питомник. Он снабжал деревьями и кустарниками другие парки столицы, а также улицы Москвы. Бирюлевский Дендропарк занимает второе место (после Ботанического сада) среди парков Москвы по количеству редких пород деревьев и кустарников. Здесь их произрастает более 250 видов, они привезены со всех уголков земли: с Дальнего Востока и Крыма, Сибири и Кавказа, Северной Америки и Японии.</p> <p>Здесь расположено одно научное учреждение - Всероссийский селекционно-технологический институт садоводства и питомниководства и 25 предприятий, из них 4 крупных. В их числе ОАО Московский комбинат хлебопродуктов, ЗАО завод «Огонек», ОАО «БИКОМ», ДОК № 1. В районе 4 поликлиники и одна станция скорой помощи, 27 детских садов. Учащиеся района (18 тыс. человек) получают образование в 14 школах, 5-и колледжах. Значительная часть трудоспособного населения района являются работниками ОАО «БИКОМ». В составе Москвы с 1960 года.</p>
<p>Карта района</p>	

Характеристика локального расположения объекта оценки

Расположение объекта	Объект оценки расположен в Бирюлево Восточное ЮАО г. Москвы.
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как хорошую. Объект оценки расположен на улице Радиальная 6-я. Транспортную доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую. Ближайшая станция метрополитена «Царицыно» находится на расстоянии около 2,0 - 2,2 км от Объекта оценки. Ближайшие остановки наземного общественного транспорта расположены в зоне пешеходной доступности: менее 300 м от рассматриваемого недвижимого имущества Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта – средняя. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется со стороны улицы 6-я Радиальная, Липецкой. Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, покрытие дорог — асфальт.
Ближайшее окружение участка	В микрорайоне преобладает преимущественно многоэтажная жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры (коммерческие помещения торгово-сервисного назначения продуктовые магазины, салоны красоты, аптеки, кафе, рестораны, детские сады, школа, поликлиники). Уровень деловой активности в рассматриваемом микрорайоне — низкий. Производственно-складская недвижимость в рассматриваемом микрорайоне представлена в основном недействующими предприятиями и заводами.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность окружающей застройки и развитость инфраструктуры – средняя.
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность Объекта оценки, права на который оцениваются, и района в целом	Факторы повышающие привлекательность Объекта оценки: - строительство нового жилого комплекса.

2.4 Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Согласно п. 13 ФСО №7, 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.

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

Физическая возможность	выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, 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.
Юридическая разрешенность	выбираются те физически 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 объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр
Финансовая оправданность	анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование 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 оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки

Анализ вариантов использования условно свободного участка

Физическая осуществимость

Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Физические ограничения накладываются по сути лишь габаритами самого земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельных участков не проводилась, но предполагается, что при реализации рассматриваемых ниже вариантов использования участка препятствий физического плана на данной территории не будет.

Земельные участки с кадастровым номером 77:05:0010002:7505 и 77:05:0010002:7501 имеют небольшую площадь, вытянутую форму с длиной значительно превышающей ширину, однако ширина участка минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства.

Земельные участки с кадастровым номером 77:05:0010002:7509 и 77:05:0010002:7495 являются смежными. Учитывая небольшую площадь земельного участка 77:05:0010002:7509 – 878 кв.м, целесообразно эксплуатировать их единым массивом.

Таким образом, физически осуществимым вариантом использования оцениваемых земельных участков является их использование для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), административных зданий, скверов.

Юридическая разрешенность

В соответствии с Генеральным планом г. Москвы (утв. Закон города Москвы от 5 мая 2010 года №17 «О Генеральном плане города Москвы») оцениваемые земельные участки находятся в пределах зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки. (источник: <http://mka.mos.ru/specialists/documents>).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Москвы (Приложение к постановлению Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП) оцениваемые участки находятся в пределах нескольких зон, в том числе в зонах:

- для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1);
- для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3);
- для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5);
- для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7);
- для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9);
- земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14).

Учитывая, что рассматриваемые земельные участки принадлежат АО «Московский комбинат хлебопродуктов» на праве долгосрочной аренды, юридически допустимые варианты их использования устанавливаются Договором аренды земельных участков от 17.05.2019 №М-05-054075 и Договором аренды земельных участков от 17.05.2019 №М-05-054074, в соответствии с которыми установлено целевое назначение: для размещения домов многоэтажной жилой застройки, социальной инфраструктуры и других объектов.

Таким образом, юридически разрешенное использование оцениваемого участка является использование под жилую, общественно-деловую и производственно-складскую функции.

Таким образом, юридически правомочным и физически осуществимым вариантом использования оцениваемых земельных участков является их использование для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), административных зданий, скверов.

Финансовая оправданность

На данном этапе анализируются физически осуществимые и юридически правомочные варианты использования земельных участков с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые. Указанные ранее варианты использования рассматриваемого земельного участка являются финансово оправданными.

Таким образом, юридически правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования оцениваемых земельных участков является их использование для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), административных зданий, скверов.

Максимальная эффективность

При анализе вариантов использования земельного участка с точки зрения максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта, который является одним из основных факторов, определяющих его рыночную стоимость. На потенциал местоположения объекта значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.

Принимая во внимание потенциал местоположения *оцениваемых земельных участков*, характеризующийся обеспеченностью микрорайона инженерной инфраструктурой, ближайшим окружением, представленным объектами жилого назначения, Исполнитель делает вывод, что наиболее эффективным использованием *оцениваемых земельных участков* является их использование для

размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), административных зданий, скверов.

Вывод:

На основании приведенных данных Оценщик делает вывод, что наиболее эффективным использованием *оцениваемых земельных участков* является их использование:

- земельных участков с кадастровым номером 77:05:0010002:7505 и 77:05:0010002:7501 для объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), автостоянок, скверов.

- земельные участки с кадастровым номером 77:05:0010002:7509 и 77:05:0010002:7495 для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), административных зданий.

3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

3.1.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации России по состоянию на июль 2019 года³

По предварительной оценке Росстата, ВВП во 2 квартале 2019 г. вырос на 0,9% г/г после 0,5% г/г в 1 квартале 2019 г. Отчетные данные за 2 квартал 2019 г. оказались несколько выше оценки Минэкономразвития России (0,8% г/г). В целом за 1 полугодие 2019 г. темп роста ВВП составил 0,7% г/г и совпал с оценкой Минэкономразвития России.

В отраслевом разрезе основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне, как и в 1 квартале 2019 г., внесло промышленное производство. Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился по сравнению с предшествующим кварталом. Вместе с тем транспортно-логистический комплекс (за исключением пассажирского транспорта) и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2 квартале 2019 г. оставался околонулевым.

Слабая динамика ВВП во 2 квартале 2019 г. была обусловлена следующими факторами:

- 1) Низкий уровень внутреннего спроса на фоне сохранения жесткой бюджетной и жесткой денежно-кредитной политики.

Профицит федерального бюджета в январе–июне составил 1561 млрд рублей, существенно превысив показатель за аналогичный период 2018 года (875 млрд рублей). Основной вклад в улучшение бюджетных показателей внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые выросли на 921 млрд рублей по сравнению с первым полугодием прошлого года.

- 2) Негативная динамика внешнего спроса в условиях замедления глобального роста.

Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению физических объемов российского экспорта. По данным платежного баланса, экспорт товаров и услуг во 2 квартале 2019 г. сократился на 5,9% г/г в стоимостном выражении. В этих условиях чистый экспорт, по оценке, внес отрицательный вклад в динамику ВВП во 2 квартале 2019 г.

Начиная с 3 квартала 2019 г. Минэкономразвития России ожидает восстановление темпов роста ВВП.

Поддержку экономическому росту во второй половине 2019 г. г. будут оказывать:

- увеличение расходов федерального бюджета (в том числе в рамках национальных проектов) в пределах запланированных на текущий год бюджетных ассигнований;
- реализация эффекта от снижения Банком России ключевой ставки в июне и июле.

В этих условиях темпы роста ВВП во 2-м полугодии 2019 г. ожидаются на уровне 1,6–1,8% г/г, что позволит выйти на прогнозируемые Минэкономразвития России темпы роста около 1,3% по итогам текущего года.

Во 2 квартале 2019 г. наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2 квартале 2019 г. продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

³ Интернет-сайт <http://www.economy.gov.ru>

Реальные располагаемые доходы во 2 квартале 2019 г. сократились на 0,2% г/г (-2,5% г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5% г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6% SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2 квартале 2019 г. продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2 квартале 2019 г. демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9% г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2 квартале 2019 г. индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2 квартале 2019 г. сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1% г/г, нефтегазовый – на 5,0% г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

3.1.2. Краткий обзор политической и социально-экономической обстановки в Московской области за I квартал 2019 года⁴

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-марте 2019 года

	В фактических ценах	Январь-март 2019 г. в % к январю-марту 2018 г., в сопоставимой оценке	Март 2019 г. в % к марту 2018 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	105,5 ¹⁾	99,0 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	162641,2	101,4	98,4
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	1315,4	в 4,6 р.	161,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	1181485,4	101,5	101,6
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	4,3	89,1	86,8
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-февраль, руб.	82644	106,2 ²⁾	105,7 ³⁾

⁴ Источники информации: <http://mef.mosreg.ru>;

	В фактических ценах	Январь-март 2019 г. в % к январю -марту 2018 г., в сопоставимой оценке	Март 2019 г. в % к марту 2018 г., в сопоставимой оценке
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-февраль, %	x	101,0 ⁵⁾	100,4 ⁶⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,2	105,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по РФ для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец марта), руб.	5130,43	105,0 ⁸⁾	105,0 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец марта), тыс. человек	30,6	105,2 ¹⁰⁾	105,2 ¹⁰⁾

- 1) Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.
- 2) Январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 3) Февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 4) Январь-февраль 2018 г. в % к январю-февралю 2017 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 5) Январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г. в сопоставимой оценке.
- 6) Февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г. в сопоставимой оценке.
- 7) Январь-февраль 2018 г. в % к январю-февралю 2017 г. в сопоставимой оценке.
- 8) Март 2019 г. в % к декабрю 2018 г. в фактических ценах.
- 9) Март 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.
- 10) Март 2019 г. в % к марту 2018 г.
- 11) Март 2018 г. в % к марту 2017 г.

За январь-февраль 2019 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 611,7 млрд рублей прибыли (за январь-февраль 2018 г. по сопоставимому кругу предприятий - 403,4 млрд рублей прибыли), что составило 151,6% от прибыли за соответствующий период 2018 года.

Индекс промышленного производства в январе-марте 2019 г. по сравнению с январем-мартом 2018 г. составил 105,5%, в том числе по обрабатывающим производствам - 107,0%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 98,6%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 107,7%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2019 г. составил 162,6 млрд рублей, или 101,4% к уровню января-марта 2018 года.

На территории г. Москвы в январе-марте 2019 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1315,4 тыс. кв. метров, что в 4,6 раза больше, чем в январе-марте 2018 года. Из объектов социальной инфраструктуры в январе-марте 2019 г. введены в эксплуатацию 6 дошкольных образовательных организаций на 1025 мест, 2 общеобразовательных организации, 1 блок начальных классов и 1 пристройка к школе на 1450 ученических мест.

Оборот розничной торговли за январь-март 2019 г. составил 1181,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,5% больше, чем за январь-март 2018 года. Оборот общественного питания в январе-марте 2019 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в сопоставимых ценах на 10,1% и составил 45,4 млрд рублей. Платных услуг населению за январь-март 2019 г. оказано на 412,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-марта 2018 г. на 1,9%. Услуг бытового характера оказано на 12,7 млрд рублей, или 98,8% к уровню января-марта 2018 года.

В январе-марте 2019 года индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 101,9%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - феврале 2019 г. составила 99934 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. на 5,4%.

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2019 г.

составила 12615,3 тыс. человек. Демографическая ситуация в январе-марте 2019 г. характеризовалась естественным приростом населения.

Выводы:

Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению физических объемов российского экспорта.

В отраслевом разрезе основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне, как и в I квартале 2019, внесло промышленное производство. Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился по сравнению с предшествующим кварталом. Вместе с тем транспортно-логистический комплекс (за исключением пассажирского транспорта) и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2 квартале 2019 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6%SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов.

Социально-экономическая ситуация в Москве по январю-марта 2019 года характеризуется как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим

Объектом оценки является недвижимое имущество – земельные участки, общей площадью 5844 кв. м, расположенные по адресу: Москва, ул. Радиальная 6-я.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик пришел к следующим выводам: согласно действующим градостроительным документам для объекта оценки возможно использование земельного участка под жилую, общественно-деловую, производственно-складскую функции, а также размещения городских лесов, скверов, парков.

Кроме действующей градостроительной документации в позиционировании рассматриваются приведенные ниже характеристики объекта оценки и его окружения:

- ближайшее окружение представлено объектами жилого назначения, а также объектами общественно-делового и промышленного назначения (в прилегающих кварталах).

- в настоящее время оцениваемые земельные участки незастроенные: на участке с кадастровым номером 77:05:0010002:7505 располагается газон; на участке с кадастровым номером 77:05:0010002:7501 ведутся работы по обустройству территории; участки с кадастровыми номерами 77:05:0010002:7505 и 77:05:0010002:7495 используются для размещения строительных бытовок.

Учитывая потенциал объекта оценки, в том числе его расположение и окружение оцениваемого недвижимого имущества, разрешенное использование, параметры и состояние земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые объекты недвижимости можно позиционировать на рынке:

- как **объекты недвижимости для многоэтажного жилищного строительства.**

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Таким образом, далее приводится обзор рынка земельного рынка города Москвы.

3.3 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

3.2.1. Анализ фактических данных о ценах предложения на рынке земель коммерческой застройки Москвы⁵

Начиная с 2000 г., на уровне Российской Федерации был принят ряд федеральных законов по вопросам земельных отношений и градостроительства, базовые положения которых затем нашли свое отражение в новом Земельном кодексе Российской Федерации. Основные из этих законов: Федеральные законы от 02.01.2000 № 28-ФЗ “О государственном земельном кадастре”, от 18.06.2001 № 78-ФЗ “О землеустройстве”, от 25.10.2001 № 137-ФЗ “О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации”, от 30.11.1994 № 52-ФЗ “О введении в действие части Первой Гражданского кодекса РФ”, Градостроительный кодекс РФ.

Наиболее интересными нормативно-правовыми актами для привлекаемых инвесторов, являются: Закон города Москвы от 14.05.2003 № 27 “О землепользовании и застройке в городе Москве”, Закон города Москвы от 09.07.2003 № 50 “О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве” постановление Правительства Москвы от 25.01.2005 № 43-ПП “О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы”, постановление Правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП “О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов”.

Закон о землепользовании дает основные понятия и термины, знание которых необходимо при осуществлении инвестором либо иным заинтересованным лицом деятельности, непосредственно связанной со строительством (реконструкцией) объектов на территории города. Закон вводит такие новые понятия как территориальная зона, то есть часть территории Москвы, в границах которой действует единый для всех земельных участков градостроительный регламент; градостроительный регламент – документ, в котором содержатся виды использования земельных участков и ограничения в их использовании. Закон содержит основания приобретения, владения и прекращения права собственности и иных вещных прав на землю.

Площадь земельных ресурсов Москвы составляет 108 083,0 га. В количественном отношении административные округа Москвы располагают следующими земельными ресурсами.

Основной формой пользования земельными участками в Москве является аренда. Реализация прав аренды земельных участков – одна из основных предпосылок возникновения новых объектов недвижимости. Инвесторы, приобретая на конкурсах права аренды участков, получают гарантированную возможность освоения земельного участка. Участки, находящиеся в собственности города, могут предоставляться в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, если земельный участок находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не

⁵ По материалам Интернет сайтов : http://www.bn.ru/uploads/2016_07/rynokzagorodnoinedvizhimosti.pdf,
<http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Если лицо имеет на праве собственности здание (строение) расположенное на земельном участке, то указанный земельный участок, в размере необходимом для его использования, предоставляется в аренду без проведения конкурса.

Пользование землей является платным. Формами платы за землю являются земельный налог или арендная плата и единовременные (стартовые) земельные платежи, которые взимаются при продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Виды гражданско-правовых сделок с правами аренды и земельными участками:

- Залог права аренды (ипотека)
- Купля-продажа прав аренды
- Внесение в уставный капитал
- Субаренда
- О предоставлении в собственность земельных участков

Формирование института частной собственности в Москве – одна из главнейших задач, которая стоит перед Правительством Москвы в целом и перед Департаментом Земельных ресурсов в частности.

В отношении граждан, имеющих право приобрести земельные участки в собственность, Департамент земельных ресурсов города Москвы приступил к оформлению документов, необходимых для регистрации права частной собственности на землю.

Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ установлен упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, в том числе земельные участки.

Порядок предоставления земельных участков определен постановлением Правительства Москвы от 27.06.2006 № 431-ПП “О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность”.

Коммерческие условия

В собственность земля в Москве практически не продается, один из способов приобретения земельного участка под строительство в Москве — это аукционы, которые проводит департамент по конкурентной политике. На аукционах можно приобрести право аренды земельных участков (обычно на четыре—шесть лет). Результаты аукционов демонстрируют, что предлагаемые лоты покупателям мало интересны. Одна из причин, по которым аукционы не вызывают ажиотажа, связана с тем, что среди земель, выставляемых в последнее время на торги, отсутствуют участки под жилищное строительство. Но территории именно с таким целевым назначением, по словам крупных девелоперов, сейчас наиболее ликвидны и востребованы. В основном земельные участки предоставляется для проектирования и строительства объектов спортивного назначения, для строительства объектов производственного назначения, для жилищного строительства и для проектирования и строительства объектов торговли.

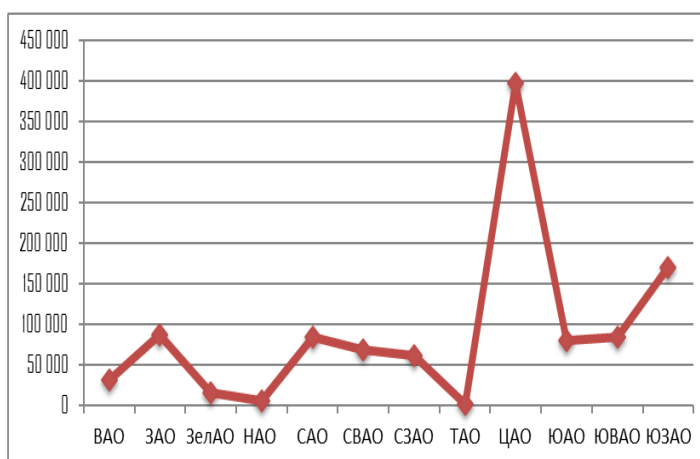
Арендные ставки на земельные участки в Москве сегодня устанавливаются исходя из кадастровой стоимости. Если говорить про общую тенденцию на рынке, ожидания продавцов и землевладельцев за последние два-три года снизились и долгожданного роста цен не произошло.

В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу в ЦАО. Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходятся на Троицкий административный округ.

Далее представлены значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения в зависимости от округа г. Москвы.

Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

Округ	Средняя стоимость, руб. за кв. м
ВАО	32 517
ЗАО	87 306
ЗелАО	16 038
НАО	5 543
САО	84 822
СВАО	68 539
СЗАО	61 884
ТАО	1 402
ЦАО	396 537
ЮАО	80 885
ЮВАО	85 127
ЮЗАО	169 982



Стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб. Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб., медианное – 74 712 руб./кв. м

3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

В «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1»⁶ под ред. Лейфера Л.А. на основании проведенного автором экспертного опроса большого количества специалистов были получены следующие выводы о ценообразующих факторах и их влиянии на стоимость земельных участков.

⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Наименование фактора	Описание ценообразующего фактора
Район расположения	Это наиболее значимый фактор, стоимость земли, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз
Транспортная доступность	Наличие асфальтированного (или с твердым покрытием) подъезда к объекту (80%), удаленность от шоссе до 100 м (50%), до 500 метров (40%); наличие транспортных коммуникаций (железнодорожная станция - от 1000 м, маршрутные автобусы – от 100 м). Особое внимание обращается на содержание дорог и их обслуживание в зимний период (60%), перспективы развития схем движения в данном районе. Значительно дороже стоит земля, к которой ведут хорошего качества подъездные пути, к которой легко добраться, на это влияет загруженность трасс, которые ведут к участку.
Площадь земельного участка	Размер земельного участка и возможность его увеличения (характерный для российского потребителя критерий). Также учитывается оптимальный размер земельного участка, необходимый для размещения на нем определенных объектов недвижимости
Передаваемые имущественные права	<i>Передаваемые права на земельный участок:</i> Право собственности на земельный участок включает гораздо больше прав, чем аренда земельного участка. <i>Категория и разрешенное использование земель:</i> Принадлежность земли к той или иной категории целевого назначения является определяющим критерием для 60% потребителей. Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования. <i>Готовность пакета документов для оформления купли-продажи:</i> Данный фактор является «фоновым» (60%), но часто и ключевым условием выбора объекта для 30% покупателей. В целом, часто выставленные на продажу объекты не имеют всех необходимых документов для проведения сделки и четкого межевания границ.
Условия финансирования Наличие особых условий	Возможен платеж эквивалентом денежных средств либо льготное кредитование продавцом покупателя. Наличие финансового давления на сделку, либо нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, либо обещание субсидий или льгот на развитие.
Наличие коммуникаций	Наличие подведенных к участку коммуникаций существенно повышает его стоимость, так как возможности ранее построенной инфраструктуры, практически исчерпаны, а затраты на подключение к ним высоки. Стоимость подключения во многом зависит от местоположения земли и загруженности местных сетей, также подключение занимает от 6 месяцев, а ускорение этого процесса потребует дополнительных затрат.

Рельеф и форма земельного участка	Участки правильной формы со спокойным рельефом пользуются большим спросом и их рыночная стоимость выше, чем у участков с неровностями и не правильной формой. Это обусловлено тем, что устранение неровностей рельефа требует больших средств и времени, так же неправильная форма участка ограничивает возможное строительство на нем.
Наличие улучшений, обременений на участке	Улучшения земельного участка, такие как ограждения, выполненные землеустроительные работы, специальное покрытие, повышают стоимость участка из-за снижения стоимости строительства объекта в отличие от обременений, ограничивающих строительство и повышающих его стоимость.

Предложение

Курс градостроительной политики Москвы, принятый в 2010 г., продолжает оказывать значительное влияние на рынок земли, предназначенной для жилой застройки. Дефицит земли и политика создания полицентричного города приводят к активному развитию малоэтажного строительства за пределами МКАД. Ранее девелоперы рассматривали земельные участки в Подмосковье в основном с целью реализации проектов коттеджного строительства. Сейчас мы наблюдаем стабильное увеличение спроса со стороны девелоперов, возводящих жилье класса «эконом» и «комфорт».

Земли поселений могут быть использованы в соответствии с проектом зонирования территории, и зачастую застройщики имеют ограничения, связанные с разрешенными типами застройки (например, многоэтажных, среднеэтажных и малоэтажных домов). Перевод участка, предназначенного под малоэтажное строительство, в разрешенное многоэтажное довольно сложен, в то время как процесс изменения индивидуального жилищного строительства на малоэтажную застройку облегчен. Это способствует развитию малоэтажного строительства в Подмосковье.

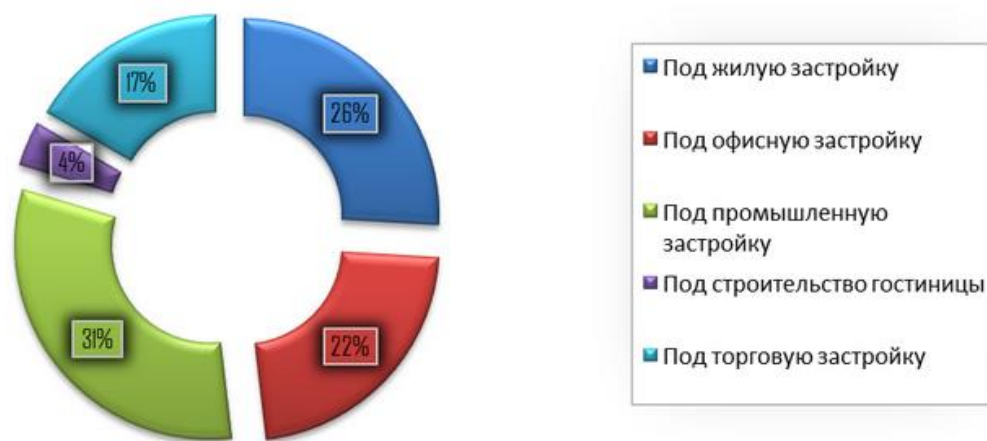
Размер участка, приобретаемого для реализации проекта жилой застройки, составляет 5-20 га. Здесь необходимо помнить о том, что при реализации проекта жилого комплекса может существовать обременение в виде необходимости строительства школы или детского сада (1-2 га).

Второй вариант приобретения участка в столице под строительство — вторичный рынок. Но и в этом случае шансов найти участок под жилую застройку немного. «В основном предлагаются промзоны с расположенным на них имущественным комплексом, которые нынешним владельцам перестали быть интересными, — рассказывает Максим Лещев, генеральный директор ГК «Гео Девелопмент». — В некоторых случаях назначение таких участков можно на возмездной основе сменить на жилое, в некоторых нет, но чаще всего такие предложения застройщикам невыгодны.»

Помимо промзон вторичный рынок представлен землями в городских районах, права на которые были получены ранее. Но большинство предлагаемых участков, как правило, имеет массу недостатков, обусловленных расположением, плохой инфраструктурой, различными обременениями, затратами на инженерные коммуникации.

Участки, имеющие обременение в виде сноса существующих строений и особенно требующие отселения арендаторов, покупателям не интересны: такие обременения существенно увеличивают сроки реализации проектов и увеличивают риски для инвестора. Поэтому и продаются они крайне медленно.

Далее на диаграмме представлена структура предложения о продаже земельных участков г. Москвы



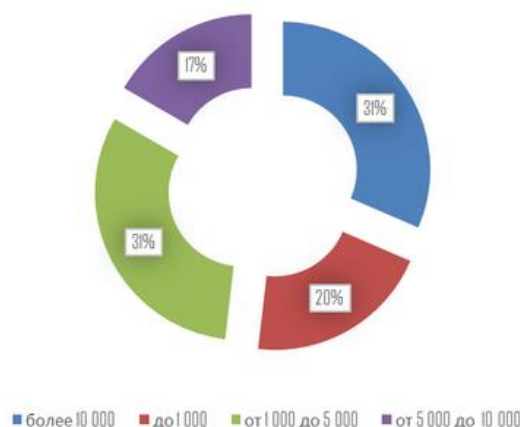
Таким образом, количество предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы ограничено. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.

Больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 1 000 до 5 000 кв. м и более 10 000 кв. м. Количество предложений по данному параметру составило 31%. Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- до 1 000 кв. м – 20 %;
- от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31%;
- от 5 000 до 10 000 кв. м – 17%;
- более 10 000 кв. м – 31%.



Доля предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади



Спрос

При определении привлекательности расположения участка существуют несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации, в данном случае участка, в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость. Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами: факт подведения или не подведения коммуникаций, наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП), окружение участка.

Потенциальному покупателю перед покупкой стоит ознакомиться с утвержденным генпланом развития территории данной области/района. Это крайне важно, так как через купленный участок может, например, проходить железная дорога, строительство которой начнется через год-два, что

существенно снизит ликвидность участка. И, конечно, одним из основных параметров является цена.

В Москве традиционно наиболее привлекательны территории, расположенные в центре города рядом с удобными транспортными развязками. Учитывая, что транспортная система столицы имеет кольцевую структуру, а основные деловые зоны сосредоточены в центре города, чем ближе к центру расположен объект недвижимости, тем выше его стоимость и доход, который он может приносить. Это определяет большую стоимость земли при приближении к центру и ее снижение к окраинам города.

Что касается Московской области, в целом можно говорить о том, что привлекательность земельных участков под девелопмент здесь будет отличаться в зависимости от типа коммерческой недвижимости. Например, для размещения офисов интерес преимущественно представляют западное и северо-западное направления. Для складов – северное и южное направления. Для торговли – участки на пересечении трассы (многополосные) со МКАД, имеющие удобную транспортную доступность.

Спрос в сегменте земельных участков под многоэтажное строительство довольно ограничен, так как фактически он формируется 10-15 крупными компаниями-застройщиками. Часто применяется партнерская схема, в которой одна сторона является собственником земельного участка, а вторая - финансирует строительство на нем. Договоры купли-продажи заключаются реже и только по очень выгодной для покупателя цене.

Скидка на торг

По данным СРД-24 (2019 год) в Москве скидки на торг⁷ в мае 2019 года при продаже земли составили 10-12%.



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

⁷ Справочник расчетных данных для оценки и консалдинга (СРД №24,2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с.

Ликвидность

Ликвидность коммерческих площадей, то есть их способность быть реализованными на рынке быстро и по той цене, которая соответствует их качеству и уровню рыночного спроса, является прямым показателем успешности того или иного объекта. От набора тех или иных факторов напрямую зависит срок экспозиции объекта на рынке аренды и купли-продажи, что в свою очередь отражает степень его ликвидности. Любой объект недвижимости имеет достаточно большой срок экспозиции по сравнению с другими видами товаров.

Высоколиквидные объекты уходят быстро и практически по ценам, мало отличающимся от первоначальных. К таким объектам можно отнести объекты недвижимости (в основном, квартиры и встроенные помещения) в центральных районах города, загородная недвижимость, офисы, кафе, быстро окупаемые небольшие производства, включающие как помещения, так и оборудование.

К низколиквидным относятся объекты, не завершённые строительством, большие производственные корпуса, объекты специализированного назначения, а также объекты, требующие значительных капиталовложений на ремонт или реконструкцию.

Сроки экспозиции типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2019 года, опубликованные на сайте СтатРиелт (статистика, анализ рынка на основе актуальных рыночных данных - <https://statrielt.ru>).

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница **	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	19	11

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых СМИ).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества (дороги, коммуникации).
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Срок продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) для земельных участков **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) составляет 2-9 месяцев.

Для обоснования срока экспозиции Оценщик принимал к рассмотрению типичные для рынка сроки продажи и сроки ликвидности.

Предлагается следующее разграничение ликвидности имущества, в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545	Более 545

На основании предоставленных данных, учитывая местоположение, общую площадь, текущее состояние объектов недвижимости Оценщик охарактеризовал степень ликвидности Объекта оценки как «средняя», срок экспозиции может достигать 270 дней.

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

- Основной формой пользования земельными участками в Москве является аренда.
- Предлагаемые продавцами цены, как правило, оказываются завышенными. Гектар земли без документов, расположенный на территории от ТТК до МКАД, стоит в диапазоне 150–250 млн руб.
- В Москве среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб., медианное – 74 712 руб./кв. м. Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения в ЮАО составляет 80 885 руб.
- В целом, спрос в сегменте земельных участков довольно ограничен. Потенциальному покупателю перед покупкой стоит ознакомиться с утвержденным генпланом развития территории данной области/района.
- Основными ценообразующими факторами являются:
 - ✓ местоположение;
 - ✓ площадь объекта;
 - ✓ передаваемые имущественные права;
 - ✓ наличие инженерных коммуникаций.

4 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

4.1 Краткий обзор подходов к определению стоимости объекта недвижимости

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

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно п. 14 ФСО № 1 в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно п. 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 17 ФСО № 1 в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно п. 23 ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 20 ФСО № 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в Отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Согласно п. 25 ФСО № 7 Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

1 Метод сравнения продаж

Метод 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.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2 Метод выделения

Метод 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);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

3 Метод распределения

Метод 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.

4 Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

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

5 Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6 Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор подходов и методов расчета

Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (то есть участки с улучшениями, соответствующими наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В данном случае земельный участок рассматривается как незастроенный, поэтому необходимо рассмотреть другие методы.

Метод капитализации дохода используется, когда объект приносит уже стабильные денежные потоки. Поскольку вторичный рынок сдачи в аренду земельных участков под строительство капитальных объектов не развит и земельные участки в основном сдаются в аренду не частными собственниками, а Государством по нормативным ставкам аренды. Применение метода капитализации в данном случае нецелесообразно.

Метод предполагаемого использования основан на применении текущей рыночной информации и позволяет учитывать рыночную конъюнктуру, риски инвестирования в определенный сегмент рынка недвижимости, а также особенности реализации инвестиционного проекта, исходя из оцениваемых прав и их ограничений. Оценщик не располагает данными по инвестиционному проекту для оцениваемого земельного участка.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Оценщик исследовал рынок земельных участков с целью поиска аналогичных объектов. Найденные объекты дают возможности проведения расчета в рамках сравнительного подхода, по основным ценообразующим факторам: набор предлагаемых прав, местоположение, площадь объектов, инженерная обеспеченность и пр.

Исследование рынка с целью получения информации о сделках с объектами-аналогами, как правило, сильно осложняется отсутствием достоверных сведений о реальных ценах, так как они практически всегда являются конфиденциальными. Поэтому в качестве информационной базы для отбора аналогов использовались сведения об объектах, предлагаемых к продаже на рынке.

Учитывая объем доступных оценщику рыночных данных, в настоящем отчете использован **метод сравнения продаж**, при котором каждый объект аналог сравнивается с объектом оценки по

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

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объектов сравнения к объекту оценки.

Поправки (корректировки) проводятся в соответствии с характеристиками объектов, является ли определенный параметр объектов оценки «хуже» или «лучше» аналога:

- $C_{об.оценки} = C_{аналога} \times (1 + P_э)$ – если объект оценки лучше аналога на $P_э\%$ ($P_э\%$ – процентная поправка), $C_{аналога}$ - стоимости объектов –аналога;
- $C_{об.оценки} = C_{аналога} \times (1 - P_э)$ – если объект оценки хуже аналога на $P_э\%$;

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Модель расчета стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода	$C_{рын.} = \sum_{i=1}^n W_i \times C_{рын.i}$	$C_{рын}$ – стоимость объектов недвижимости; n – количество аналогов; $C_{рын.i}$ – показатель рыночной стоимости объектов оценки или оценка объектов оценки с использованием рыночной информации о цене i-го аналога W_i – вклад i-го аналога в стоимость объектов оценки
Расчет i-го показателя рыночной стоимости объектов оценки на основании информации i-го аналога	$C_{рын.i} = Ц_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta Ц_{ij}$	$Ц_i$ – цена i-го аналога k_i – количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировки i-й аналог $\Delta Ц_{ij}$ – значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору

Таким образом, чтобы определить рыночную стоимость объектов недвижимости, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики объектов сравнения. В качестве итогового значения используется средневзвешенная величина скорректированных цен объектов сравнения, что позволяет Оценщику сделать логический вывод о возможной стоимости оцениваемых объектов на рынке.

Таким образом, так как в Москве существует рынок земельных участков, в настоящей работе стоимость права собственности земельного участка определялась *методом сравнения продаж*, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

5 Расчет рыночной стоимости объекта оценка

5.1 Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества

Согласно п.п. в) п. 22 ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов».

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации: сайты частных бесплатных объявлений и сайты компаний и агентств недвижимости (<https://realty.yandex.ru/>; <https://cian.ru/>; <https://www.domofond.ru/>; <https://www.avito.ru/> и т.д.). При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям продажи объектов недвижимости, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. По объектам аналогам достоверность информации, представленной на интернет страницах объявлений, подтверждена Оценщик путем совершения звонков по указанным в объявлениях телефонным номерам.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Согласно 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.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО не прописывают какое количество аналогов минимально необходимо для оценки. Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки число аналогов Оценщик определяет самостоятельно, но желательно чтобы объектов аналогов было не менее 3.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- перспективное использование объекта оценки под жилищное строительство и коммерческую застройку характерную для жилых комплексов;
- расположение оцениваемого недвижимого имущества в районе Бирюлево Восточное в Южном административном округе г. Москвы;
- ближайшее окружение объекта — преимущественно жилая и общественно-деловая застройка;
- отличная транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным и хорошая общественным транспортом;
- средний уровень интенсивности транспортных и пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки;

- общая площадь объекта оценки.

Отбор объектов-аналогов произведен по таким основным критериям как:

- перспективное использование объекта оценки под жилищное строительство и коммерческую застройку характерную для жилых комплексов;
- район, потенциал местоположения, хорошая транспортная доступность;
- общая площадь.

Выбор элементов сравнения

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости.

В данном случае, в сравнительном подходе единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м общей площади помещений.

Другие единицы сравнения не были применены в данном отчете, поскольку, по результатам анализа рынка недвижимости, было выявлено, что наиболее типичной единицей (наибольшее количество предложений) является стоимость зданий за 1 кв. м общей площади – наибольшее количество предложений.

5.2 Сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки

5.2.1 Отбор объектов-аналогов для объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования, проведенный в разделе 2.4, показал, что наиболее эффективным использованием участка, в соответствии с критериями анализа по финансовой оправданности и максимальной эффективности, является размещение на нем *многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), административных зданий, автостоянок, скверов.*

Земельные участки с кадастровым номером 77:05:0010002:7505 и 77:05:0010002:7501 имеют вытянутую форму с длиной значительно превышающей ширину, однако ширина участка минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства.

Земельные участки с кадастровым номером 77:05:0010002:7509 и 77:05:0010002:7495 являются смежными. Учитывая небольшую площадь земельного участка 77:05:0010002:7509 – 878 кв.м, целесообразно их эксплуатировать единым массивом.

Вначале расчет рыночной стоимости произведен для базового массива площадью 3024 кв.м (878+2146кв. м). Далее для других оцениваемых площадей внесены необходимые корректировки.

В ходе анализа рынка представленных к продаже земельных участков, Оценщику удалось найти 4 объекта-аналога, которые как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – земельные участки коммерческого назначения, со схожими характеристиками по таким основным критериям как:

- возможное использование для жилищного строительства, под застройку коммерческой недвижимостью;

- район, потенциал местоположения, хорошая транспортная доступность;
- общая площадь.

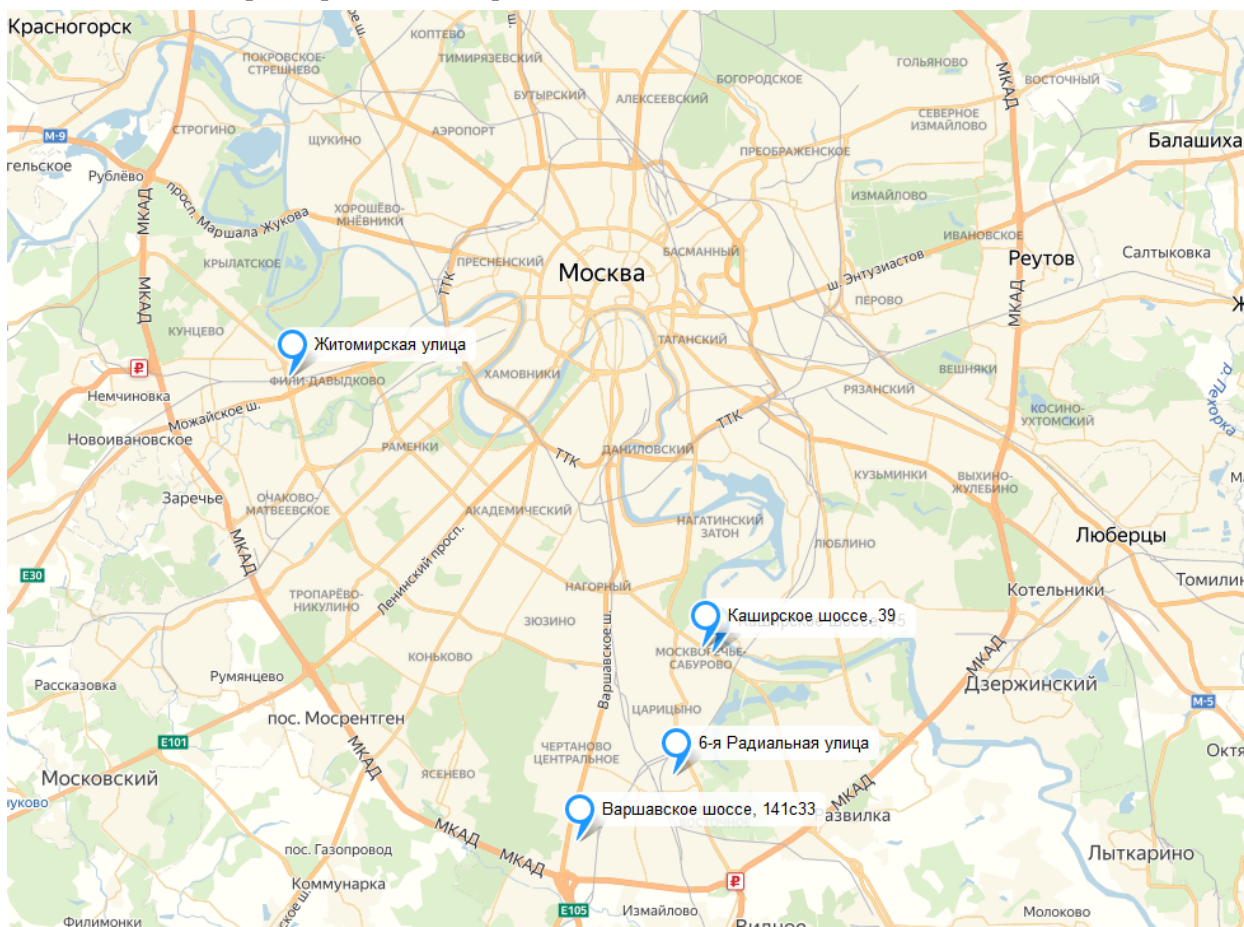
В качестве объектов-аналогов были выбраны незастроенные земельные участки:

- имеющие категорию земли: земли населенных пунктов с возможным использованием для жилищного строительства, под застройку объектами социальной инфраструктуры и офисной недвижимостью;
- площадью 1209 -7815 кв. м;
- расположенные в Южном и Западном административных округах Москвы, на расстоянии 2,0 -7,5 км от МКАД.

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена далее в таблице, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 4 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Далее на карте отражено месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов.



Определения поправок и порядок их внесения

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У объекта оценки на земельный участок передается право долгосрочной аренды. У аналогов при продаже на земельный участок также передается право аренды. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Данная корректировка при расчете стоимости оцениваемого объекта предполагает сравнение аналогов и объекта оценки по виду (авансовый/обычный), структуре платежа. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, отличных от типичных рыночных. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.

Корректировка на условия рынка. Корректировка на рыночные условия, отражает изменение состояния рынка на дату определения стоимости оцениваемого объекта, и производится от даты определения стоимости объектов-аналогов. Это позволяет избежать искажения динамики изменения цен за рассматриваемый период. Поправка на дату продажи не применяется, т.к. все объекты сравнения выставлены на продажу в настоящее время.

Внесение корректировки на переход от цены предложения к цене сделки (корректировка на закрытие сделки).

По данным СРД-24 (2019 год) в Москве скидки на торг⁸ в мае 2019 года составили для земли: при продаже 10-12% (скриншот приведен в разделе 3.3.2).

Учитывая состояние земельного рынка Москвы, местонахождение земельного участка, передаваемые имущественные права на него, в настоящем отчете скидка определена в размере 12%

Местоположение

Местоположение является важным ценообразующим фактором при оценке недвижимости. Престижность расположения объекта способна ключевым образом повлиять на размер арендных ставок и цен.

Ключевыми характеристиками по рассматриваемому фактору местоположения, влияющими на стоимость рассматриваемого объекта являются:

- удаленность от станции метрополитена;
- потенциал местоположения (ближайшее окружение объекта, наличие на соседних участках, строящихся или построенных объектов жилищного строительства и т.п.);
- красная линия расположения земельных участков.

Оценщиком подобраны объекты-аналоги расположенные:

- в Южном и Западном административных округах Москвы между ТТК и МКАД;

⁸ Справочник расчетных данных для оценки и консалдинга (СРД №24,2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с.

- на расстоянии 2,0 – 7,5 км от МКАД;
- на расстоянии до 0,5 – 2,2 км от ближайшей станции метрополитена;
- на красной линии дороги, в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками.

Все объекты сравнения имеют достаточно высокий потенциал местоположения, участки находятся в границах общественно-деловых градостроительных зон или многофункциональных зон многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, на красной линии дороги.

Корректировка на местоположение была проведена по следующему фактору местоположения:

- Расстояние до локального центра влияния.

Корректировка на расстояние до локального центра влияния

Корректировка произведена на основании данных Интернет сайта «Оценщики и эксперты» - это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>).

Согласно данным сайта (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>): корректировка на удаленность от метро для коммерческой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро:

Корректировка на удаленность от метро для коммерческой недвижимости	
переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных	среднее значение, %
в 5 - 9 минутах пешком от метро	4,38
в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом)	8,07
в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом)	11,23
в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом)	14,36

Корректировка месторасположения рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100, \text{ где:}$$

i – коэффициент корректировки;

$OC_{оц}$ – относительная расчетная стоимость (корректировочный коэффициент) объекта оценки;

$OC_{ан}$ – относительная расчетная стоимость (корректировочный коэффициент) объекта аналога.

Таблица 11 – Расчет корректировок на удаление от станций метрополитена

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	ст. м. "Царицыно" 2,0 км	ст. м. "Аннино" 1,0 км	ст. м. "Каширская" 2,2 км	ст. м. "Кунцевская" 0,5 км	ст. м. "Каширская" 1,7 км
Стоимостной коэффициент	0,8564	0,9193	0,8564	0,9562	0,8877
Процентная корректировка		-6,8%	0,0%	-10,4%	-3,5%

Общая площадь

Площадь объекта является мерой его ликвидности. Как правило, 1 кв. м больших по площади объектов стоит дешевле, чем объектов меньшего размера, схожих по остальным характеристикам.

Под рассматриваемым земельным участком понимается массив земельных участков общей площадью **3024** кв.м. Объекты аналоги площадью 1209 - 7815 кв. м.

Корректировка на общую площадь – величина, отражающая коэффициент изменения стоимости объекта в зависимости от площади. Корректировка произведена по «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II»⁹.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог. Согласно данным справочника, масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку отражен на следующем графике:

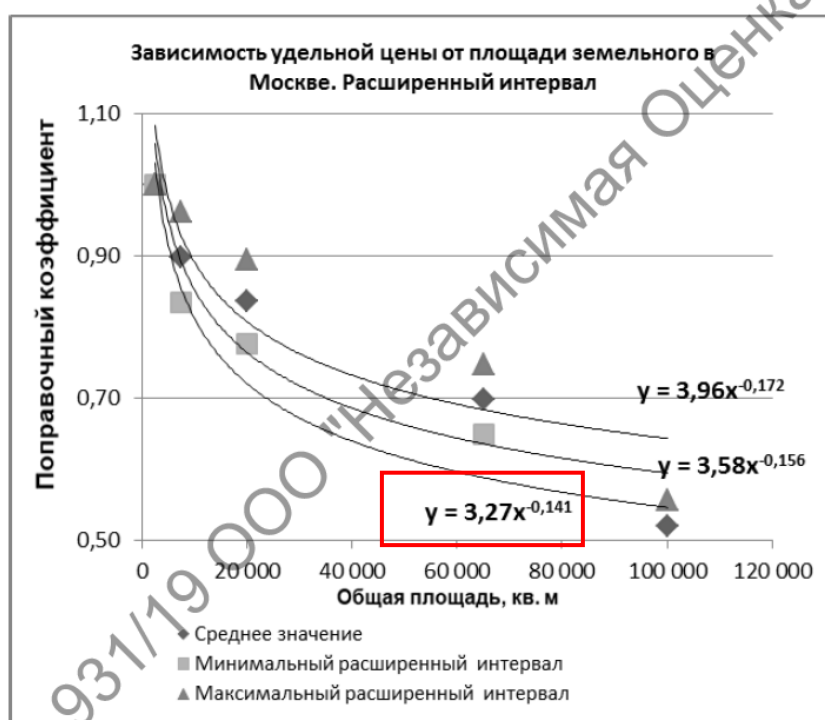


Рис. 26

Оценщиком использована формула, отражающая масштабный фактор для земельных участков города Москвы:

$$y = 3,27 * x^{-0,141}$$

где: y – относительная рыночная стоимость; x – общая площадь.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} \right) - 1 \cdot 100, \text{ где:}$$

⁹ «Справочник оценщика недвижимости – 2018/ Земельные участки. Часть II»⁹, 2018г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук, с. 353

i – корректировка на общую площадь;

$OS_{\text{оц}}$ – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

$OS_{\text{ан}}$ – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет корректировок на общую площадь представлен далее в таблице.

Таблица 12 – Расчет корректировок на общую площадь

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь земельного участка, кв. м	3 024	1 209	7 815	2 000	4 243
Масштабный фактор	1,0563	1,2021	0,9239	1,1197	1,0070
Процентная корректировка		-12,1%	14,3%	-5,7%	4,9%

Корректировка на наличие строений

Согласно проведенному анализу рынка земли, было установлено, что наиболее часто участки приобретаются уже с имеющимися на них строениями, которые позиционируются как объекты «под снос», т.к. не соответствуют наиболее эффективному использованию участка и в большинстве своем являются объектами старой застройки.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Для проведения корректировки на наличие строений на земельном участке Оценщик использовал данные информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) НКО Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>).

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 12.04.2019 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,84	0,98	0,92

Рыночные данные содержат земельные участки с улучшениями в виде нежилых зданий, дальнейшая эксплуатация которых после продажи участка становится нецелесообразной. Стоимость таких объектов должна быть скорректирована в большую сторону на затраты по сносу существующих строений.

Исходя из небольших объемов сноса строений, расположенных на участках, коэффициент корректировки определен в размере значения верхней границы - 0,98. Стоимость земельных участков с нежилыми зданиями под снос скорректирована на 2% в сторону повышения.

Расчет корректировки представлен в таблице далее.

Наличие коммуникаций

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, Объект оценки на дату оценки не подключен к сетям инженерного обеспечения. Корректировка проведена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2019 г. (<https://statrielt.ru/>).

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.07.2019 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,18	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,01	1,13	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таблица 13 – Расчет корректировок на наличие коммуникаций

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Уровень инженерного обеспечения	Все коммуникации по границе участка	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация по границе участка	электричество, водоснабжение, канализация
Стоимостной коэффициент	1,0000	1,1248	1,1248	1,0000	1,1248
Процентная корректировка		-11,1%	-11,1%	0,0%	-11,1%

Учитывая ограниченную информацию по обеспеченности участков определенным видом коммуникаций, а также расположение в черте города на территории многофункциональных зон, имеющих возможность подключения ко всем коммуникациям, для объектов аналогов расчет корректировок проведен по нижней границе диапазона корректировок.

Расчет для объектов-аналогов № 1, № 2, № 4: $1,1248 = 1,05 * 1,04 * 1,03$.

Наличие исходно-разрешительной документации

Пакет документов необходимый для получения разрешения на строительство здания или сооружения, называют исходно-разрешительной документацией. Предпроектная проработка и оформление исходно-разрешительной документации (ИРД) это начальная стадия строительного проекта, проработка исходных данных определяет качественные параметры, объемы и финансовые потребности для возведения объекта недвижимости.

Комплект ИРД включает в себя план земельного участка, размещение будущего здания на местности, обозначение границы земельного участка, а также технические и экономические показатели здания. Также в него входят рекомендации и требования, полученные от согласующих госучреждений. Когда собран весь комплект документов, технический заказчик начинает стадию проектирования, проектировщик получает комплект исходных данных и подробное техническое задание. Исходно-разрешительная документация в комплекте достаточна для получения разрешения на строительство и последующего начала строительных работ.

Наличие согласованного проекта строительства увеличивает стоимость земельного участка.

Корректировка проведена на основании данных статистического информационного источника: «Сборник рыночных корректировок (СРК - 2019)»¹⁰, согласно которым наличие ИДР для земельных участков коммерческого назначения повышает их стоимость на 10-29%. На рисунке далее представлены соотношения между стоимостью объектов коммерческой недвижимости с готовыми проектами строительства в городах РФ.

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...29%	Москва, С-П., М.О.

Для объектов-аналогов, имеющих ГПЗУ (градостроительный план земельного участка), коэффициент корректировки определен в размере минимального значения – 10%.

Корректировка на тип подъезда к участку и его конфигурацию не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги сравнимы по данным факторам.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, была использована ценообразующие корректировки: на местоположение, на общую площадь, на наличие строений, на наличие исходно-разрешительной документации.

¹⁰ Справочник рыночных корректировок (СРК-2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 179 с.

Таблица 14 – Характеристика оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11 и вл. 7/15	г. Москва, р-н Чертаново Южное, ш. Варшавское, вл. 141, стр. 33	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1	г. Москва, улица Ивана Франко, вл 8-10 (ул. Житомирская)	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 39
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЗАО	ЮАО
Удаленность от скоростной автомагистрали: МКАД	4,5 км	2,0 км	7,0 км	5,5 км	7,5 км
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	ст. м. "Царицыно" 2,0 км	ст. м. "Аннино" 1,0 км	ст. м. "Каширская" 2,2 км	ст. м. "Кунцевская" 0,5 км	ст. м. "Каширская" 1,7 км
Кадастровый номер	77:05:0010002:7509; 77:05:0010002:7495	77:05:0008005:110	77:05:0004015:30	77:07:0005002:56	77:05:0004015:32
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для многоэтажной застройки	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения административных зданий	Для размещения объектов физической культуры и спорта
Потенциал использования	Для многоэтажной застройки	Для коммерческой недвижимости; жилищного строительства	Для коммерческой недвижимости; жилищного строительства	Для коммерческой недвижимости; жилищного строительства	Для коммерческой недвижимости; жилищного строительства
Тип объекта	Незастроенный земельный участок	1-но этажное строение под снос	три бывших производственных здания мазутного хозяйства 430 кв.м под снос	Незастроенный земельный участок	здание к сносу общей площадью 1 165,2 кв.м под снос
Наличие ИРД	Проекта нет	ГПЗУ на строительство 3х этажного здания: 1750 кв.м	ГПЗУ на строительство офисно-торгового комплекса общей наземной площадью 20 000 кв. м	Проект строительства ТЦ	ГПЗУ на строительство многофункционального комплекса
Линия местоположение	Красная линия дороги	Красная линия дороги	Красная линия дороги (50м)	Красная линия дороги	Красная линия дороги
Передаваемые права на участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Уровень инженерного обеспечения	Все коммуникации по границе участка	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация по границе участка	Электричество, водоснабжение, канализация
Площадь земельного участка, кв.м	3 024	1 209	7 815	2 000	4 243
Цена предложения, руб.	-	69 000 000	312 975 360	105 000 000	200 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		57 072	40 048	52 500	47 136
Контакты		конт. тел.: +7 917 5206456	АН "Penny Lane Коммерческая", конт. тел.: +7 916 002-15-76	Представитель собственника, тел.: +7 916 3774424, Алексей	АН "Penny Lane Коммерческая", конт. тел.: +7 916 002-15-76
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/215115371/	https://www.cian.ru/sale/commercial/202062888/	https://zдание.info/3586/3588/object/141479	https://www.cian.ru/sale/commercial/201142228/

Таблица 15 – Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		57 072	40 048	52 500	47 136
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		57 072	40 048	52 500	47 136
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		57 072	40 048	52 500	47 136
Условия рынка	14.08.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		57 072	40 048	52 500	47 136
Корректировка на скидку к ценам предложений, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		50 223	35 242	46 200	41 480

Таблица 16 – Итоговая таблица расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11 и вл. 7/15	г. Москва, р-н Чертаново Южное, ш. Варшавское, вл. 141, стр. 33	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1	г. Москва, улица Ивана Франко, вл 8-10 (ул. Житомирская)	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 39
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	ст. м. "Царицыно" 2,0 км	ст. м. "Аннино" 1,0 км	ст. м. "Каширская" 2,2 км	ст. м. "Кунцевская" 0,5 км	ст. м. "Каширская" 1,7 км
Корректировка, %		-6,8%	0,0%	-10,4%	-3,5%
Площадь земельного участка, кв. м	3 024	1 209	7 815	2 000	4 243
Корректировка, %		-12,1%	14,3%	-5,7%	4,9%
Тип объекта	Незастроенный земельный участок	1-но этажное строение под снос	Три производственных здания под снос	Незастроенный земельный участок	Здание под снос
Корректировка, %		2,0%	2,0%	0,0%	2,0%
Наличие ИРД	проекта нет	ГПЗУ на строительство 3х этажного здания: 1750 кв.м	ГПЗУ на строительство офисно-торгового комплекса	Проект строительства ТЦ	ГПЗУ на строительство многофункционального комплекса
Корректировка, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Уровень инженерного обеспечения	Все коммуникации по границе участка	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация по границе участка	Электричество, водоснабжение, канализация
Корректировка, %		-11,1%	-11,1%	0,0%	-11,1%
Валовая коррекция, %		-38,1%	-4,8%	-26,1%	-17,7%
Скорректированная стоимость		31107	33561	34142	34126
Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения		35,2%	37,4%	15,7%	28,0%
1/Сумма модулей частных корректировок	15,47	2,84	2,67	6,38	3,57
Вес аналога в общей стоимости, доли ед.	1,00	0,18	0,17	0,41	0,23
Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб./кв.м	33481				
Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб./кв.м без НДС	27901				

Все расчеты выполнены с использованием с использованием Microsoft Excel. Полученные результаты вычислений округлены до необходимого количества знаков после запятой. Округление отображаемого в ячейке значения произведено визуально (без округления самого числа). Такое округление не влияет на результаты расчетов и значительно упрощает восприятие отображаемых значений в бумажном варианте и на экране компьютера. Все расчетные таблицы хранятся в архиве Оценщика. Итоговый результат содержит округление до целого числа с помощью математических функций, которые соответствующим образом применены в составлении формулы.

Для оцениваемых земельных участков по адресу: *Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11 и вл. 7/15*, разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет 10%, значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет немного более 30%.

Кроме объективных причин, влияющих на ценообразование, не стоит забывать и о субъективных причинах. Зачастую начальная цена предложений собственника называют пропорционально качественным характеристикам объектов, а в соответствии со своими текущими потребностями в получении той или иной суммы денег от продажи недвижимости. Отсутствие информации о реальных сделках существенно снижает достоверность результата сравнительного подхода, но это обстоятельство учитывается при назначении весовых коэффициентов при выведении итогового заключения о стоимости.

Подводя итоги вышесказанному, можно сделать вывод, что несмотря на высокий размер суммарной корректировки цен объектов сравнения, полученное с использованием сравнительного подхода значение стоимости может быть принято к дальнейшему рассмотрению и участию в согласовании результатов, поскольку:

1. Размер корректировок обоснован.
2. Итоговый результат сравнительного подхода не создает рискованной ситуации, поскольку полученное значение рыночной стоимости оцениваемого объекта соответствует диапазону цен используемых объектов сравнения.

Корректировка на конфигурацию, форму земельного участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения.

Для проведения корректировки на конфигурацию земельных участков Оценщик использовал данные информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) НКО Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statielt.ru/>).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхоз. назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,84

Согласно данным СтатРиелт диапазон корректировки для земельных участков менее пригодных для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне составляет 0,73 – 0,96.

Земельные участки с кадастровым номером 77:05:0010002:7505 и 77:05:0010002:7501 имеют небольшую площадь, вытянутую форму с длиной значительно превышающей ширину. На данных оцениваемых земельных участках ограничены размеры проектируемых зданий, возможны сложности с размещением коммуникаций и проездов. Коэффициент корректировки определен в максимальном размере – 0,73.

Таблица 17 – Таблица корректировок земельных участков в рамках сравнительного подхода

Наименование	Кадастровый номер	Корректировка на площадь			Корректировка на форму участка			Итоговая корректировка
		Показатель	Коэффициент корректировки	Процентная корректировка	Показатель	Коэффициент корректировки	Процентная корректировка	
Объект аналог		3024	1,0563		Вполне пригодные для строительства	1,00		
Земельный участок	77:05:0010002:7505	1318	1,1875	12,4%	Менее пригодные	0,73	-27,0%	-14,6%
Земельный участок	77:05:0010002:7501	1502	1,1658	10,4%	Менее пригодные	0,73	-27,0%	-16,6%
Земельный участок	77:05:0010002:7509	878	1,0563	0,0%	Вполне пригодные	1,00	0,0%	0,0%
Земельный участок	77:05:0010002:7495	2146	1,0563	0,0%	Вполне пригодные	1,00	0,0%	0,0%

Заключение о рыночной стоимости земельных участков

Таблица 18 – Итоговая таблица расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

№	Наименование объекта недвижимости	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб./кв.м*	Валовая коррекция	Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта после корректировки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	Земельный участок	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/14	1318	27 901	-14,6%	23 827	31 403 986
2	Земельный участок	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/3	1502	27 901	-16,6%	23 269	34 950 038
3	Земельный участок	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11	878	27 901	0,0%	27 901	24 497 078
4	Земельный участок	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15	2146	27 901	0,0%	27 901	59 875 546

*оценивается право долгосрочной аренды земельного участка

5.3 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимости оцениваемого имущества.

Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При хорошо просчитываемом износе этот подход менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени. Обоснованно не применялся.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Существенным недостатком этого метода является то, что нет двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но в конечном итоге Исполнитель всегда привносит в анализ определенную долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Согласование результатов расчета

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ

и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость,

такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.

В настоящей работе для оценки объекта применялся только сравнительный подход, поэтому сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таблица 19 – Сводная таблица результатов согласования стоимостей объекта оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Применяемый подход			Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. (без НДС)	Рыночная стоимость (округленная величина), руб. без НДС
		Сравнительный	Доходный	Затратный		
		100,0%	0,0%	0,0%		
Право долгосрочной аренды земельных участков, общей площадью 5844 кв. м, расположенных по адресу: Москва, ул. Радиальная 6-я, в том числе:					150 726 648	150 727 000
Земельный участок	77:05:0010002:7505	31 403 986	обосновано не применялся	обосновано не применялся	31 403 986	31 404 000
Земельный участок	77:05:0010002:7501	34 950 038			34 950 038	34 950 000
Земельный участок	77:05:0010002:7509	24 497 078			24 497 078	24 497 000
Земельный участок	77:05:0010002:7495	59 875 546			59 875 546	59 876 000

На основании выполненных расчетов с использованием сравнительного подхода получен следующий результат:

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Радиальная 6-я,
определенная по состоянию на 12 августа 2019 года,
округленно составляет, без НДС: 150 727 000 рублей**

6 Заключение об итоговой величине стоимости оцениваемого объекта

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Радиальная 6-я,
определенная по состоянию на 12 августа 2019 года,
округленно составляет, без НДС: 150 727 000 (Сто пятьдесят миллионов семьсот двадцать
семь тысяч) рублей**

Таблица 20 – Итоговая таблица рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., без НДС*	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., с НДС	в том числе НДС, руб.
Право долгосрочной аренды земельных участков, общей площадью 5844 кв. м, расположенных по адресу: Москва, ул. Радиальная 6-я, в том числе:			150 727 000	180 872 400	30 145 400
Земельный участок	77:05:0010002:7505	1318	31 404 000	37 684 800	6 280 800
Земельный участок	77:05:0010002:7501	1502	34 950 000	41 940 000	6 990 000
Земельный участок	77:05:0010002:7509	878	24 497 000	29 396 400	4 899 400
Земельный участок	77:05:0010002:7495	2146	59 876 000	71 851 200	11 975 200

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 1 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Генеральный директор

С. Э. Селезнев

Оценщик

С. Э. Селезнев

7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Правовая информация

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ;
- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)" от 18.12.2006 N 230-ФЗ;
- "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Методическая информация

- «Экономика и менеджмент недвижимости» Спб, «МКС»
- «Основы анализа и оценки недвижимости». Материалы спецкурса. ГУИОН, СПб, под ред. С.В. Грибовского, В.В. Цымбалова, 1998 г.
- Коростылев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998 г.
- В.Т. Александров, Т.Г. Касьяненко. «Ценообразование в строительстве», Питер, Санкт-Петербург, 2000
- Генри С, Харрисон, Оценка недвижимости, Учебное пособие, Пер, с англ. - Москва, 1994.
- «Основы анализа и оценки недвижимости». Материалы спецкурса. ГУИОН, СПб, под ред. С.В. Грибовского, В.В. Цымбалова, 1998 г.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
- Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2018.

Рыночная информация

- Банк России, <http://www.cbr.ru>.
- Министерство экономического развития РФ, <http://www.economy.gov.ru>.
- Информационного портал недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт - (<https://statrielt.ru/>).
- Сайты частных бесплатных объявлений и сайты агентств недвижимости (<http://www.rosrealt.ru>, www.eip.ru, <https://realty.yandex.ru/>; <https://cian.ru/>; <https://www.domofond.ru/>; <https://www.avito.ru/> и т.д.).
- Иные источники, ссылки на которые приведены по тексту Отчета.

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение № 1 к
Договору на проведение оценки
№ 210-19/н от 12.08.2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки	Право долгосрочной аренды земельных участков, общей площадью 5844 кв. м, расположенных по адресу: Москва, ул. Радиальная 6-я, в том числе:																													
1.1.	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Объект недвижимости</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Адрес</th> <th>Общая площадь, кв.м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7505</td> <td>Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/14</td> <td>1318</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7501</td> <td>Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/3</td> <td>1502</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7509</td> <td>Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11</td> <td>878</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7495</td> <td>Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15</td> <td>2146</td> </tr> </tbody> </table>				Объект недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв.м	Земельный участок	77:05:0010002:7505	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/14	1318	Земельный участок	77:05:0010002:7501	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/3	1502	Земельный участок	77:05:0010002:7509	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11	878	Земельный участок	77:05:0010002:7495	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15	2146						
Объект недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв.м																												
Земельный участок	77:05:0010002:7505	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/14	1318																												
Земельный участок	77:05:0010002:7501	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/3	1502																												
Земельный участок	77:05:0010002:7509	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11	878																												
Земельный участок	77:05:0010002:7495	Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15	2146																												
1.2.	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики																														
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право аренды. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468																													
2.1.	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект недвижимости</th> <th rowspan="2">Кадастровый номер</th> <th colspan="3">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</th> </tr> <tr> <th>вид</th> <th>основание государственной регистрации</th> <th>номер и дата государственной регистрации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7505</td> <td>Аренда, земельный участок</td> <td rowspan="2">Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 №М-05-054075</td> <td>77:05:0010002:7505-77/005/2019-2 от 03.06.2019</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7501</td> <td>Аренда, земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7501-77/005/2019-2 от 03.06.2019</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7509</td> <td>Аренда, земельный участок</td> <td rowspan="2">Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 №М-05-054074</td> <td>77:05:0010002:7509-77/005/2019-2 от 05.06.2019</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7495</td> <td>Аренда, земельный участок</td> <td>77:05:0010002:7495-77/005/2019-2 от 05.06.2019</td> </tr> </tbody> </table>				Объект недвижимости	Кадастровый номер	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			вид	основание государственной регистрации	номер и дата государственной регистрации	Земельный участок	77:05:0010002:7505	Аренда, земельный участок	Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 №М-05-054075	77:05:0010002:7505-77/005/2019-2 от 03.06.2019	Земельный участок	77:05:0010002:7501	Аренда, земельный участок	77:05:0010002:7501-77/005/2019-2 от 03.06.2019	Земельный участок	77:05:0010002:7509	Аренда, земельный участок	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 №М-05-054074	77:05:0010002:7509-77/005/2019-2 от 05.06.2019	Земельный участок	77:05:0010002:7495	Аренда, земельный участок	77:05:0010002:7495-77/005/2019-2 от 05.06.2019
Объект недвижимости	Кадастровый номер	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																													
		вид	основание государственной регистрации	номер и дата государственной регистрации																											
Земельный участок	77:05:0010002:7505	Аренда, земельный участок	Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 №М-05-054075	77:05:0010002:7505-77/005/2019-2 от 03.06.2019																											
Земельный участок	77:05:0010002:7501	Аренда, земельный участок		77:05:0010002:7501-77/005/2019-2 от 03.06.2019																											
Земельный участок	77:05:0010002:7509	Аренда, земельный участок	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 №М-05-054074	77:05:0010002:7509-77/005/2019-2 от 05.06.2019																											
Земельный участок	77:05:0010002:7495	Аренда, земельный участок		77:05:0010002:7495-77/005/2019-2 от 05.06.2019																											
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости																													
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).																													
5	Вид стоимости	Рыночная																													
6	Дата оценки	Соответствует дате осмотра																													
7	Срок проведения оценки	Не более 10 (десяти) рабочих дней. Дата начала оказания услуг по оценке: следующий рабочий день за днем наступления последнего из событий: получения Исполнителем всей необходимой для оценки информации и документов; осмотра объектов оценки; поступления оплаты (предоплаты) на расчетный счет Исполнителя.																													

8	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., – ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, – ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, – ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, – ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, – Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО». <p>2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки Собственником/эксплуататором активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества.</p> <p>3. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.</p> <p>Прочие допущения и ограничения формируются Оценщиком в отчете исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.</p>
9	Иные расчетные величины	Не требуются
10	Организация осмотра объекта оценки	
10.1	особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Препятствий к осмотру не выявлено.
11	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
12	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует.

Приложение 2. Копии документов Оценщиков



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1473023979

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» декабря 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Независимая Оценка» Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, офис 539 ОГРН. 103785052287 ИНН: 7816222882 Е – mail ceno@ccno.ru тел. (812) 303-86-90 р/с 40702810555410000875 Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург БИК 044030653
1. Срок действия полиса:	Три года, с 00 часов 00 минут 01.01.2019г. по 24 часа 00 минут 31.12.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	129 300 (сто двадцать девять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1473023979 от 17.12.2018 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Шамардина А.Е.	Код 15273289

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

Селезнев С.В.



Страховщик

М.П.

Вербова Р.В.

BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО - Типография «Бархатин»-2 СПб. СПб. 2018 г. Заказ № 180537. Тираж 500 000 экз.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1395571218

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 24 » июня 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Селезнев Сергей Эдуардович Адрес по месту регистрации: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Карпатская, д. 23, корп.1, кв. 154 Дата рождения: 08.01.1962 Паспорт: серия 4014 № 025944 выдан: ТП №139 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном районе, 29.05.2014 г. ИНН: 781612479857 Е – mail: 539@ccno.ru тел. 812-303-86-90
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Срок действия полиса:	Три года, с 00 часов 00 минут 10.07.2018г. по 24 часа 00 минут 09.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.07.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	53 505,00 (пятьдесят три тысячи пятьсот пять) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прочие условия:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1395571218 от 24.06.2018 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Шамардина А.Е.	Код 15273289

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. Селезнев С.Э.

Страховщик

М.П. Митков П.Ю.



Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком

ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 11.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.06.2019 № 99/2019/266488573	
Кадастровый номер:	77:05:0010002:7505
Номер кадастрового квартала:	77:05:0010002
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Радиальная 6-я, вл 7/14
Площадь:	1318 +/- 13 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	40244246.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:05:0010002:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.06.2019 № 99/2019/266488573	
Кадастровый номер:	77:05:0010002:7505
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Сведения о кадастровом инженере:	Квасова Людмила Сергеевна №77-12-216, ООО "МКИ"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в	данные отсутствуют

границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
12.06.2019 № 99/2019/266488573		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7505	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют		

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010002:42, 77:05:0010002:4. Сведения о категории земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Категория не установлена». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
12.06.2019 № 99/2019/266488573		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7505	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Аренда, земельный участок	
	дата государственной регистрации:	03.06.2019	
	номер государственной регистрации:	77:05:0010002:7505-77/005/2019-2	
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 14.02.2045	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 №М-05-054075	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.06.2019 № 99/2019/266488573				
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7505		

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.06.2019 № 99/2019/266488573				
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7505		

Описание местоположения границ земельного участка						
Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков

	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
12.06.2019 № 99/2019/266488573		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7505	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-6865.2	10266.04	Закрепление отсутствует	0.1
2	-6886.06	10288.22	Закрепление отсутствует	0.1
3	-6888.24	10286.17	Закрепление отсутствует	0.1
4	-6930.13	10330.71	Закрепление отсутствует	0.1
5	-6931.07	10329.35	Закрепление отсутствует	0.1
6	-6927.23	10302.87	Закрепление отсутствует	0.1
7	-6926.97	10302.33	Закрепление отсутствует	0.1
8	-6894.87	10268.2	Закрепление отсутствует	0.1
9	-6894.36	10267.91	Закрепление отсутствует	0.1
10	-6870.87	10263.04	Закрепление отсутствует	0.1
11	-6868.91	10263.54	Закрепление отсутствует	0.1
12	-6866.9	10264.56	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
11.06.2019 № 99/2019/266409770			
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0010002
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Радиальная 6-я, вл 7/3
Площадь:	1502 +/- 14 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	51022489.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:05:0010002:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
11.06.2019 № 99/2019/266409770	
Кадастровый номер: 77:05:0010002:7501	
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Сведения о кадастровом инженерере:	Квасова Людмила Сергеевна №77-12-216, ООО "МКИ"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в	данные отсутствуют

границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
11.06.2019 № 99/2019/266409770	
Кадастровый номер: 77:05:0010002:7501	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010002:42, 77:05:0010002:4. Сведения о категории земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Категория не установлена». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409770				
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Аренда, земельный участок
		дата государственной регистрации:	03.06.2019
		номер государственной регистрации:	77:05:0010002:7501-77/005/2019-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 14.02.2045
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков от 17.05.2019 №М-05-054075	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409770		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок						
<small>(вид объекта недвижимости)</small>						
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : _____	Всего разделов: _____			
11.06.2019 № 99/2019/266409770		Всего листов выписки: _____				
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501				
Описание местоположения границ земельного участка						
Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков

	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : ____	Всего разделов: ____
11.06.2019 № 99/2019/266409770			
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные	данные	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			отсутствуют	отсутствуют			
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : ____	Всего разделов: ____
11.06.2019 № 99/2019/266409770			
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	32	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	33	34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	34	35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	35	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	36	37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	37	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	38	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409770		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-6840.41	10337.85	Закрепление отсутствует	0.1
2	-6842.01	10340.11	Закрепление отсутствует	0.1
3	-6843.71	10342.3	Закрепление отсутствует	0.1
4	-6845.5	10344.42	Закрепление отсутствует	0.1
5	-6847.38	10346.47	Закрепление отсутствует	0.1
6	-6849.33	10348.43	Закрепление отсутствует	0.1
7	-6851.37	10350.32	Закрепление отсутствует	0.1
8	-6854.03	10352.54	Закрепление отсутствует	0.1
9	-6861.4	10345.58	Закрепление отсутствует	0.1
10	-6863.83	10347.36	Закрепление отсутствует	0.1
11	-6866.35	10349.01	Закрепление отсутствует	0.1
12	-6870.29	10351.22	Закрепление отсутствует	0.1
13	-6873.01	10352.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	-6875.8	10353.64	Закрепление отсутствует	0.1
15	-6878.64	10354.63	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409770		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	-6881.54	10355.46	Закрепление отсутствует	0.1
17	-6884.47	10356.13	Закрепление отсутствует	0.1
18	-6887.44	10356.64	Закрепление отсутствует	0.1
19	-6890.43	10356.98	Закрепление отсутствует	0.1
20	-6893.44	10357.17	Закрепление отсутствует	0.1
21	-6896.44	10357.19	Закрепление отсутствует	0.1
22	-6899.45	10357.05	Закрепление отсутствует	0.1
23	-6902.45	10356.74	Закрепление отсутствует	0.1
24	-6881.93	10334.93	Закрепление отсутствует	0.1
25	-6879.75	10336.98	Закрепление отсутствует	0.1
26	-6839.14	10293.65	Закрепление отсутствует	0.1

27	-6838.75	10298.86	Закрепление отсутствует	0.1
28	-6838.77	10301.84	Закрепление отсутствует	0.1
29	-6838.94	10304.82	Закрепление отсутствует	0.1
30	-6839.26	10307.78	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409770		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	-6839.74	10310.72	Закрепление отсутствует	0.1
32	-6840.37	10313.63	Закрепление отсутствует	0.1
33	-6841.15	10316.51	Закрепление отсутствует	0.1
34	-6842.08	10319.34	Закрепление отсутствует	0.1
35	-6843.16	10322.12	Закрепление отсутствует	0.1

36	-6844.38	10324.84	Закрепление отсутствует	0.1
37	-6845.74	10327.49	Закрепление отсутствует	0.1
38	-6848.03	10331.32	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409445		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7509	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0010002
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Радиальная 6-я, вл 7/11
Площадь:	878 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	29825396.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:05:0010002:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
11.06.2019 № 99/2019/266409445	
Кадастровый номер: 77:05:0010002:7509	
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Сведения о кадастровом инженеру:	Квасова Людмила Сергеевна №77-12-216, ООО "МКИ"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в	данные отсутствуют

границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
11.06.2019 № 99/2019/266409445	
Кадастровый номер: 77:05:0010002:7509	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010002:42. Сведения о категории земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Категория не установлена». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.06.2019	№ 99/2019/266409445			
Кадастровый номер:			77:05:0010002:7509	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Аренда, земельный участок
		дата государственной регистрации:	05.06.2019
		номер государственной регистрации:	77:05:0010002:7509-77/005/2019-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 14.02.2045
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 №М-05-054074	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409445				
Кадастровый номер:			77:05:0010002:7509	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409445				
Кадастровый номер:			77:05:0010002:7509	

Описание местоположения границ земельного участка						
Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков

	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409445				
Кадастровый номер:			77:05:0010002:7509	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-6621.36	10533.41	Закрепление отсутствует	0.1
2	-6658.1	10534.41	Закрепление отсутствует	0.1
3	-6663.3	10534.33	Закрепление отсутствует	0.1
4	-6636.48	10505.85	Закрепление отсутствует	0.1
5	-6632.52	10495.74	Закрепление отсутствует	0.1
6	-6623.2	10495.73	Закрепление отсутствует	0.1
7	-6622.49	10529.74	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409540		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7495	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0010002
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Радиальная 6-я, вл 7/15
Площадь:	2146 +/- 16 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	72898976.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:05:0010002:3
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
11.06.2019 № 99/2019/266409540	
Кадастровый номер:	77:05:0010002:7495
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Сведения о кадастровом инженере:	Квасова Людмила Сергеевна №77-12-216, ООО "МКИ"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект	данные отсутствуют

межевания территории:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
11.06.2019 № 99/2019/266409540	
Кадастровый номер:	77:05:0010002:7495
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении	данные отсутствуют

границ земельных участков:	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010002:43. Сведения о категории земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Категория не установлена». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
11.06.2019 № 99/2019/266409540		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7495	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Аренда, весь объект	
3.1.1.	дата государственной регистрации:	05.06.2019	
	номер государственной регистрации:	77:05:0010002:7495-77/005/2019-2	

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 14.02.2045
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 17.05.2019 №М-05-054074
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок	(вид объекта недвижимости)
-------------------	----------------------------

Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.06.2019	№ 99/2019/266409540			
Кадастровый номер:			77:05:0010002:7495	

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.06.2019	№ 99/2019/266409540			
Кадастровый номер:			77:05:0010002:7495	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные	данные	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			отсутствуют	отсутствуют			
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.06.2019	№ 99/2019/266409540		
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7495	

Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат: ПМСК Москва

Зона №	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-6620	10574.12	Закрепление отсутствует	0.1
2	-6684.06	10575.78	Закрепление отсутствует	0.1
3	-6683.78	10575.38	Закрепление отсутствует	0.1
4	-6672.86	10564.53	Закрепление отсутствует	0.1
5	-6673.34	10545	Закрепление отсутствует	0.1
6	-6663.3	10534.33	Закрепление отсутствует	0.1
7	-6658.1	10534.41	Закрепление отсутствует	0.1
8	-6621.36	10533.41	Закрепление отсутствует	0.1
9	-6620.02	10573.67	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ М - 0 5 - 0 5 4 0 7 5

(Номер договора)

17 05 2019

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0010002:7505

05/01/04869

77:05:0010002:7501

05/01/04868

(Кадастровые номера)

(Условные номера)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия

Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2018 г., зарегистрированной в реестре за № 77/44-4/47-2018-14-353, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Шматалы Александра Валерьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-34824/16 от 05.04.2018 г. и определении Арбитражного суда Московской области от 14.04.2019 г. по делу № А41-34824/16.

с другой стороны, в соответствии с пунктом 4 статьи 11.8 и статьями 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», распоряжением Правительства Москвы от 02 августа 2005 г. № 1435-РП «О реорганизации части производственной территории ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов» со строительством многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и объектов социальной инфраструктуры (Южный административный округ города Москвы)», решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 11 октября 2018 г. № 23, п. 21), а также в связи с обращением АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ» от 14 марта 2019 г. № ДГИ-1-19543/19, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора являются земельные участки общей площадью **3 024** (три тысячи двадцать четыре) кв.м, именуемые в дальнейшем «Участки», из состава земель населенных пунктов, в том числе:

- с кадастровым номером **77:05:0010002:7505** площадью **1 318** (одна тысяча триста восемнадцать) кв. м, имеющий адресный ориентир: Москва, ул. Радиальная б-я, вл. 7/14;

- с кадастровым номером **77:05:0010002:7501** площадью **1 502 (одна тысяча пятьсот два)** кв. м, имеющий адресный ориентир: **Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/3**, предоставляемые в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий и сооружений с целью хранения и переработки зерна, осуществления других видов деятельности согласно Уставу.

1.2. Передача Участков по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участков может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участков вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемых к договору копиях выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 14 февраля 2045 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата за Участки начисляется Арендодателем **с 01 марта 2019 г.** (с даты постановки Участков на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение

информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участках, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемых Участков либо их частей в установленном порядке в субаренду, ежегодная арендная плата за такие Участки составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемых Участков либо их частей (в случае передачи в субаренду частей Участков) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участков.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участки предоставляются без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участках.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участках подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участки для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данных Участках земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участки. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участках

4.8. Установить, что реформирование и комплексная застройка производственной территории общей площадью 43,8438 га, расположенной по адресу: ул. 6-я Радиальная, д. 7, включает строительство открытым акционерным обществом «Московский комбинат хлебопродуктов» (ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов») многофункционального жилого комплекса, объектов социальной инфраструктуры: школы, детских дошкольных учреждений и других объектов, в том числе объектов городских магистральных инженерных коммуникаций, и осуществляется в две очереди строительства:

- I очередь строительства - строения 19-22, 25-31, 33-34, 47 по ул. 6-й Радиальной, д. 7;

- II очередь строительства - строения 1-17, 24, 32, 50-62 по ул. 6-й Радиальной, д. 7 с установлением технико-экономических показателей строительства согласно разработанному и утвержденному в установленном порядке проекту планировки территории.

4.9. После завершения строительства объектов на данных Участках представить в Департамент городского имущества города Москвы документы для внесения возможных изменений в Договор.

4.10. Арендатору осуществить строительство и ввод в эксплуатацию объектов I очереди строительства **до 01 апреля 2015 г.**

4.11. Арендатору осуществить проектирование и получить разрешение на строительство объектов II очереди строительства – **до 31 декабря 2014 г.**

Представить в Департамент городского имущества города Москвы

до 31 декабря 2014 г. проект организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение Мосгосэкспертизы и дополнительное соглашение к инвестиционному контракту от 02 июня 2006 г. (реестровый номер 13-065086-5501-0148-00001-06) об установлении сроков строительства и ввода в эксплуатацию объектов II очереди строительства для внесения соответствующих изменений в Договор.

4.12. В случае нарушения сроков проектирования или ввода объекта в эксплуатацию, арендная плата за земельный участок увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи объекта в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11 сентября 2007 г. № 793-ПП.

4.13. Арендатору осуществить взаиморасчеты с городом Москвой для I очереди строительства в срок до 25 декабря 2013 г., для II очереди строительства – в срок до 01 апреля 2015 г. на основании отдельного дополнительного соглашения к инвестиционному контракту от 02 июня 2006 г. (реестровый номер 13-065086-5501-0148-00001-06) и Договору.

4.14. Арендатору представить в Департамент городского имущества города Москвы необходимые документы в сроки, обеспечивающие исполнение пункта 4.13 «раздела 4. Особые условия» Договора, для оценки рыночной стоимости земельного участка, определяемой Департамент городского имущества города Москвы в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», с учетом затрат открытого акционерного общества «Московский комбинат хлебопродуктов» на реформирование территории, проектирование и строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, предусмотренных заключением Мосгосэкспертизы.

4.15. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участков, Участками в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемые по настоящему Договору аренды Участки в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участков по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора 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.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

5.2. Арендатор обязан:

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

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

5.2.3. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участков и/или Участками, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.4. В случае передачи Участков (части Участков) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участках, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участки.

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

5.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) 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.

5.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участков не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участков способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участков, Участками, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участках;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участков уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участков.

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участками с существенным нарушением условий Договора или назначения Участков либо с неоднократными нарушениями;
- более двух периодов подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует Участки не в соответствии с целью предоставления;
- использует Участки способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или города Москвы;
- возводит на Участках объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- не исполняет условия раздела 4 настоящего Договора;
- осуществляет без уведомления Арендодателя или без регистрации сделки с правом аренды Участков, Участками.

7.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участков (кроме законно созданных зданий, и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участки в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участков может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участки 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 три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участков после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участков другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участков не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемых Участков.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участков, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемых Участков.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- 2 - Расчет арендной платы.

Приложение 1 к Договору
№ М-05- 054045
от « 14 » мая 2019 г.

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

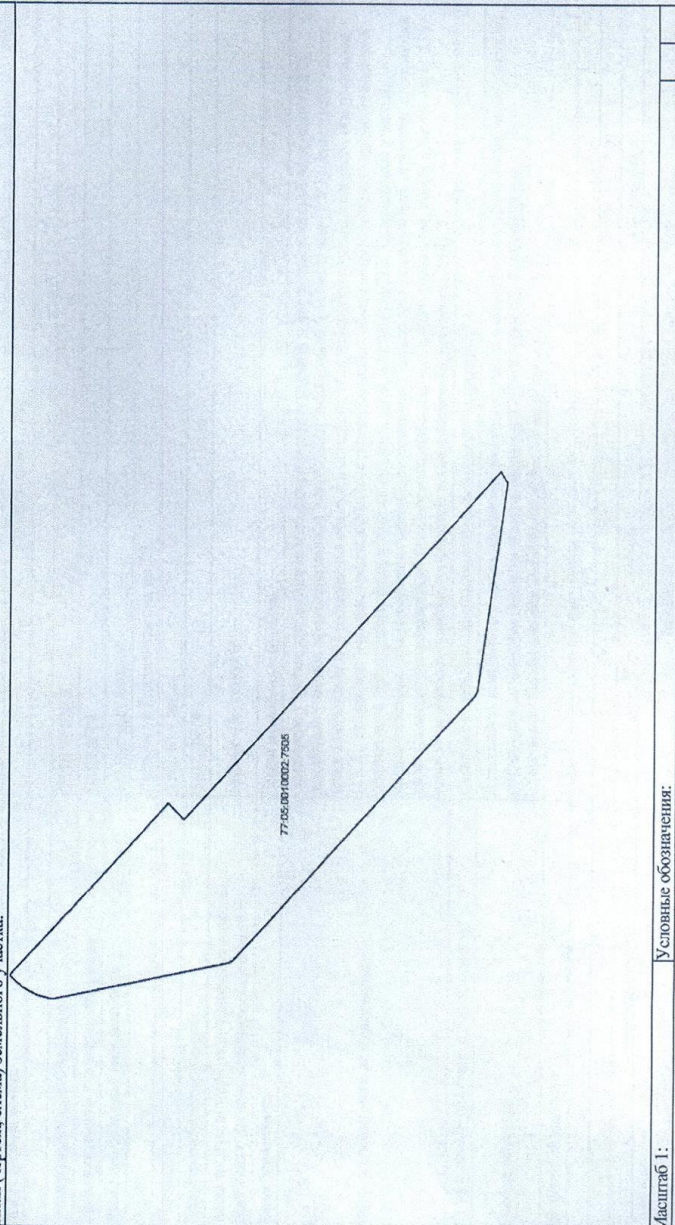
Земельный участок

Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
(код объекта недвижимости)				
Кадастровый номер:			77-05:0010002:7505	
Номер кадастрового квартала:	77-05:0010002			
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Москва, ул Радиальная 6-я, вл 7/14			
Площадь:	1318 +/- 13 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	40244246.94			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населённых пунктов			
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и ангаров (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010002:42, 77:05:0010002:4. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.			
Получитель выписки:				
(полное наименование должности)			(подпись)	
			МП.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7505

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:			
<table border="1"> <tr> <td>(полное наименование должности)</td> <td>(подпись)</td> <td>(инициалы, фамилия)</td> </tr> </table>		(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)		

М.П.

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

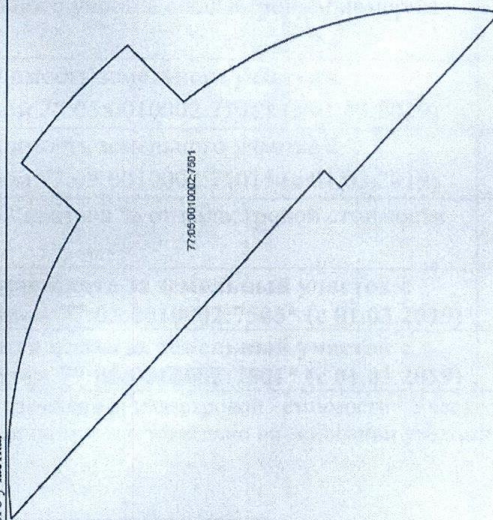
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7501	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0010002		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, ул Радивильная 6-я, вл 7/3		
Площадь:	1502 +/- 14 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	51022489.40		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010002:42, 77:05:0010002:4.		
Получатель выписки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
(полное наименование должника)		(подпись)	
		МП.	
		(инициал, фамилия)	

Раздел 3
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
<small>(лист объекта недвижимости)</small>	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 77:05:0010002:7501	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	
<small>(инициал, фамилия)</small>	

Приложение 2 к Договору
№ М-05- 054075
от «17» мая 2019 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- 054075 -001

Арендатор: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ»

Адреса Участков: Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11, вл. 7/15

Кадастровые номера Участков: 77:05:0010002:7505, 77:05:0010002:7501

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участков, всего	кв. м	2 820,00
1.2. Площадь земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:7505	кв. м	1 318,00
1.3. Площадь земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:7501	кв. м	1 502,00
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:7505* (с 01.03.2019)	руб.	40 244 246,94
1.5. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:7501* (с 01.03.2019)	руб.	51 022 489,40
1.6. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка	%	1,5
1.7. Годовая арендная плата за земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010002:7505* (с 01.03.2019)	руб.	603 663,70
1.8. Годовая арендная плата за земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010002:7501* (с 01.03.2019)	руб.	765 337,34

* В случае изменения кадастровой стоимости Участков годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120
ОКТМО 45 320 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС № М-05- - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

 Д.В. Романов

« » _____ 201 г.
М.П.

От Арендатора:

Конкурсный управляющий
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ
ХЛЕБОПРОДУКТОВ»



А.В. Шматала
201 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления имущественных
и земельно-правовых отношений

Пронумерован, сброшюровано и скреплено
печатью 16 листов « » 201 г.
исполнитель Горюхов



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ М - 0 5 - 0 5 4 0 4 4

(Номер договора)

1 7 0 5 2 0 1 9

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0010002:7509	05/01/04865
77:05:0010002:7495	05/01/04854
(Кадастровые номера)	(Условные номера)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2018 г., зарегистрированной в реестре за № 44/ИИ-Н/17-2018-14-353, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Шматала Александра Валерьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-34824/16 от 05.04.2018 г. и определении Арбитражного суда Московской области от 17.04.2018 г. по делу № А41-34824/16, с другой стороны, в соответствии с пунктом 4 статьи 11.8 и статьями 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», распоряжением Правительства Москвы от 02 августа 2005 г. № 1435-РП «О реорганизации части производственной территории ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов» со строительством многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и объектов социальной инфраструктуры (Южный административный округ города Москвы)», решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 11 октября 2018 г. № 23, п. 21), а также в связи с обращением АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ» от 14 марта 2019 г. № ДГИ-1-19543/19, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора являются земельные участки общей площадью **3 024** (три тысячи двадцать четыре) кв.м, именуемые в дальнейшем «Участки», из состава земель населенных пунктов, в том числе:

- с кадастровым номером **77:05:0010002:7509** площадью **878** (восемьсот семьдесят восемь) кв. м, имеющий адресный ориентир: **Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11;**

2

- с кадастровым номером **77:05:0010002:7495** площадью **2 146** (две тысячи сто сорок шесть) кв. м, имеющий адресный ориентир: **Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15**, предоставляемые в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий и сооружений с целью хранения и переработки зерна, осуществления других видов деятельности согласно Уставу.

1.2. Передача Участков по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участков может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участков вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемых к договору копиях выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **14 февраля 2045 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата за земельный участок с кадастровым номером **77:05:0010002:7509** начисляется Арендодателем с **01 марта 2019 г.** (с даты постановки земельных участков на государственный кадастровый учет), за земельный участок с кадастровым номером **77:05:0010002:7495** начисляется Арендодателем с **28 февраля 2019 г.** (с даты постановки земельного участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участках, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемых Участков либо их частей в установленном порядке в субаренду, ежегодная арендная плата за такие Участки составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемых Участков либо их частей (в случае передачи в субаренду частей Участков) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участков.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участки предоставляются без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участках.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участках подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участки для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данных Участках земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участки. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участках

4.8. Установить, что реформирование и комплексная застройка производственной территории общей площадью 43,8438 га, расположенной по адресу: ул. 6-я Радиальная, д. 7, включает строительство открытым акционерным обществом «Московский комбинат хлебопродуктов» (ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов») многофункционального жилого комплекса, объектов социальной инфраструктуры: школы, детских дошкольных учреждений и других объектов, в том числе объектов городских магистральных инженерных коммуникаций, и осуществляется в две очереди строительства:

- I очередь строительства - строения 19-22, 25-31, 33-34, 47 по ул. 6-й Радиальной, д. 7;

- II очередь строительства - строения 1-17, 24, 32, 50-62 по ул. 6-й Радиальной, д. 7 с установлением технико-экономических показателей строительства согласно разработанному и утвержденному в установленном порядке проекту планировки территории.

4.9. После завершения строительства объектов на данных Участках представить в Департамент городского имущества города Москвы документы для внесения возможных изменений в Договор.

4.10. Арендатору осуществить строительство и ввод в эксплуатацию объектов I очереди строительства до **01 апреля 2015 г.**

4.11. Арендатору осуществить проектирование и получить разрешение на строительство объектов II очереди строительства – до **31 декабря 2014 г.**

Представить в Департамент городского имущества города Москвы до 31 декабря 2014 г. проект организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение Мосгосэкспертизы и дополнительное соглашение к инвестиционному контракту от 02 июня 2006 г. (реестровый номер 13-065086-5501-0148-00001-06) об установлении сроков строительства и ввода в эксплуатацию объектов II очереди строительства для внесения соответствующих изменений в Договор.

4.12. В случае нарушения сроков проектирования или ввода объекта в эксплуатацию, арендная плата за земельный участок увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи объекта в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11 сентября 2007 г. № 793-ПП.

4.13. Арендатору осуществить взаиморасчеты с городом Москвой для I очереди строительства в срок до 25 декабря 2013 г., для II очереди строительства – в срок до 01 апреля 2015 г. на основании отдельного дополнительного соглашения к инвестиционному контракту от 02 июня 2006 г. (реестровый номер 13-065086-5501-0148-00001-06) и Договору.

4.14. Арендатору представить в Департамент городского имущества города Москвы необходимые документы в сроки, обеспечивающие исполнение пункта 4.13 «раздела 4. Особые условия» Договора, для оценки рыночной стоимости земельного участка, определяемой Департамент городского имущества города Москвы в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», с учетом затрат открытого акционерного общества «Московский комбинат хлебопродуктов» на реформирование территории, проектирование и строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, предусмотренных заключением Мосгосэкспертизы.

4.15. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

4.16. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участков, Участками в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемые по настоящему Договору аренды Участки в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участков по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора 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.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

5.2. Арендатор обязан:

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

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

5.2.3. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участков и/или Участками, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.4. В случае передачи Участков (части Участков) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участках, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участки.

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

5.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) 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.

5.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участков не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участков способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участков, Участками, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участках;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участков уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участков.

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участками с существенным нарушением условий Договора или назначения Участков либо с неоднократными нарушениями;
- более двух периодов подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует Участки не в соответствии с целью предоставления;
- использует Участки способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или города Москвы;
- возводит на Участках объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- не исполняет условия раздела 4 настоящего Договора;
- осуществляет без уведомления Арендодателя или без регистрации сделки с правом аренды Участков, Участками.

7.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участков (кроме законно созданных зданий, и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участки в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участков может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участки 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 три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участков после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участков другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участков не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемых Участков.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участков, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемых Участков.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- 2 - Расчет арендной платы.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН


АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7724051468/503801001, ОКПО <u>05049058</u>
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 141207, область Московская, район Пушкинский, город Пушкино, улица 1-я Серебрянская, д. 21
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр.1	Почтовый адрес: <u>119180, 2, Москва</u> <u>а/я 51</u>
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № <u>40702810438060100456</u>
в ГУ Банка России по ЦФО	в <u>ПАО Сбербанк России</u>
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № <u>3010181040000000225</u>
БИК 044525000	БИК <u>044525225</u>
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 8 (<u>916</u>) <u>024-45-45</u>

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

 Д. В. Романов
« » 201 г.

М.П.

От Арендатора:

Конкурсный управляющий АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ»

 А. В. Шматала
« » 201 г.



Приложение 1 к Договору
№ М- 05- 054074
от «17» мая 2019 г.

(полное наименование органа регистрации прав)

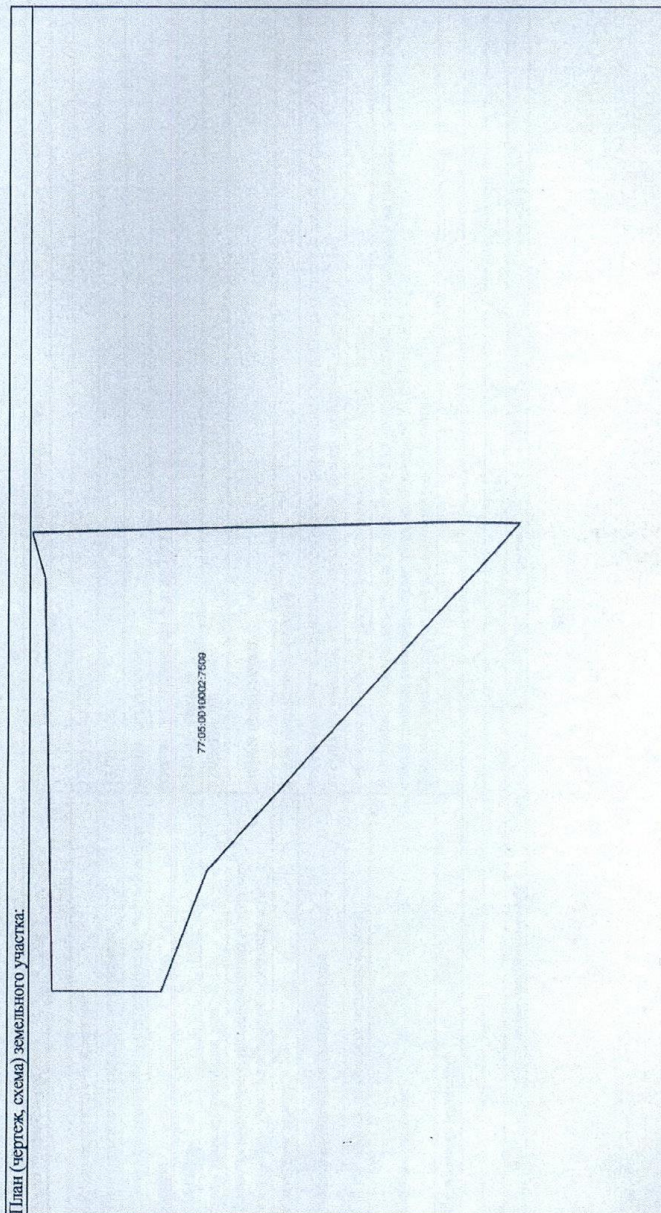
Раздел 1

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кadaстровый номер:		<u>77:05:0010002:7509</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>77:05:0010002</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>01.03.2019</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	<u>Москва, ул. Радиальная 6-я, вл 7/11</u>		
Площадь:	<u>878 +/- 10 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>29825396.60</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) <u>77:05:0010002:42</u> . Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
Получатель выписки:			
(полное наименование заказчика)		(подпись)	
		М.П.	
		(инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7509



Масштаб 1:	Условные обозначения:
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициал, фамилия)

МП

(полное наименование органа регистрации прав)

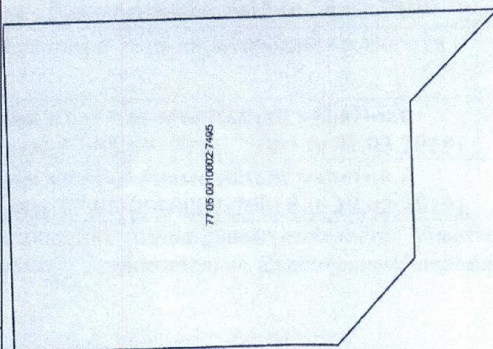
Раздел 1

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:05:0010002:7495	
Номер кадастрового квартала: 77:05:0010002			
Дата присвоения кадастрового номера: 28.02.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/15			
Площадь: 2146 +/- 16 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 72898976.20			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населённых пунктов			
Виды разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов многоквартирной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010002:43.			
Получатель выписки: Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.			
(полное наименование заявителя)		(подпись)	
		МП.	
		(инициал, фамилия)	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 3: _____
Всего листов раздела 3: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 77:05:0010002:7495	
План (чертеж, схема) земельного участка: 	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
(по листу извещения о продаже)	(подпись)
	(инициал, фамилия)

МП.

Приложение 2 к Договору
№ М-05- 054074
от «14» мая 2019 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- 054074 -001

Арендатор: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ»

Адреса Участков: Москва, ул. Радиальная 6-я, вл. 7/11, вл. 7/15

Кадастровые номера Участков: 77:05:0010002:7505, 77:05:0010002:7501

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участков, всего	кв. м	3 024,00
1.2. Площадь земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:7505	кв. м	878,00
1.3. Площадь земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:7501	кв. м	2 146,00
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:7505* (с 01.03.2019)	руб.	29 825 396,60
1.5. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:7501* (с 28.02.2019)	руб.	72 898 976,20
1.6. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка	%	1,5
1.7. Годовая арендная плата за земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010002:7505* (с 01.03.2019)	руб.	447 380,95
1.8. Годовая арендная плата за земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010002:7501* (с 28.02.2019)	руб.	1 093 484,64

* В случае изменения кадастровой стоимости Участков годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

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

16

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120
ОКТМО 45 320 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС
№ М-05- - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы

« »
М.П.

Д. В. Релеаков

201 г.

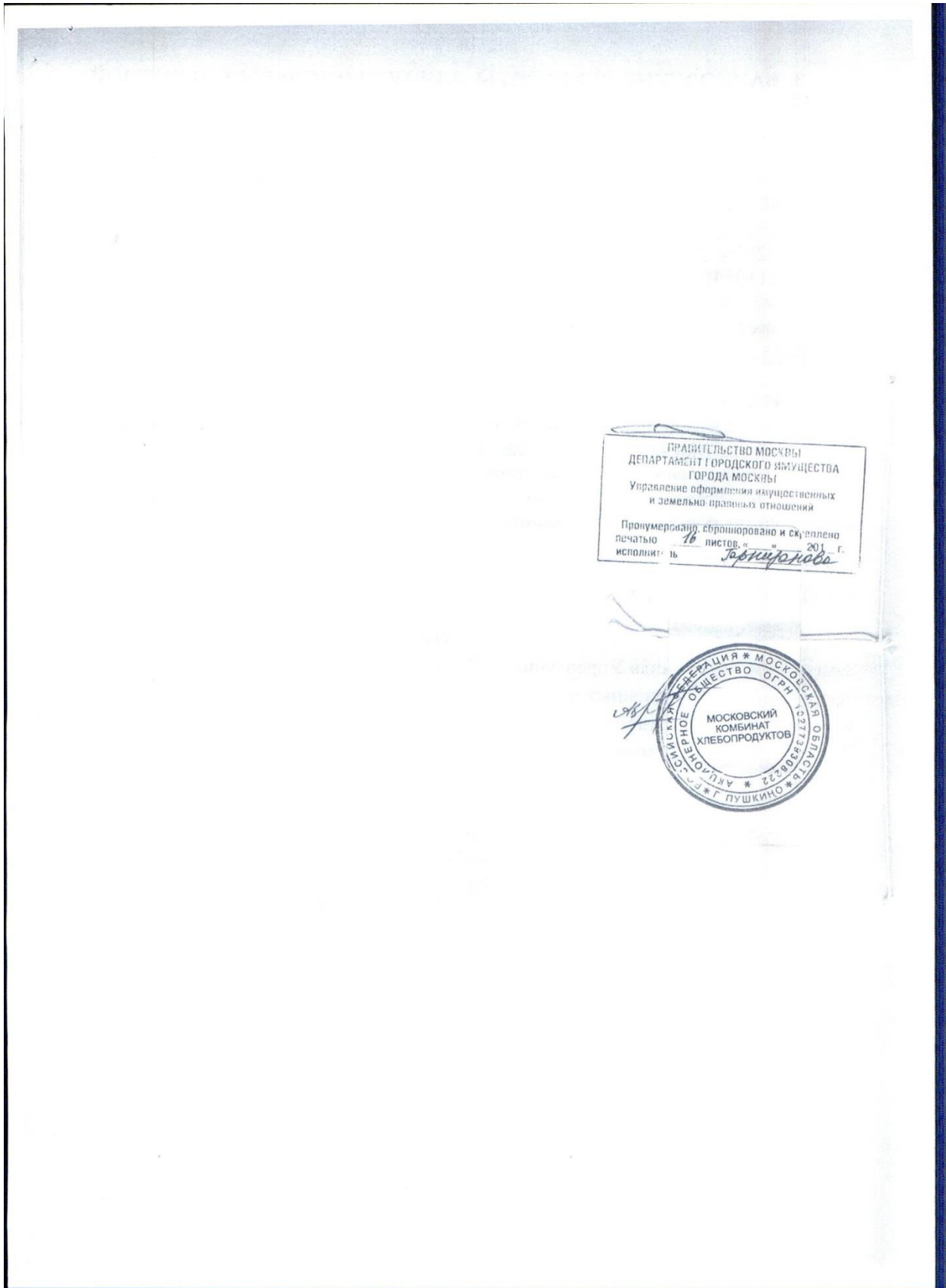
От Арендатора:

Конкурсный управляющий
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ
ХЛЕБОПРОДУКТОВ»

А.В. Шматала

201 г.





Приложение 4. Ценовая информация

Аналоги по сравнительному подходу


вчера, 19:35
12 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 12,9 сот.


Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Варшавское ш., 141С33 [На карте](#)

М Аннино · 10 мин. пешком
М Улица Академика Янгеля · 13 мин. пешком
М Лесопарковая · 34 мин. пешком

В избранное
Поделиться
Пожаловаться



Ипотека от 654 444 Р/мес
"Пенсионный рубль"
[Оставить заявку](#)



5 фото

69 000 000 Р

5 348 838 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ID 31867934
Ещё 6 объектов

+7 917 520-64-56

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

12.9 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Продается земельный участок, коммерческого назначения, площадью: 1209 кв.м

Стоимость: 69 млн.руб.

Имеется ГПЗУ на строительство 3х этажного здания: 1750 кв.м.
Адрес: Варшавское шоссе д. 141С33
Заключены договора со всеми поставщиками коммунальных услуг, в т.ч электричество

Район с развитой инфраструктурой, рядом с участком, ведутся масштабные застройки ЖК

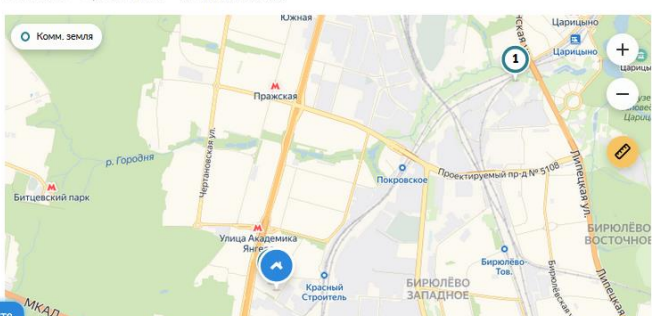
Технические характеристики


Электричество	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Варшавское ш., 141С33

М Аннино 10 мин. пешком
М Улица Академика Янгеля 13 мин. пешком
М Лесопарковая 34 мин. пешком


На карте [Панорама](#) [Похожие рядом](#)






ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Street retail* от 72 до 916 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Застройщик: АР Development. Проектная декларация на сайте [arprojectovaya.ru](#). *Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля



Жилой квартал «Томилينو»
Продажа коммерческой недвижимости от 50 кв. м. от ГК «Самолет». От 100 тыс. руб./м2
+7 (495) 255-46-77

Застройщик: ООО «Самолет-Томилينو». Проектная декларация на сайте [tomilinosamolet.ru](#).



ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»
Помещения от 71 до 456 м2 в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес – супермаркет. Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82


← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/202062888/> 90% 🔍 Поиск

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > ЮАО > Москворечье-Сабурово > Каширское шоссе
вчера, 12:22 👁 220 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 0,78 га

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45 [На карте](#)

❤ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠ Пожаловаться




Ипотека
от 3 040 443 ₽/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

312 975 360 ₽ ↓
401 250 462 ₽ за га

PRO
Penry Lane Коммерческая
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
[Ещё 23 объекта](#)

+7 916 002-15-76


SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление в ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



3 фото


0.78 га
Площадь

Земли промышленности
Категория



Жилой квартал
Продажа коммек от 50 кв. м. от ГК руб./м2
+7 (495) 255-46-

Застройщик ООО «Самолет-Томилино». Проектная томilinosamolet.ru.



ЖК премиум-кл Архитекторов» Street retail» от 7; 40 до 2000 м2. П пешеходный тра **+7 (495) 125-16-**

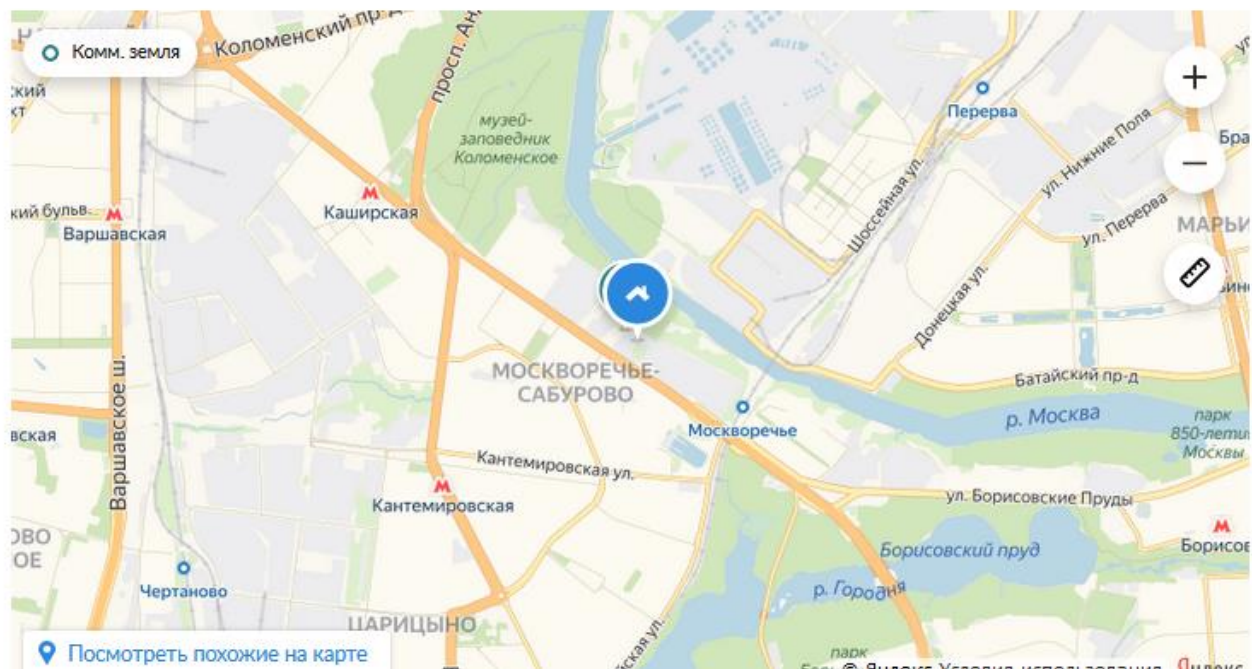
Застройщик AFI Development. Проектная декларация afiprochtovaya.ru. *Street retail (стрип-ритейл) — ули-

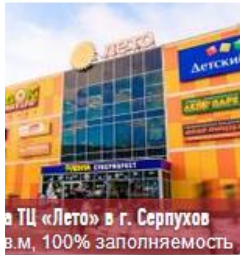
0.78 га **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продается на продажу земельный участок под строительство торгово-офисного комплекса. Земельный участок под проектируемый торгово-офисный комплекс расположен в Южном административном округе Москвы в районе Москворечье-Сабурово на второй линии Каширского шоссе по ходу движения в центр. Участок хорошо просматривается и находится на пути дневной миграции населения нескольких "спальных" районов Москвы и Московской области суммарной численностью свыше 1,7 млн человек. Ближайшие станции метро "Кантемировская" и "Каширская" расположены на расстоянии 2,2 км от продаваемого участка. Участок под строительство площадью 7 815 кв. м находится в долгосрочной аренде сроком до окт. 2030 г. Вид разрешенного использования: для эксплуатации комплекса мазутохранилищ. На земельном участке расположены три бывших производственных здания мазутного хозяйства площадью округленно 430 кв. м под снос. Градостроительная документация в соответствии с материалами Генерального плана развития г. Москвы Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Москвы был разработан проект Правил землепользования и застройки г. Москвы, прошедший публичные слушания, результаты которых были одобрены Правительством Москвы. При подготовке проекта ПЗЗ разработчиками в полном объеме было учтено Градостроительное обоснование размещения торгово-офисного здания. В декабре 2012 года выдан Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) на основании и в соответствии с решением ГЗК со следующими параметрами: основные виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07); объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (3004 09); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 61%. предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 43 м; предельная плотность застройки - 30 тыс. кв. м/га; иные показатели: общая площадь - 35 540 кв. м, в том числе: наземная площадь - 19 940 кв. м, подземная площадь - 15 600 кв. м. Количество машиномест в подземном гараже - 380 м/м. Подготовлено архитектурно-планировочное решение. Коммуникации электричество: получены Технические условия на присоединение дополнительной мощности в объеме 1700 кВА; Схема сделки: продажа 100% долей УК юридического лица. Номер лота на нашем сайте 21469

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45

На карте  Панорама  Похожие рядом





ПРОДАЖА УЧАСТКА, М. КУНЦЕВСКАЯ, УЛ. ЖИТОМИРСКАЯ

лот № 141479

МОСКВА › ЗАО › М КУНЦЕВСКАЯ › УЛ ЖИТОМИРСКАЯ



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² P \$ €	ЦЕНА ВСЕГО P \$ €
2 000 м ²	Р 52 500	Р 105 000 000

Предлагается на продажу участок 0,2 га под строительство ТЦ площадью 6000 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Житомирская, ст.м. Кунцевская.

Возможно содействие (включено в стоимость) в переводе назначения участка под строительство апарт-отелей (9000 кв.м в габаритах наружных стен, 5500 кв.м продаваемых площадей + два уровня подземного паркинга), что существенно повысит срок окупаемости и прибыльность проекта.

Так же рассматривается соинвестирование проекта. Размер необходимых инвестиций – 50 000 000 руб. Застройщик, готовый организовать строительство данного объекта, есть. Доля владельцев данного участка составит 18% от общего объема реализуемых площадей, срок реализации – 3 года.

Дополнительные характеристики

- ✓ Только пятно застройки
- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — строительство торгового центра
- ✓ Земельный участок 0,20 га в аренде

https://zдание.info/3586/3588/object/141479

nie.info
ИСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

ОПЛАТА

Возможные варианты использования

участок под строительство ЖК участок под строительство ТЦ

Объект на карте

Показать объекты рядом

Как добраться?

Пробки

Слои

Кунцево

Молодёжная

Молодогвардейская ул.

ул. Ивана Франко

Рабочий Посёлок

Сетунь

Можайское ш.

МОЖАЙСКИЙ

Витебская

Вере́йская ул.

Кунцевская

Кунцево-1

Рублёвское ш.

Кастанаевская ул.

Славянский бульвар

Кутузовский просп.

Филёвский парк

Багратионовская

ул. Баркля

Минская

800 м

Открыть в Яндекс.Картах

Яндекс

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

Статус: Представитель собственника

Алексей

+7 (916) 377-44-24

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страниц

вчера, 12:11 163 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 0,42 га

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 39 [На карте](#)

В избранное Поделиться Пожаловаться



Ипотека
от 1 896 938 руб/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

200 000 000 руб

476 190 477 руб за га

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO

Penny Lane Коммерческая

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Ещё 23 объекта

[Показать телефон](#)



1 фото

0.42 га **Земли промышленности**

Площадь

Категория

Продается земельный участок под строительство многофункционального комплекса на Каширском шоссе, ЮАО, Москва. Участок расположен на первой линии, на "утренней" стороне. Ближайшая станция метро - Кантемировская, находится на расстоянии 20 минут ходьбы. Техничко-экономические показатели инвестиционного проекта: Общая площадь объекта строительства - 26 000 кв.м., в том числе: наземная - 16 500 кв.м., из которых 7 000 кв.м. будут занимать помещения спортивно-оздоровительного, развлекательного и общественно-торгового назначения; подземная - 9 500 кв.м.; Кол-во машиномест - 290 м/м; Предельное кол-во этажей - 15 + технический этаж + 3 подземных этажа. Площадь участка под застройку 0,415 Га. Участок в долгосрочной аренде сроком до 2063 г. Вид разрешенного использования: размещение спортивного объекта. На участке расположено здание к сносу общей площадью 1 165,2 кв.м. В настоящее время в здании функционируют спортивная школа Юность Москвы и фитнес-центр Fit&Gym. Градостроительное обоснование: Городской градостроительно-земельной комиссией одобрен проект ре-

Градостроительное обоснование: Городской градостроительно-земельной комиссией одобрен проект ре-девелопмента территории спортивной школы. Внесены соответствующие изменения в ПЗЗ в части функционального назначения участка и его предельных параметров застройки. Получено ГПЗУ. Проведены предпроектные работы. Номер лота на нашем сайте 27737



ЖК премиум-класса
Архитекторов
Street retail* от 72 до 40 до 2000 м2. Поток пешеходный трафик: +7 (495) 125-16-92

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на afipochtovaya.ru. *Street retail (стрип-ритейл) — улочная



Жилый квартал «Том
Продажа коммерчес
от 50 кв. м. от ГК «Са руб./м2 +7 (495) 255-46-77

Застройщик: ООО «Самолет-Томилино». Проектная декларация на томilinosamolet.ru.



ЖК бизнес-класса «Р
композиторов
Помещения от 71 до квартале бизнес-клас Готовый арендный бв Охрана, паркинг и виг 4 минуты до Садовог +7 (495) 106-76-82

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на residence.ru

