



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №Н-1711241

**об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества,
принадлежащих ООО «Ривер Тауэр»**

г. Москва 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	10
6.2. Юридическое описание объекта оценки.....	11
6.3. Экономическое описание объекта оценки.....	13
6.4. Физическое описание объекта оценки	13
6.4.1. Описание объекта расположенного по адресному ориентиру: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом.....	13
6.4.2. Описание объекта расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Силикатный пр-д, вл.1. ...	18
6.4.3. Описание объектов расположенных по адресному ориентиру: г. Москва, 2-й Силикатный пр-д, вл.13.....	21
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
7.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки27	
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов30	
7.4. Обзор рынка земельных участков под застройку г. Москвы по итогам 2017 г.	38
7.5. Промзоны Москвы	42
7.6. Обзор офисной недвижимости	45
7.7. Обзор торговой недвижимости	47
7.8. Анализ фактических цен	50
7.9. Ликвидность объектов оценки	68
7.10. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов70	
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	71
8.1. Этапы проведения оценки.....	71
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	71
8.3. Подходы к оценке.....	73
8.3.1. Затратный подход	74
8.3.2. Сравнительный подход	74
8.3.3. Доходный подход	75
8.3.4. Оценка объектов оценки на основании затратного подхода.....	76
8.3.5. Оценка объектов оценки на основании сравнительного подхода.....	83
8.3.6. Оценка объектов оценки на основе доходного подхода	103
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	144



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:

ü Основание для проведения оценки: Договор № Н-1711241 от 18 октября 2017 г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

ü Объект оценки:

- право аренды земельного участка общей площадью 45 674 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом;
- право аренды земельного участка общей площадью 17 175 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1;
- право аренды земельного участка общей площадью 3 420 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:71, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования общее пользование территории, деловое управление, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13;
- нежилое одноэтажное здание общей площадью 404,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3, кадастровый номер: 77:08:0010013:1036;
- нежилое одноэтажное здание общей площадью 132,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1059;
- нежилое двухэтажное здание общей площадью 358,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2, кадастровый номер: 77:08:0010013:1051;
- нежилое одноэтажное здание общей площадью 72,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5, кадастровый номер: 77:08:0010013:1054;
- нежилое одноэтажное здание общей площадью 272,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1053;
- права и обязанности по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08;
- металлическое ограждение высотой 3 метра с воротами, адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1

ü Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

ü Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использованы в целях установления цены на имущество для последующей продажи на торгах в рамках дела о банкротстве ООО «РИВЕР ТАУЭР». Иное использование результатов оценки не предусматривается.

ü Заказчик: ООО «Ривер Тауэр».

ü Правообладатель: ООО «Ривер Тауэр» (ИНН 7722686014, ОГРН 1097746275483).

ü Дата оценки: 01 июля 2018 г.

ü Дата составления отчета: 16 июля 2018 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Весовой коэффициент	0	0	1
права и обязанности по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08	не применялся		124 703 000
право аренды земельного участка общей площадью 45 674 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом	не применялся	1 348 295 000	1 214 478 000
Весовой коэффициент	0	1	0
право аренды земельного участка общей площадью 17 175 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	не применялся	150 110 000	не применялся
право аренды земельного участка общей площадью 3 420 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:71, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования общее пользование территории, деловое управление имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13	не применялся	44 904 000	не применялся
Весовой коэффициент	1	0	0
нежилое одноэтажное здание общей площадью 404,0 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3, кадастровый номер: 77:08:0010013:1036	4 368 000	не применялся	не применялся
нежилое одноэтажное здание общей площадью 132,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1059	31 000	не применялся	не применялся
нежилое двухэтажное здание общей площадью 358,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2, кадастровый номер: 77:08:0010013:1051	3 891 000	не применялся	не применялся
нежилое одноэтажное здание общей площадью 72,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5, кадастровый номер: 77:08:0010013:1054	607 000	не применялся	не применялся
нежилое одноэтажное здание общей площадью 272,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1053	54 000	не применялся	не применялся
Металлическое ограждение высотой 3 метра с воротами, адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	790 000	не применялся	не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
права и обязанности по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08	124 703 000
право аренды земельного участка общей площадью 45 674 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом	1 214 478 000
право аренды земельного участка общей площадью 17 175 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	150 110 000
право аренды земельного участка общей площадью 3 420 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:71, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования общее пользование территории, деловое управление имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13	44 904 000
нежилое одноэтажное здание общей площадью 404,0 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3, кадастровый номер: 77:08:0010013:1036	4 368 000
нежилое одноэтажное здание общей площадью 132,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1059	31 000
нежилое двухэтажное здание общей площадью 358,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2, кадастровый номер: 77:08:0010013:1051	3 891 000
нежилое одноэтажное здание общей площадью 72,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5, кадастровый номер: 77:08:0010013:1054	607 000
нежилое одноэтажное здание общей площадью 272,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1053	54 000
металлическое ограждение высотой 3 метра с воротами, адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	790 000
Итого	1 543 936 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки

Генеральный директор

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО). Номер по реестру 001540 от 21.11.2007 г.

А.В. Куликов

Оценщик:

Член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

А.М. Плешкин



16 июля 2018 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • право аренды земельного участка общей площадью 45 674 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом; • право аренды земельного участка общей площадью 17 175 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1; • право аренды земельного участка общей площадью 3 420 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:71, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования общее пользование территории, деловое управление, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13; • нежилое одноэтажное здание общей площадью 404,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3, кадастровый номер: 77:08:0010013:1036; • нежилое одноэтажное здание общей площадью 132,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1059; • нежилое двухэтажное здание общей площадью 358,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2, кадастровый номер: 77:08:0010013:1051; • нежилое одноэтажное здание общей площадью 72,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5, кадастровый номер: 77:08:0010013:1054; • нежилое одноэтажное здание общей площадью 272,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1053; • права и обязанности по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08. • металлическое ограждение высотой 3 метра с воротами, адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Земельные участки - право аренды Здания и сооружения - право собственности
Правообладатель	ООО «Ривер Тауэр» (ИНН 7722686014, ОГРН 1097746275483)
Цель оценки	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	результаты оценки будут использованы в целях установления цены на имущества для последующей продажи на торгах в рамках дела о банкротстве ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01 июля 2018 г.
Срок проведения оценки	с 18 октября 2017 г. по 16 июля 2018 г.
Дата составления отчета	16 июля 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Расчеты и выводы, полученные Исполнителем, основаны на имеющейся в его распоряжении информации. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Исполнителя. Исполнитель не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета об оценке, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки. Полный список допущений и ограничительных условий, использованных Оценщиком при проведении оценки, приведен в разделе 4. настоящего отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР» ОГРН – 1097746275483 дата присвоения ОГРН - 6 мая 2009 г. ; Место нахождения – 105082, город Москва, улица Почтовая Б., 55/59 стр.1</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член СРО – «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»; Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: №433-084498/17 от 25 декабря 2017 г. СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003994-1 от 28 февраля 2018 г. Дата выдачи страхового полиса: 25 декабря 2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности 6 лет (с 2012 г.). Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
14. С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете в ручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ü Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- ü Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- ü Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- ü Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. № 327);
- ü Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ü Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ü Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ü Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ü Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ü Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету):
 - ü Распоряжение Правительства Москвы от 26.09.2007 г. №2121-РП «О проектировании и строительстве многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: пересечение Звенигородского просп., вл.5 и 3-ого Силикатного пр.)».
 - ü Инвестиционный контракт от 21.04.2008 г.
 - ü Дополнительное соглашение №1 к Инвестиционному контракту от 21.04.2008 г. от 27.06.2014 г.
 - ü Дополнительное соглашение №2 к Инвестиционному контракту от 21.04.2008 г. от 01.10.2015 г.
 - ü Договор долгосрочной аренды №М-08-02662 от 18.05.2006 г.
 - ü Дополнительные соглашения к Договору №М-08-02662 от 18.05.2006 г.
 - ü Договор долгосрочной аренды №М-08-019122 от 14.11.2002 г.
 - ü Дополнительные соглашения к Договору №М-08-019122 от 14.11.2002 г.
 - ü Договор долгосрочной аренды № М-08-044828 от 24.04.2014 г.
 - ü Дополнительные соглашения к Договору № М-08-044828 от 24.04.2014
 - ü Требование о включении в реестр требований кредиторов от 24.01.2017 г.
 - ü Определение Арбитражного суда г. Москвы о включении в реестр требований кредиторов требования Департамента имущества г. Москвы.
 - ü Выписки из ЕГРН на объекты недвижимости.
 - ü Кадастровые паспорта на объекты недвижимости
- нормативные документы (см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень оцениваемых объектов оценки и информация о наличии правоустанавливающих документов представлены ниже.

Таблица 6.2.1

Наименование характеристики	Описание характеристики
Объект №1	
Общая площадь участка	45 674 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом
Кадастровый номер	77:08:0010013:1005
Собственник	Муниципальная собственность г. Москвы
Вид права	Право долгосрочной аренды
Правообладатель (арендатор)	ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Правоустанавливающие документы	Договор долгосрочной аренды №М-08-026662 от 18.05.2006 г.; Дополнительное соглашение от 20.06.2008 г. №М-08-026662/1 Дополнительное соглашение от 17.12.2009 г. №М-08-026662/2 Дополнительное соглашение от 09.04.2012 г. №М-08-026662/2 Дополнительное соглашение от 29.03.2013 г. №М-08-026662 Дополнительное соглашение от 04.06.2013 г. №М-08-026662 Дополнительное соглашение от 20.06.2014 г. №М-08-026662 Дополнительное соглашение от 27.03.2015 г. №М-08-026662 Дополнительное соглашение от 28.12.2015 г. №М-08-026662
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование участков	Для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой
Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Разрешение на строительство	Срок разрешения на строительство истек в феврале 2017
Текущее использование участка	На дату осмотра строительство на земельных участках не ведется
Обременение	Ипотека
Объект №2	
Общая площадь участка	17 175 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл. 1
Кадастровый номер	77:08:0010013:1006
Собственник	Муниципальная собственность г. Москвы
Вид права	Право долгосрочной аренды
Правообладатель (арендатор)	ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Правоустанавливающие документы	Договор долгосрочной аренды от 14.11.2002 г. №М-08-019122 Дополнительное соглашение от 23.04.2004 г. №М-08-019122/1 Дополнительное соглашение от 25.10.2004 г. №М-08-019122/2 Дополнительное соглашение от 06.04.2005 г. №М-08-019122/3 Дополнительное соглашение от 20.06.2008 г. №М-08-019122/4 Дополнительное соглашение от 17.12.2009 г. №М-08-019122/5 Дополнительное соглашение от 09.04.2012 г. №М-08-019122/5 Дополнительное соглашение от 04.06.2013 г. №М-08-019122 Дополнительное соглашение от 21.08.2014 г. №М-08-019122
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование участков	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Текущее использование участка	На дату осмотра строительство на земельных участках не ведется
Обременение	Ипотека
Объект №3	
Общая площадь участка	3 420 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13
Кадастровый номер	77:08:0010013:71
Собственник	Муниципальная собственность г. Москвы
Вид права	Право долгосрочной аренды
Правообладатель (арендатор)	ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка от 24.04.2014 г. №М-08-044828 Дополнительное соглашение от 08.05.2015 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участков	Общее пользование территории, деловое управление
Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Текущее использование участка	Производственно-складские цели
Обременение	Залог

Наименование характеристики	Описание характеристики
Объект №4	
Общая площадь	404,0 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3
Кадастровый номер	77:08:0010013:1036
Собственник	ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Номер и дата гос. регистрации права	№77-77-08/002/2013-68 от 12.03.2013 г.
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское
Обременение	Ипотека
Объект №5	
Общая площадь	132,7 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4
Кадастровый номер	77:08:0010013:1059
Собственник	ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Номер и дата гос. регистрации права	№77-77-08/002/2013-684 от 12.03.2013 г.
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Не используется остался только фундамент
Обременение	Ипотека
Объект №6	
Общая площадь	358,4 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2
Кадастровый номер	77:08:0010013:1051
Собственник	ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Номер и дата гос. регистрации права	№77-77/008-08/065/2014-395/2 от 02.03.2015 г.
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складские цели
Обременение	Залог
Объект №7	
Общая площадь	72,4 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5
Кадастровый номер	77:08:0010013:1054
Собственник	ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Номер и дата гос. регистрации права	№77-77/008-08/065/2014-396/2 от 02.03.2015 г.
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складские цели
Обременение	Залог
Объект №8	
Общая площадь	272,7 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4
Кадастровый номер	77:08:0010013:1053
Собственник	ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Номер и дата гос. регистрации права	№77-77/008-08/065/2014-397/2 от 02.03.2015 г.
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Не эксплуатируется, от здания остался только фундамент
Обременение	Залог
Объект №9	
Объект	Права и обязанности по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08
Объект №10	
Объект	Металлическое ограждение высотой 3 метра с воротами, адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1

Источник: Договор аренды, кадастровый паспорт.

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельные участки находятся в муниципальной собственности, передан на правах долгосрочной аренды ООО «Ривер Тауэр», в связи с этим балансовая стоимость объекта отсутствует.

Кадастровая стоимость объекта оценки составляет.

Таблица 6.3.1

Наименование характеристики	Земельные участки		
	Общая площадь участка	45 674 кв.м.	17 175 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом	г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл. 1	г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13
Срок аренды	77:08:0010013:1005	77:08:0010013:1006	77:08:0010013:71
Кадастровая стоимость, руб.	2 512 056 754,54	272 466 432,75	202 115 433,6

Источник: Договор аренды, кадастровый паспорт.

Примечание: согласно данным Росреестра в результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2017 по 30.11.2017, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.11.2017 приблизительно на 53 %:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 171 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 541 млрд. руб.

Источник: <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

6.4. ФИЗИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.4.1. Описание объекта расположенного по адресному ориентиру: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом

К оценке представлен земельный участок общей площадью 45 674 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, 3-й Силикатный пр-д, кадастровый номер: 77:08:0010013:1005.

Характеристики земельного участка определены на основании предоставленных Заказчиком документов и прочих сведений, собранных в процессе оценки.

Земельный участок имеет ровный рельеф, форму неправильного многоугольника.

Совокупный земельный участок имеет ограждение по периметру.

На дату оценки строительство на земельном участке не ведется.

На земельном участке расположены временные сооружения бытовки, временные дороги.

Таблица 6.4.1

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика земельных участков
1	Общая площадь участка	45 674 кв.м.
2	Рельеф земельного участка	Рельеф участка ровный, спокойный; без значительных перепадов по высоте
3	Форма участка	Неправильный многоугольник
4	Прочее	Наличие заболоченных территорий: не имеется Близость свалки: не имеется Близость экологически вредных производств: не имеется
5	Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участках нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект

Источник: данные Заказчика.

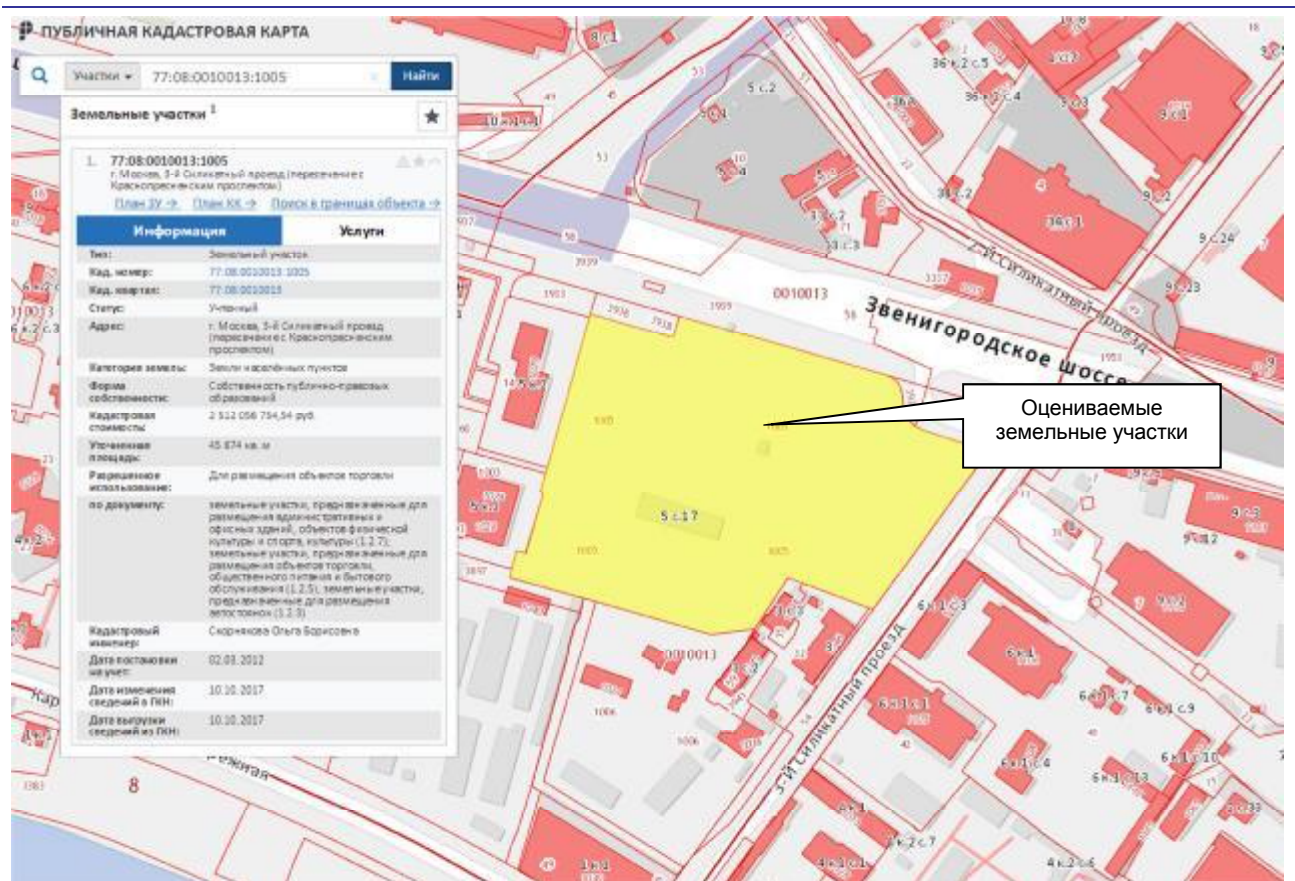


Рис. 6.4.2. План и расположение земельного участка 77:08:0010013:1005 на кадастровой карте

В настоящий момент на оцениваемых земельных участках разрабатывается проект строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой



Фото 6.1. Вид на земельный участок со спутника



Фото. 6.2-6.3. Вид территории

Описание Инвестиционного контракта

Инвестиционный контракт регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08 был заключен 21 апреля 2008 г. между Правительством Москвы и ООО «Белеран». 27.06.2014 года было заключено Дополнительное соглашение №1 к Инвестиционному контракту была проведена уступка прав и обязанностей по Инвестиционному контракту на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского пр-та, вл. 5 и 3-ого Силикатного проезда, компании ООО «РИВЕР ТАУЭР».

На основании распоряжения Правительства г. Москвы 26.09.2007 г. №2121-РП соотношение раздела недвижимого имущества по Объекту по итогам реализации Контракта устанавливается между сторонами в пропорции: 100% общей нежилой площади, машино-мест и площади общего пользования переходят Инвестору при условии перечисления в бюджет города Москвы 1 037 337 214 руб., с последующим учетом затрат на перебазирование, в соответствии с графиком платежей.

График платежей,
причитающихся уплате в бюджет города Москвы в 2008-2011 годах по реализации инвестиционного проекта по строительству многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой со встроенными жилыми помещениями и подземной автостоянкой, включающего бизнес-центр, торгово-развлекательный центр

№ п/п	Сроки платежей	Суммы платежей, рублей
1	В течение 10 рабочих (банковских) дней после заключения инвестиционного контракта	20 % от перечисляемой суммы 207467442,8
2	3 квартал 2008 года (01.07.2008 г.)	82986977,12
3	4 квартал 2008 года (01.10.2008 г.)	82986977,12
4	1 квартал 2009 года (12.01.2009 г.)	82986977,12
5	2 квартал 2009 года (01.04.2009 г.)	82986977,12
6	3 квартал 2009 года (01.07.2009 г.)	82986977,12
7	4 квартал 2009 года (01.10.2009 г.)	82986977,12
8	1 квартал 2010 года (11.01.2010 г.)	82986977,12
9	2 квартал 2010 года (01.04.2010 г.)	82986977,12
10	3 квартал 2010 года (01.07.2010 г.)	82986977,12
11	4 квартал 2010 года (01.10.2010 г.)	82986977,12
Итого сумма к оплате		1037337214 руб.

При заключении Дополнительного соглашения и передачи прав на участок новому арендатору, был изменен график платежей, оставшихся на дату заключения Дополнительного соглашения.

График платежей,
причитающихся уплате в бюджет города Москвы (оставшаяся часть денежных средств) в 2013-2016 годах
по инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-034618-5801-0001-00001-08) на реализацию
инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда

№ п/п	Сроки платежей	Суммы платежей, рублей
1.	В течение 10 рабочих (банковских) дней с даты регистрации дополнительного соглашения № 1	20% от перечисляемой суммы
2.		116 181 767 руб. 97 коп.
3.	II квартал 2014 года (первый рабочий день квартала)	42 247 915 руб. 63 коп.
4.	III квартал 2014 года (01.07.2014 г.)	42 247 915 руб. 63 коп.
5.	IV квартал 2014 года (01.10.2014 г.)	42 247 915 руб. 63 коп.
6.	I квартал 2015 года (первый рабочий день квартала)	42 247 915 руб. 63 коп.
7.	II квартал 2015 года (01.04.2015 г.)	42 247 915 руб. 63 коп.
8.	III квартал 2015 года (01.07.2015 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
9.	IV квартал 2015 года (01.10.2015 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
10.	I квартал 2016 года (первый рабочий день квартала)	42 247 915 руб. 62 коп.
11.	II квартал 2016 года (01.04.2016 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
12.	III квартал 2016 года (01.07.2016 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
12.	IV квартал 2016 года (01.10.2016 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
Итоговая сумма к оплате:		580 908 839 рублей 84 копейки

В соответствии с заключенным Инвестиционным контрактом от 21.04.2008 г. Инвестор должен был выплатить в бюджет сумму 1 037 337 214 руб., но полностью оплату Инвестор так и не произвел.

В соответствии с определением Арбитражного суда г. Москвы от 17.11.2016 г. по делу №А40-149868/16-30-235«Б» в отношении ООО «РИВЕР ТАУЭР» введена процедура наблюдения.

По состоянию на 22.12.2016 г. сумма задолженности ООО «РИВЕР ТАУЭР» по выплатам в бюджет города Москвы составляет 350 231 240,61 руб. За несвоевременную оплату начислена неустойка в размере 102 103 386,7 руб. Общая сумма задолженности составляет 452 334 627,21 руб.

Описание плана застройки территории

Участки предполагаемого строительства расположены на промышленной территории, подлежащей реконструкции в соответствии с градостроительным планом развития территории Северо-Западного административного округа на период до 2020 г, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 14.08.2001 №744-ПП «О градостроительном плане развития территории Северо-Западного административного округа до 2020 г».

Замысел настоящего проекта заключается в развитии расположенной в Москве бывшей промышленной территории, прилегающей к Звенигородскому проспекту и 3-ему Силикатному проезду. Комплекс включает в себя: торговый центр, высотное офисное здание, развитую культурно-развлекательную инфраструктуру.

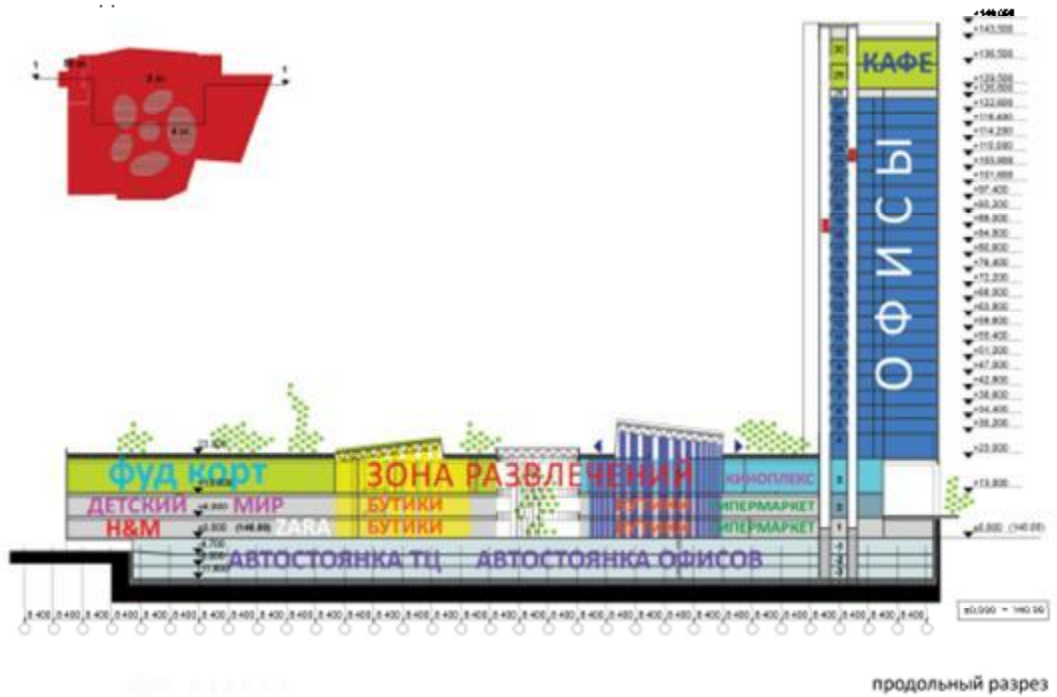
В рамках реализации Инвестиционного проекта Инвестор, обязуется за счет собственных и/или привлеченных средств, произвести разработку предпроектной и проектной документации для освобождения производственных территорий и строительство многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл.5 и 3-ого Силикатного проезда со следующими допустимыми технико-экономическими показателями: Общая площадь 267 000 кв.м., в т.ч. 97 000 кв.м. – подземная часть, площадь бизнес-центра 95 000 кв.м., в т.ч. 35 000 кв.м. – подземная часть, общая нежилая площадь торгово-развлекательного центра 172 000 кв.м., в т.ч. 62 000 кв.м. подземная часть на месте сносимых зданий, перечисленных в п.2.3. Контракта в соответствии с актом разрешенного использования участка территории градостроительного объекта от 12.04.2007 г. №ЗА-3631/98э.

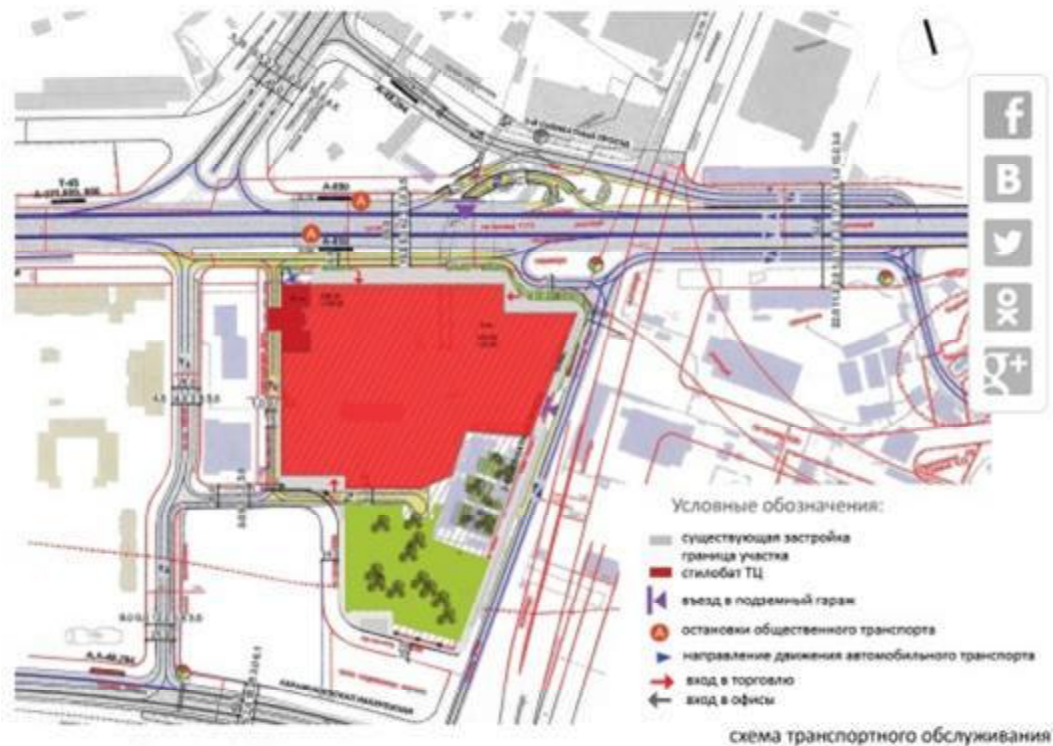


Таблица 6.4.2

Наименование параметра	Значение
Общая площадь, кв.м.	267 000
Площадь торгово-развлекательных помещений, кв.м.	110 000
Площадь офисных помещений, кв.м.	60 000
Площадь паркинга, кв.м.	97 000
Количество машино-мест	2 900

Источник: Градостроительный план от 18.05.2012 г. №RU77-212000-005875.





6.4.2. Описание объекта расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Силикатный пр-д, вл.1.

К оценке представлен земельный участок общей площадью 17 175 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, 3-й Силикатный пр-д, кадастровый номер: 77:08:0010013:1006.

Характеристики земельного участка определены на основании предоставленных Заказчиком документов и прочих сведений, собранных в процессе оценки.

Земельный участок имеет ровный рельеф, форму неправильных многоугольников.

Сокупный земельный участок имеет ограждение по периметру.

Таблица 6.4.3

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика земельных участков
1	Общая площадь участка	17 175 кв.м.
2	Рельеф земельного участка	Рельеф участка ровный, спокойный; без значительных перепадов по высоте
3	Форма участка	Неправильный многоугольник
4	Прочее	Наличие заболоченных территорий: не имеется Близость свалки: не имеется Близость экологически вредных производств: не имеется
5	Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участках нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект

Источник: данные Заказчика.

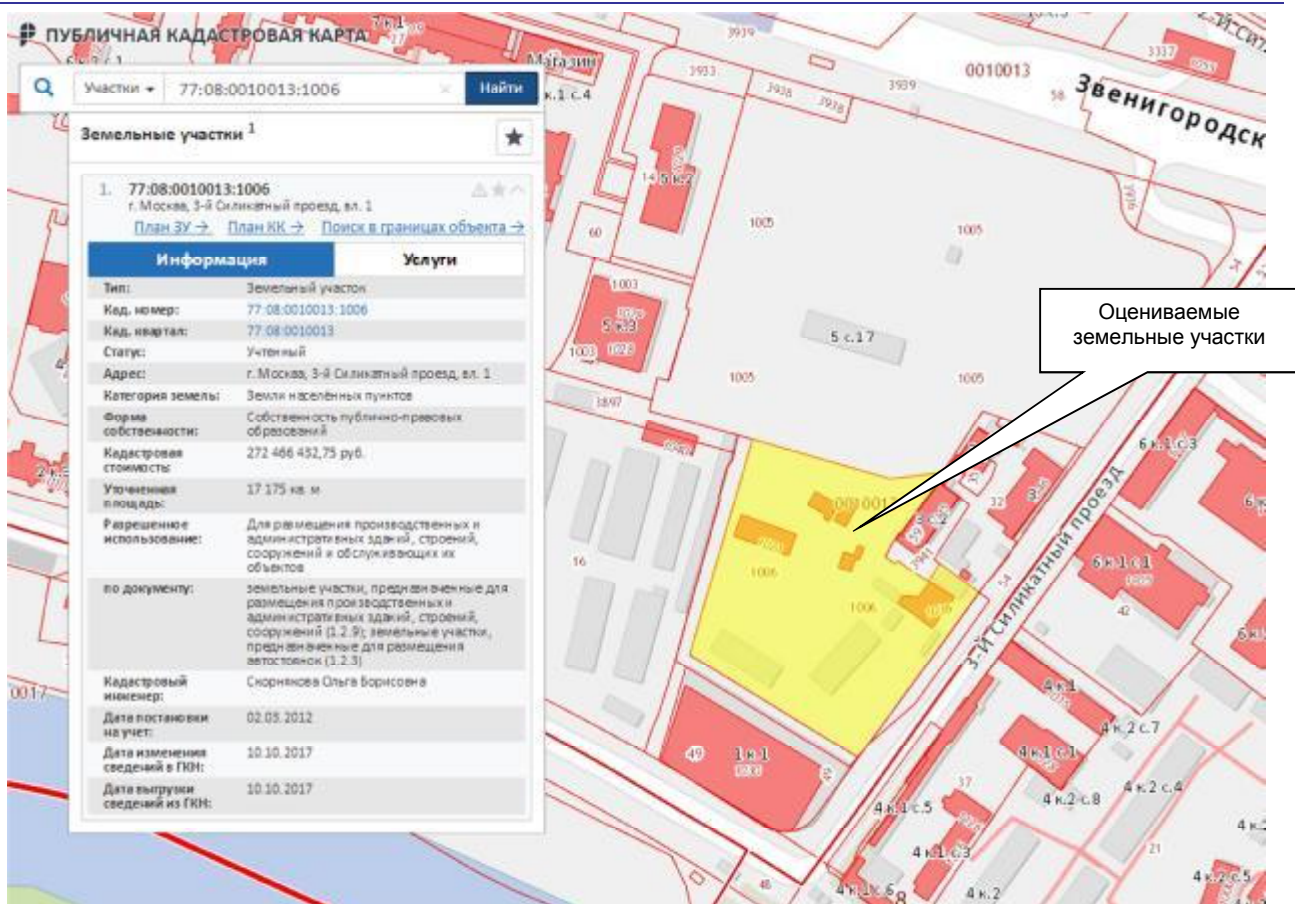


Рис. 6.4.2. План и расположение земельного участка 77:08:0010013:1006 на кадастровой карте



Фото 6.1. Вид на земельный участок со спутника



Фото. 6.2-6.3. Вид территории

На дату оценки земельный участок используется под производственно-складские цели.

На территории выше описанного земельного участка расположено два нежилых здания

- нежилое одноэтажное здание общей площадью 404,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3;
- нежилое одноэтажное здание общей площадью 132,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4 (разрушенное, остался фундамент)

Таблица 6.4.4

Наименование показателя	Характеристика Объектов
Объект №4	
Общая площадь	404,0 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское
Этажей	разрушенное
Материал наружных стен	крупноблочное
Год постройки	1978
Состояние	неудовлетворительное
Объект №5	
Общая площадь	132,7 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское
Этажей	1
Материал наружных стен	крупнопанельные
Год постройки	1972
Состояние	разрушенное, остался фундамент

Источник: данные Заказчика.



Фото. 6.4.-6.5. Нежилое здание общей площадью 404,0 кв.м.



Фото. 6.6. Нежилое здание общей площадью 404,0 кв.м.



Фото. 6.7. Фундамент нежилого здания общей площадью 132,7 кв.м.

6.4.3. Описание объектов расположенных по адресному ориентиру: г. Москва, 2-й Силикатный пр-д, вл.13.

К оценке представлен земельный участок общей площадью 3 420 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, 2-й Силикатный пр-д, вл. 13, кадастровый номер: 77:08:0010013:71.

Характеристики земельного участка определены на основании предоставленных Заказчиком документов и прочих сведений, собранных в процессе оценки.

Земельный участок имеет ровный рельеф, форму неправильного многоугольника. Земельный участок имеет ограждение по периметру.

Таблица 6.4.5

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика земельных участков
1	Общая площадь участка	3 420 кв.м.
2	Рельеф земельного участка	Рельеф участка ровный, спокойный; без значительных перепадов по высоте
3	Форма участка	Неправильный многоугольник
4	Прочее	Наличие заболоченных территорий: не имеется Близость свалки: не имеется Близость экологически вредных производств: не имеется
5	Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участках нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект

Источник: данные Заказчика.

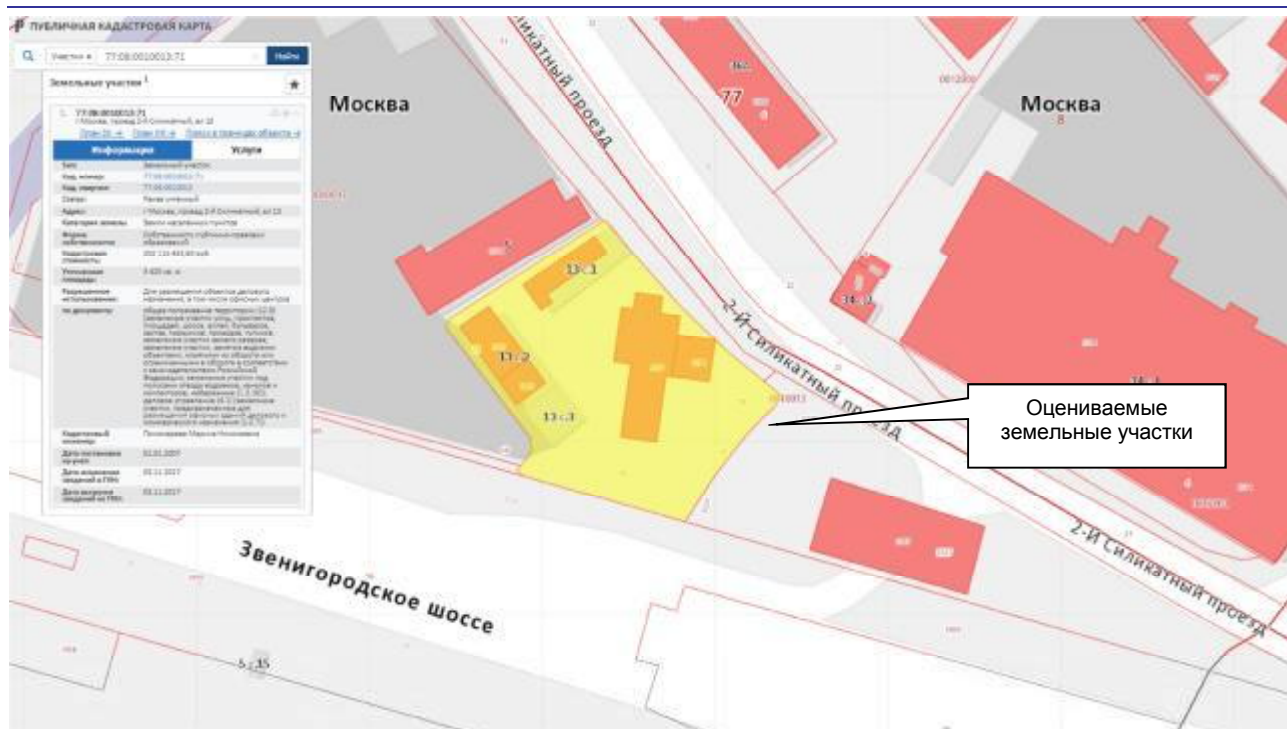


Рис. 6.4.2. План и расположение земельного участка 77:08:0010013:71 на кадастровой карте

На дату оценки земельный участок используется под производственно-складские цели. На земельном участке расположены три нежилых здания, одно из которых разрушено:

- нежилое двухэтажное здание общей площадью 358,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2.
- нежилое одноэтажное здание общей площадью 72,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5;
- нежилое одноэтажное здание общей площадью 272,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4.

Таблица 6.4.6

Наименование показателя	Характеристика Объектов
Объект №4	
Общая площадь	358,4 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское
Этажей	2, а так же подземный
Материал наружных стен	крупноблочное
Год постройки	1987
Состояние	удовлетворительное
Объект №5	
Общая площадь	72,4 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское
Этажей	1
Материал наружных стен	крупноблочное
Год постройки	1987
Состояние	удовлетворительное
Объект №5	
Общая площадь	272,7 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское
Этажей	1
Материал наружных стен	крупноблочное
Год постройки	1987
Состояние	Снесено, остался только фундамент

Источник: данные Заказчика.



Фото 6.8.-6.9. Вид территории



Фото 6.10.-6.11. Здание площадью 358,4 кв.м.



Фото 6.12.-6.13. Здание площадью 358,4 кв.м.



Фото 6.14.-6.15. Здание площадью 72,4 кв.м.



Фото 6.16.-6.17. Здание площадью 72,4 кв.м.



Фото 6.18. Фундамент здания площадью 272,2 кв.м.

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Участок строительства расположен на территории Северо-западного административного округа г. Москвы на пересечении 3-го Силикатного проезда и Звенигородского шоссе (вл.5). С Южной стороны участка расположена Карамышевская набережная р.Москвы. Площадь участка составляет 6,2848 га.

Описание района расположения объекта оценки

Хорошёво-Мнёвники — район в Северо-Западном административном округе Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

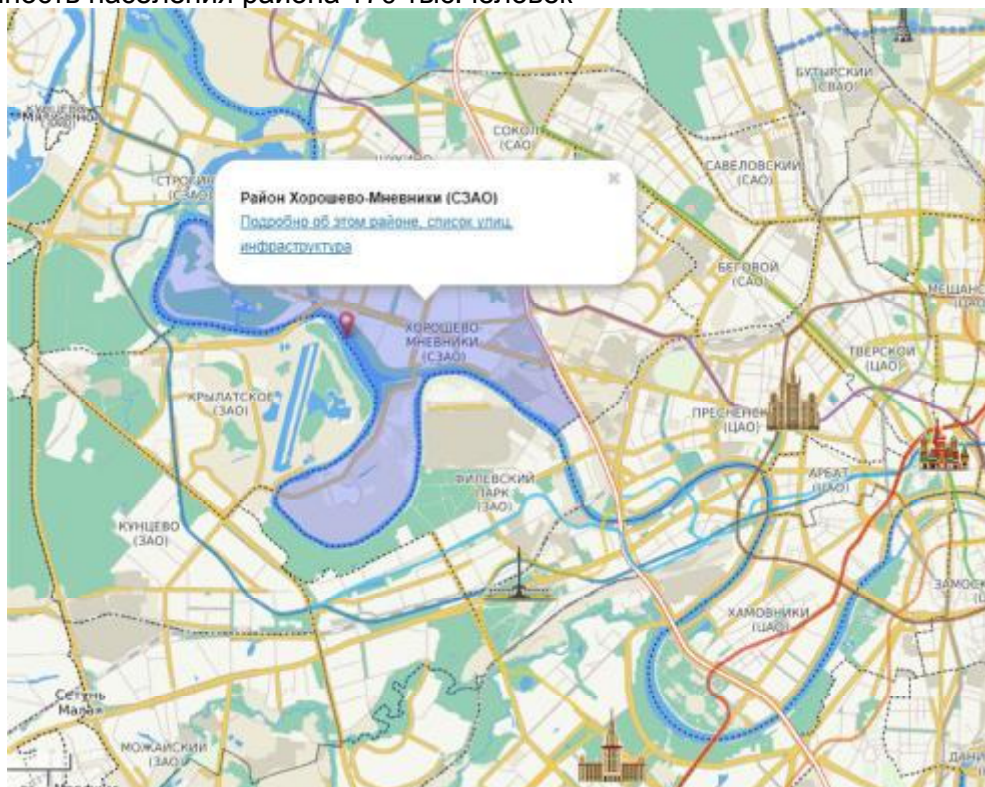
Хорошево-Мневники — один из крупнейших по площади районов Москвы. Площадь территории района составляет 1781 га., из которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Мнёвниковская пойма р. Москвы и 220 га — промышленная зона.

Район относится к Северо-Западному АО и непосредственно граничит лишь с 3-мя районами: Щукино, Хорошевским и Пресненским. Районы Филевский парк, Кунцево и Строгино находятся на противоположном берегу Москвы-реки и соединены с Хорошево-Мневниками несколькими мостами. Граница района «Хорошёво-Мнёвники» проходит по оси Причального проезда, далее по оси русла р. Москвы, северным границам территорий

газораспределительной подстанции и стадиона «Октябрь», осям Живописной ул. и ул. Берзарина, западной и юго-западной границам полосы отвода Малого кольца МЖД до Причального проезда.

К территории района относятся 2 обособленных населённых пункта — посёлок Главмосстроя (в основном заброшен) и посёлок (деревня) Терехово.

Численность населения района 170 тыс. человек



Долгое время Хорошево-Мневники был рядовым спальным районом столицы, глобальное благоустройство его началось относительно недавно. При этом здесь возводят проекты довольно высокого уровня. Хорошево-Мневники стремительно превращается в престижный район.

На территории современного района Хорошево-Мневники расположено более 30 крупных промышленных предприятий. Среди них Первый автокомбинат и 5-й автобусный парк; предприятия связи - Московская радиовещательная станция, Центральное розничное печатное агентство «Роспечать»; предприятия строительной индустрии - ОАО «Спецстройбетон», Комбинат строительных материалов № 24; теплопроизводящее предприятие - ТЭЦ-16; булочно-кондитерский комбинат «Серебряный бор». Более 60% работников этих предприятий - жители района.

Основные транспортные магистрали - это улица Мневники и Звенигородское шоссе. Среди крупных улиц можно отметить улицы Народного Ополчения, Живописную, Берзарина и проспект Маршала Жукова.

Через район пройдёт одна из крупнейших магистралей Москвы - Северо-Западная хорда, в состав которой будут включены улицы Народного Ополчения и Нижние Мневники.

В рамках строительства 3 участка Северо-Западной хорды планируется строительство тоннеля на пересечении улиц Народного Ополчения и Берзарина и двух новых мостов через Москву-реку (дублёров Крылатского и Карамышевского мостов), а также реконструкция улицы Народного Ополчения, которая начнётся в 2012 году.

Уже построена и открыта для движения развязка на пересечении улицы Народного Ополчения и проспекта Маршала Жукова.

Северо-Западный административный округ (СЗАО) - один из самых динамично развивающихся в Москве. Здесь успешно решается вопрос обеспечения жителей социальными объектами - поликлиниками, детскими садами, школами. Так, в первых числах марта открылся новый современный детский сад в районе Куркино, который посетили мэр Москвы Сергей Собянин и его заместитель по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин. А к началу нового учебного года будет введено в эксплуатацию здание детской школы искусств им. Стравинского.

Кроме того, округ славится высокой обеспеченностью спортивной инфраструктурой. Именно здесь возводится крупный спортивный объект Москвы - стадион «Спартак». В 2018 году он станет одной из площадок чемпионата мира по футболу, а первые матчи здесь состоятся уже летом 2014 года. К открытию стадиона запланирован и пуск одноименной станции «Спартак».

Анализ локального местоположения

Участок расположен в видном месте вдоль Звенигородского путепровода. Участок имеет удобный доступ с западной стороны, при этом доступ с восточной стороны (со стороны центра Москвы) ограничен. В рамках строительства ЖК «Утесов» запланировано улучшение дорог в южной и восточной части участка.

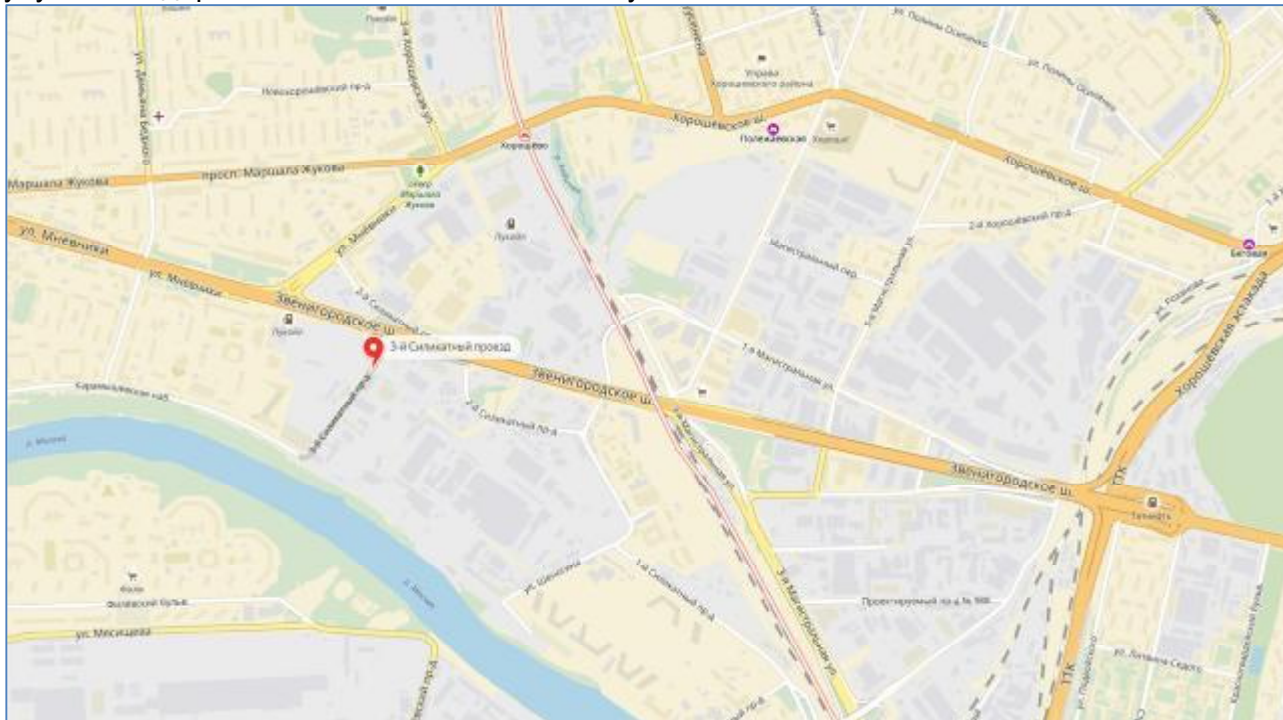


Рис. 6.6.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в составе смешанной зоны застройки на Звенигородском шоссе.

Непосредственное окружение земельного участка – складские и промышленные здания, жилой микрорайон, объекты социальной и районной инфраструктуры.

Ближайшая станция метрополитена «Полежаевская» находится на удалении 2 км, 10-15 минут пешком. На расстоянии 1 км расположена станция «Хорошево» Московского центрального кольца. Поблизости от объекта оценки расположена автобусная остановка «5-ый автобусный парк», где останавливаются маршруты общественного транспорта 850.

Район расположения объекта оценки является районом с развитой внешней инфраструктурой; внутренняя инфраструктура находится в стадии развития и на момент оценки соответствует промышленному окружению.

К положительным факторам местоположения необходимо отнести хорошую транспортную доступность относительно крупных транспортных магистралей города (Звенигородское шоссе, ТТК). До ТТК около 2,5 км, до МКАД около 15 км.

Местоположение и характеристики участка создают предпосылки для размещения современного многофункционального комплекса с развитой социально-бытовой инфраструктурой, позволяющей органично вписать его в сложившуюся застройку, сформировать и закрепить за территорией статус локального общегородского центра.

Въезды/выезды на территорию земельного участка по 3-ему Силикатному проезду осуществляются с Звенигородского шоссе и 3-его Силикатного проезда.

Въезды/выезды на территорию земельного участка по 2-ему Силикатному проезду осуществляются с Звенигородского шоссе и 2-ого Силикатного проезда.

Вывод: анализ района местоположения оцениваемого участка позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности местоположения для размещения объектов коммерческого назначения.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2017	I кв. 2018	2018П
Общий объем инвестиций, \$ млн	627	513	4 000
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11,5-12,5

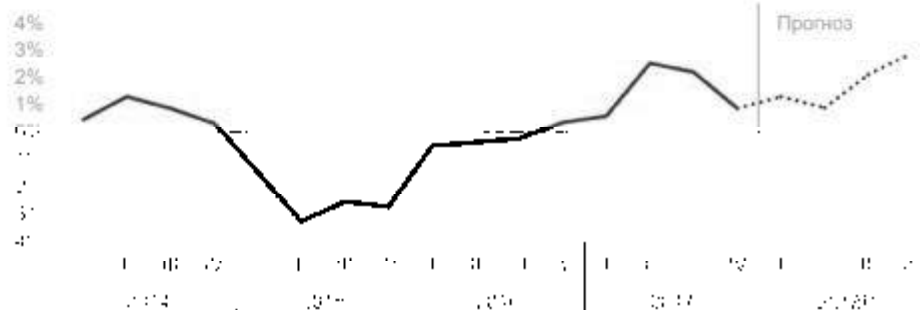
Источник: <http://www.colliers.com>

Макроэкономика

По предварительным оценкам Росстата, экономика России в I квартале 2018 г. выросла на 1,3% в годовом сопоставлении, что говорит о сохранении тренда на умеренный рост ВВП. Oxford Economics прогнозирует, что российская экономика в 2018 г. вырастет на 1,8%, при этом основным драйвером роста станет потребительский сектор.



Реальный рост ВВП



В первые три месяца года инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне. По оценкам Росстата, в I квартале 2018 г. индекс потребительских цен составил 2,2% (г/г). ЦБ ожидает, что возвращение инфляции ближе к таргету (4%) произойдет во втором полугодии и к концу года она достигнет значения 3-4%. С учетом низких темпов инфляции в начале года регулятор дважды снижал ключевую ставку на 25 б.п., зафиксировав ее в марте на уровне 7,25%.

Устойчиво низкая инфляция приводит к снижению процентных ставок.



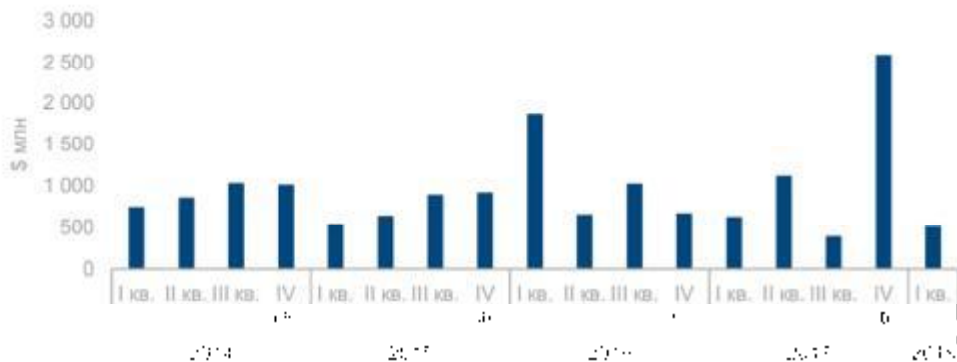
Динамика инфляции и ключевой ставки ЦБ РФ, %
Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогноз Oxford Economics



Начало года продемонстрировало небольшое снижение объемов инвестиций – в I квартале 2018 г. общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достиг \$513 млн, что на 18% ниже в сравнении с I кварталом прошлого года. Однако ряд начатых ранее сделок ожидается к закрытию в течение 2018 г.



Динамика общего объема инвестиций, \$ млн
Источник: Colliers International



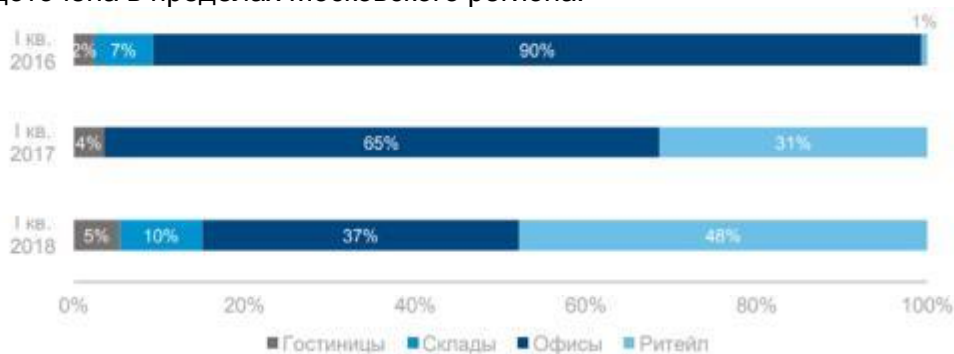
В начале года доминирующим у инвесторов стал торговый сегмент, на который пришлось 48% от общего объема инвестиций. Значительное влияние на распределение транзакций в I квартале оказала сделка по продаже гипермаркетов K-Rauta компании Leroy Merlin, составившая 41% совокупного объема транзакций.

Транзакции в офисном сегменте сформировали 37% от всего объема, при этом сумма инвестированных средств оказалась в два раза меньше, чем в прошлом году. Преобладающая часть вложений в офисы пришлась на приобретение объектов под собственное размещение.

Доля складского сегмента в первые три месяца года не превысила 10%. Основная активность была сосредоточена в пределах Московского региона.

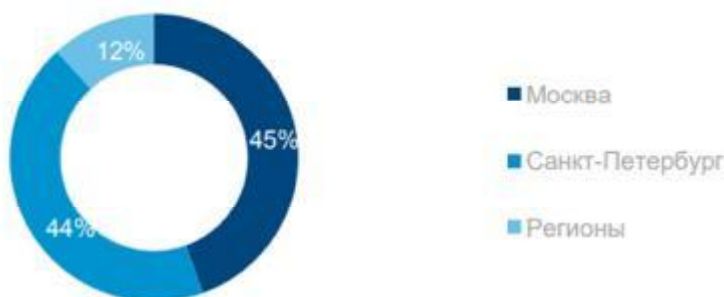


Распределение инвестиций по секторам, %
Источник: Colliers International



По итогам I квартала объем инвестиций в Москве и Санкт-Петербурге распределился практически равномерно: 45% и 44% соответственно.

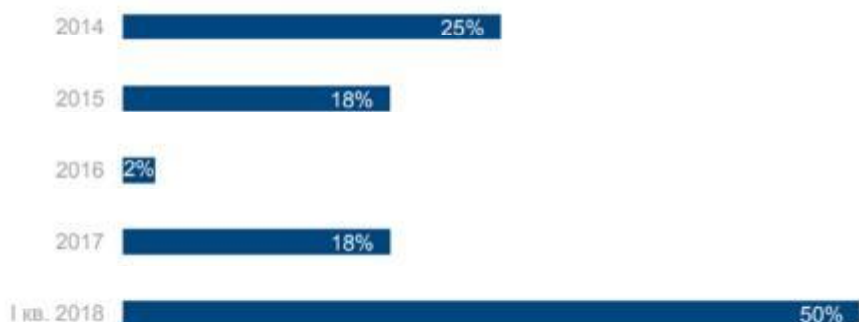
При этом доля Петербурга достигла самых высоких квартальных значений с 2011 г. В абсолютном выражении сумма транзакций по объектам в столице составила \$228 млн, в Петербурге - \$225 млн.



Иностранные и российские инвесторы были в равной степени активны в первые три месяца года. По объему вложений доля зарубежных инвесторов достигла максимальных значений за последнее десятилетие, благодаря уже упомянутой покупке французской компанией Leroy Merlin 12 гипермаркетов K-Rauta в России. Зарубежные инвесторы продолжают активно изучать возможность приобретения высококачественных активов со стабильным арендным потоком, расположенным прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге, что может конвертироваться в закрытие ряда сделок до конца 2018 г.



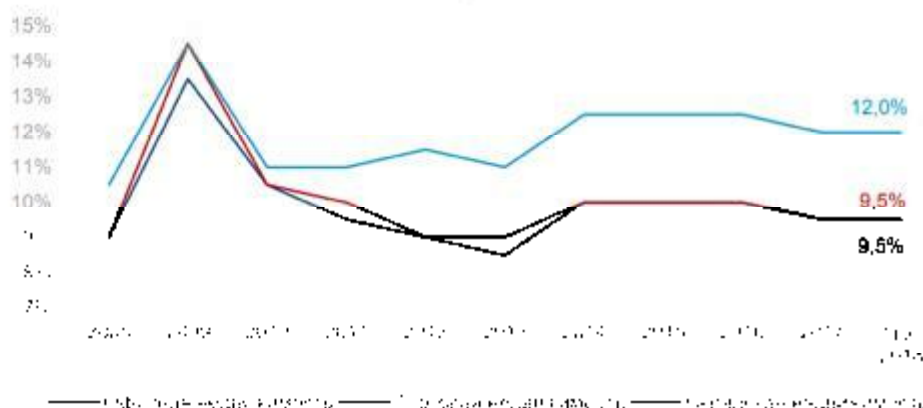
Доля иностранного капитала
в общем объеме инвестиций, %
Источник: Colliers International



В I квартале 2018 г. ставки капитализации сохранились на уровне IV квартала 2017 г.



Динамика ставок капитализации
в Москве, «прямой»



По оценкам, общий объем инвестиций по итогам 2018 г. составит не менее \$4 млрд. Ожидается, что офисный сектор сформирует наибольшую долю до конца 2018 г., однако внутри сегмента структура сместится в сторону инвестиций с целью получения дохода. Также остаются востребованными сегменты торговой и складской недвижимости, где также ожидается к закрытию ряд знаковых сделок.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В соответствии с кадастровыми паспортами земельных участков он относится к землям поселений с видом разрешенного использования:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Объект №1	
Общая площадь участка	45 674 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом
Кадастровый номер	77:08:0010013:1005
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование участков	Для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой
Объект №2	
Общая площадь участка	17 175 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл. 1
Кадастровый номер	77:08:0010013:1006
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование участков	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Объект №3	
Общая площадь участка	3 420 кв.м.
Адресные ориентиры	г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13
Кадастровый номер	77:08:0010013:71
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участков	Общее пользование территории, деловое управление

7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

При определении привлекательности участка существуют несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта, в данном случае участка, в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость. Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- Ø факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- Ø наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- Ø окружение участка;
- Ø транспортная доступность;
- Ø качество подъездных путей;
- Ø конфигурация участка;
- Ø пакет полученной документации и т. д.

В соответствии с данными, представленными в «Справочнике Оценщика Недвижимости-2017» Томе 3 «Земельных участков» разработанного в 2017 году Приволжским центром методического и информационного обеспечения и оценки, основными корректирующими коэффициентами для земельных участков под офисно-торговую застройку являются: местоположение, имущественное право, общая площадь, коммуникации.

Таблица 7.3.1

Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговые объекты

№	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

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017»,
Лейфер Л.А., «Земельные участки», 2017 г., стр. 56.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться. Застройка в городе регламентируется градостроительным планом, учитывающим перспективы развития города, а также историческую значимость территории. При определении стоимости данных земельных участков необходимо исходить из их предполагаемого использования, разрешенного законодательно.

Цены на земельные участки под коммерческую застройку зависят от направления, на них большее влияние оказывает удаленность от центра города, транспортная доступность, пешеходный или автомобильный трафик, окружающая застройка.

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Активное принятие законов в сфере земельных отношений свидетельствует о стремлении властей сделать рынок более прозрачным и, как следствие, привлекательным для инвесторов, однако существующее законодательство все еще оставляет возможность для маневрирования московским чиновникам. Столичные власти по-прежнему сопротивляются стремлению застройщиков приобретать участки в собственность.

Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых является:

- ü наличие утвержденного генплана застройки участка.

- ü наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что, особенно при подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи).
- ü Отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды, причем, не во всех функциональных группах право собственности на участки лежит в верхнем диапазоне цен. Так, например, в выборке по участкам промышленного назначения максимальную стоимость имеет продажа прав собственности, а в выборке участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры, максимальная граница стоимости соответствует продаже прав долгосрочной аренды. Поэтому мы считаем, что, поскольку длительное время в Москве отсутствовали сделки по продаже право собственности на участки, и единственным ориентиром стоимости земли в городе была продажа прав долгосрочной аренды, еще на протяжении нескольких лет будет отсутствовать четкая граница между стоимостью прав собственности и долгосрочной аренды
- ü **Существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки**, что особенно важно для участков под жилые дома. При этом в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящим площадь будущих улучшений) практически невозможно.
- ü Размер доли г. Москва (или государства) также оказывает влияние на стоимость участков.

Таблица 7.3.2

Основные ценообразующие факторы на рынке земли

Наименование ценообразующего фактора	Диапазон значений	Описание ценообразующего фактора
Местоположение, Транспортная доступность	* расположение (удаленность) относительно центра города; * расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.); * окружение объекта;	Хорошее расположение объекта подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение участка в 5-10 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта (при рассмотрении участка под общественную застройку), в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей либо удаленность от остановок общественного транспорта может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта.
Качество прав	* собственность * долгосрочная аренда * краткосрочная аренда	Наибольшую степень коммерческой привлекательности представляют собой земельные участки в собственности. Право долгосрочной аренды также ценится высоко, хотя и уступает праву собственности в зависимости от назначения участка. По мере уменьшения срока аренды земельного участка (оставшегося срока аренды) его стоимость также уменьшается.
Масштаб (площадь)	Площадь	Большие по площади объекты в пересчете на стоимость удельной единицы площади стоят дешевле. Наибольшей популярностью в соответствии с данными обзоров рынка пользуются участки площадью 0,5-3 га.
Наличие коммуникаций	* водоснабжение * электроснабжение * канализация * газоснабжение	При рассмотрении земельных участков под жилищное строительство важным фактором является наличие подведенных коммуникаций к границе земельного участка. Однако при рассмотрении участков в черте города под коммерческое строительство даже при наличии на участке объектов под снос с заведенными коммуникациями, это не повышает стоимость самого участка, так как при сносе здания все коммуникации выносятся с участка во избежание травмоопасных ситуаций.
Разрешенное использование земельного участка	* для размещения домов многоэтажной жилой застройки; * для размещения домов индивидуальной жилой застройки; * для размещения гаражей и автостоянок; * для размещения объектов торговли,	Разрешенное использование земельного участка напрямую влияет на его стоимость. Земельные участки, предназначенные под строительство промышленных объектов существенно дешевле участков, предназначенных под офисное и торговое строительство. Чем более доходна недвижимость, которая может быть построена на участке, тем выше стоимость самого участка.

Наименование ценообразующего фактора	Диапазон значений	Описание ценообразующего фактора
	общественного питания и бытового обслуживания; * для размещения гостиниц; * размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; и др.	

Требования, предъявляемые к земельному участку, при реализации многофункционального проекта

Для любого объекта недвижимости расположение земельного участка во многом является залогом успеха. В случае с объектами многофункциональных комплексов этот фактор особенно важен, так как должен соответствовать целому ряду требований. Среди наиболее важных критериев выбора территории для развития проекта МФК эксперты рынка называют не только достаточные размеры участка, позволяющие разместить несколько полноценных функций, но и транспортную и пешеходную доступность, а также сложившуюся репутацию данного района.

«Особенности земельного участка и характер формируемого многофункционального центра взаимосвязаны. Включать или не включать в состав комплекса жилье или гостиницы, кто будет выбран в качестве якорных арендаторов и какова их доля в общем объеме – все зависит от расположения участка и его размеров, специфики района сбыта. Участок должен квалифицироваться на основании характеристик района сбыта, то есть географического района, из которого комплекс получит наибольшее количество постоянных или периодических посетителей потенциальных клиентов. Для крупного многофункционального центра район от 8 до 12 километров определяется как основной, он генерирует от 70 до 80% постоянных клиентов», – отмечает Алексей Струлев.

Игроки рынка сходятся во мнении, что удачное расположение может во многом компенсировать возможные недоработки концепции, и наоборот – менее привлекательное местоположение требует особой тщательности и высокого профессионализма при ее разработке.

По словам Андрея Назаренко, «особенности концепции многофункциональных проектов связаны с тем, что разные типы недвижимости предъявляют различные требования к участку и внутренним планировкам. Например, для торговой составляющей проекта ключевым является расположение на одной из основных городских улиц со значительным автомобильным потоком и большой зоной охвата. Для жилья расположение на оживленной магистрали – это, скорее, минус, а для офисных помещений данный фактор может являться как положительным, так и отрицательным, в зависимости от конкретного участка. Для офисов расположение в центре деловой активности, вблизи от клиентов и партнеров – одно из преимуществ, для торгового центра близость других ТЦ – дополнительная конкуренция. Арендаторы офисов, как правило, предъявляют более строгие требования к имиджу района, его престижности, в то время как арендатор торгового центра руководствуется, в первую очередь, зоной охвата, наличием большого числа потенциальных покупателей, проживающих вблизи, и под это подстраивает формат и концепцию магазина. Достаточно жесткие требования к расположению участка предъявляют и гостиницы международного уровня – в большинстве случаев необходимым условием является центральное расположение. Таким образом, участок, на котором предполагается строительство mixed-use проекта, должен априори соответствовать каждому из предполагаемых типов использования».

Источник информации:

http://commercialproperty.ua/analytics/top/detail.php?IBLOCK_ID=11&ID=33914

Основные факторы

1. КАЧЕСТВО ПРАВ

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

Корректировка рассчитана на основании данных представленных в Справочнике Оценщика Недвижимости-2017 «Земельные участки», Лейфер Л.А.

Таблица 7.3.3

Передаваемые имущественные права

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017», Лейфер Л.А., «Земельные участки», 2017 г., стр. 174.

2. УСЛОВИЯ РЫНКА

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 7.3.4

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, на март 2018 г.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Источник информации: СРД-20, 2017 г.

Корректировка рассчитана на основании данных представленных в Справочнике Оценщика Недвижимости-2017, «Земельные участки», Лейфер Л.А.

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13%	10%	17%
2	Краснодар	11%	8%	14%
3	Москва	14%	10%	18%
4	Красноярск	12%	8%	16%

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	11%	8%	14%
2	Краснодар	11%	8%	14%
3	Москва	12%	8%	15%
4	Красноярск	12%	8%	16%

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017»,
Лейфер Л.А., «Земельные участки», 2017 г., стр. 174.

Ø Местоположение земельного участка

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами:

- центр;
- районы, прилегающие к центру;
- окраины вдоль линий метро;
- окраины вдали от метро (с хорошей транспортной развязкой);
- окраины вдали от метро (с плохой транспортной развязкой);
- ближайший пригород.

Таблица 7.3.5

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чедлоку*
1	г. Москва						
	Оферы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{-1,852}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{-0,915}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{-1,878}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{-0,991}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{-0,643}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{-0,64}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{-1,16}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая

Источник: СРК-2018.

Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км	0...21%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км	0...13%	Мск, СПб
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км	0...9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км	различия не выявлены	Мск, СПб
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Мск, СПб
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...26%	Мск, СПб, МО
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км	0...12%	Мск, СПб
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км	0...28%	Мск, СПб

Источник: СРК-2018.

Ø Категория земельного участка, вид разрешенного использования

В структуре земельного фонда преобладают земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения. Довольно значителен показатель земель населенных пунктов.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится.

Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта. Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию.

Земля после соответствующей юридической подготовки стоит намного дороже её изначальной стоимости, и даже с учётом нынешнего кризиса и понесённых расходов при переводе и межевании приносит проценты намного большие чем, например, банковские в самые благоприятные времена.

Таблица 7.3.7

Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076

Источник: СРК-2018.

Ø ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Стоимость объектов изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка. Корректировка рассчитана на основании данных представленных в Томе 3 «Справочника Оценщика Недвижимости-2016», Лейфер Л.А.

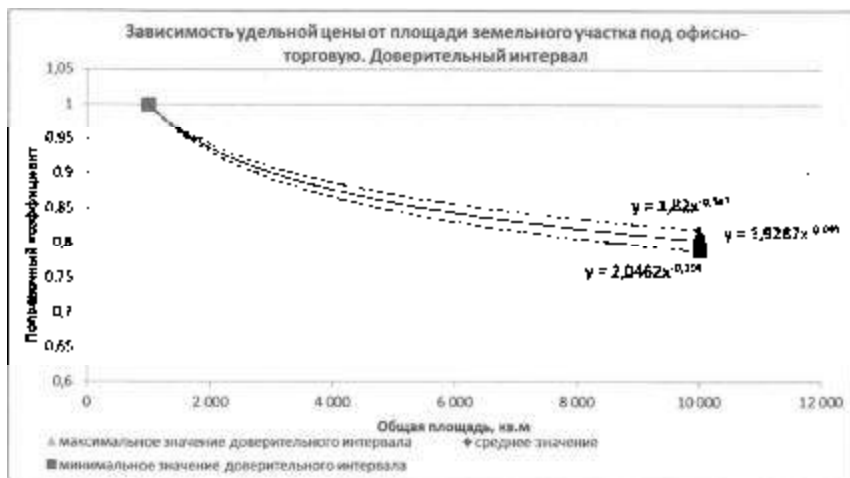
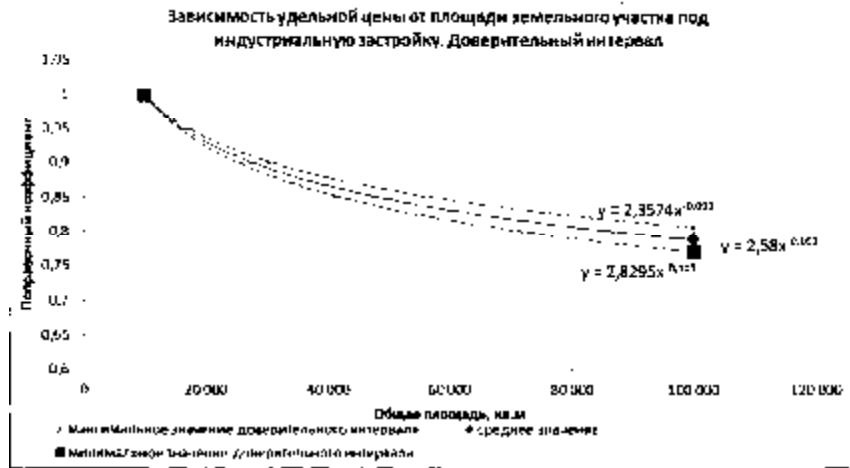


Таблица 15. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние масштабного эффекта)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РСк, ШАК, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Офисы						
1.1	Офисно-административное	РСк=2 596 939,74* (Площадь ЗУ) ^{-0,50}	0,600	0,775	руб./кв.м	кв.м	высокая
1.2	Торговое	РСк=1 379 040,45* (Площадь ЗУ) ^{-0,35}	0,770	0,877	руб./кв.м	кв.м	очень высокая
1.3	Производственное	РСк=171 668* (Площадь ЗУ) ^{-0,288}	0,430	0,656	руб./кв.м	кв.м	заметная

Источник: СРК-2018.

Ø Наличие коммуникаций

Важным пенообразующим фактором является наличие инженерных коммуникации на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяют электричество, газоснабжение, а так же отопление, водоснабжение и канализация.

Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключение коммуникаций – расстояние до точки подключения. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные в результате экспертного опроса, отражающие отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями, по данным «Справочника Оценщика Недвижимости-2017», Лейфер Л.А.

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 159

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,30%	15,20%	15,60%	15,70%	15,60%	15,50%
Газоснабжение	17,80%	17,40%	17,90%	18,40%	17,80%	17,70%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,40%	10,50%	11,20%	11,00%	10,50%	10,50%

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки»,
Лейфер Л.А., 2017 г., стр. 248.

Ø Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости. Коэффициент капитализации.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов.

Таблица 7.3.9

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 175

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,1%	13,2%	15,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	14,1%	13,3%	14,9%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	13,6%	12,7%	14,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	12,3%	11,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,7%	13,5%	15,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,8%	13,8%	15,8%

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки»,
Лейфер Л.А., 2017 г., стр. 270.

Ниже приводятся средние значения коэффициентов капитализации, рассчитанные посредством отдельной обработки анкет, представленных сотрудниками банковских структур, из которых следует, что коллективные оценки, предложенные работниками банков, заметно выше.

Такой результат отражает тот факт, что банки существенно выше оценивают свои риски, чем оценщики. Это следует учитывать при проведении работ по оценке залогового имущества.

Значения коэффициента капитализации и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 189

Значения коэффициента капитализации по мнению сотрудников банковских структур.				
4.1. Земельные участки под МЖС				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	15%	13%	17%
2	Краснодар	15%	14%	16%
3	Москва	15%	13%	18%
4	Красноярск	16%	14%	18%

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки», Лейфер Л.А., 2017 г., стр. 289.

7.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2017 Г.

По мнению многих экспертов, вложения в землю по-прежнему сохраняют свою привлекательность. В условиях нестабильной экономической ситуации такие вложения могут позволить сохранить средства. Однако, учитывая, что рынок пополнился участками различного качества, инвестору необходимо взвешенно подходить к приобретению надела, что, впрочем, справедливо при любой рыночной ситуации.

Столичное правительство приняло проект постановления о целевой программе реорганизации производственных территорий Москвы на примере Южного административного округа, где предстоит реорганизация 17 промзон.

Эта программа предусматривает вывод промышленных зон с территории Москвы и дальнейшую застройку освободившихся земель культурными, торговыми и деловыми центрами, новыми предприятиями, а также целыми жилыми районами. Реорганизация будет осуществлена в тех промзонах, площади которых, по мнению столичных властей, используются недостаточно эффективно. Так, территорию промзон на юго-востоке Москвы к 2020 г. планируется сократить вдвое — до 1 тыс. га.

По данным Департамента городского имущества г. Москвы, на данный момент насчитывается около 500 земельных участка, возможных для реализации.

Наибольшее число предложений о продаже земельных участков в г. Москвы приходится на земельные участки под промышленную застройку — 31%, далее следуют земельные участки под жилую застройку — 26% от общей доли предложений. Наименьшее количество предложений приходится на земельные участки под строительство гостиниц, их доля составляет всего 4%.

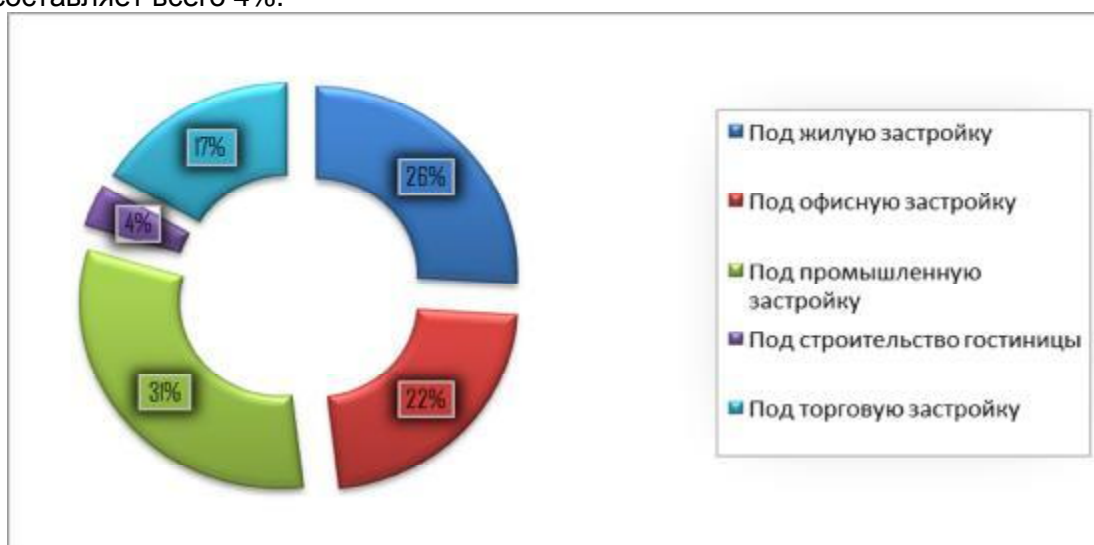


Диаграмма 3.1. Структура предложения о продаже земельных участков г. Москвы

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна

застройки. Центр столицы, в первую очередь, подходит под редевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

В Москве традиционно наиболее привлекательными для потенциальных покупателей были 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 увеличение стоимости земельных участков при приближении к центру и ее снижение на окраинах города.

В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м. (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.

Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб.

Таблица 7.4.1

Обобщающие показатели значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по г. Москве, руб./сот.

Среднее значение	90 882
Минимальное	1 402
Максимальное	396 537
Медиана	74 712

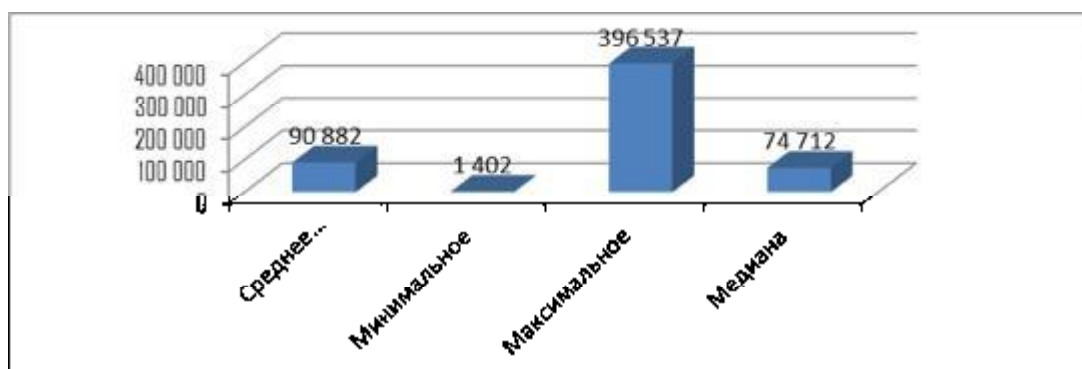


Диаграмма 3.3. Показатели цены 1 сотки земельных участков в г. Москве

Такие показатели цен в основном связаны с ограниченным количеством предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.



Диаграмма 3.4. Доля предложений о продаже земельных участков по районам г. Москвы

Причем 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%.

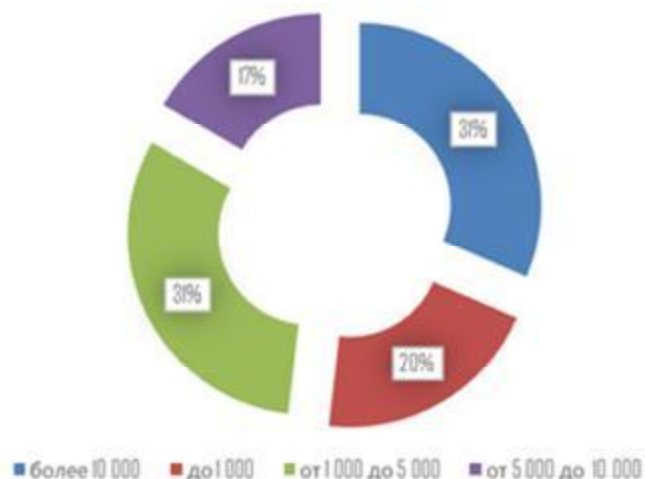


Диаграмма 3.5. Доля предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади

Согласно данным Росреестра в результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2017 по 30.11.2017, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.11.2017 приблизительно на 53 %:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 171 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 541 млрд. руб.

Источник: <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

Тенденции, прогнозы

Активное принятие законов в сфере земельных отношений свидетельствует о стремлении властей сделать рынок более прозрачным и, как следствие, привлекательным для инвесторов, однако существующее законодательство все еще оставляет возможность для маневрирования московским чиновникам. Столичные власти по-прежнему сопротивляются стремлению застройщиков приобретать участки в собственность.

Заключение прямых договоров аренды с московским правительством остается более выгодным, чем приобретение земельного участка у частного лица.

Как видно из анализа, **на рынке преобладают предложения по инвестиционным проектам**, что также может характеризовать московский земельный рынок, особенно в кризисный период. Все они располагаются в различных административных округах и на различном расстоянии от центра города. В целом все предложения на рынке земли в Москве в относительно равной мере относятся либо к инвестпроектам (с различной степенью готовности проектной и разрешительной документации), либо свободным (незастроенными капитальными объектами). При этом **незастроенные участки зачастую являются собой земли, на которых расположены ветхие капитальные строения** и (или) заброшенное незавершенное строительство, что может быть выявлено исключительно при визуальном осмотре каждого из данных объектов. Данный факт и его неопределенность не позволяют с уверенностью определить уровень свободы земли. Изменение же типа разрешенного использования земли, связанного со сносом и (или) реконструкцией имеющихся на участке строений вовлечет потенциального покупателя в излишние траты единовременных платежей в адрес муниципалитета, что противоречит объективному ценообразующему принципу замещения.

Реализация земель с инвестпроектами относится к рынку непрозрачных и проблемных активов. Причины отказа и последующей перепродажи инвестпроекта может быть связана с вереницей субъективных причин – от семейных до политических – и все они не в первую очередь открыты интересанту.

Из проведенного анализа можно сделать вывод, что ***на рынке практически не представлены участки в частной собственности, в числе предложений присутствуют только продажа прав долгосрочной аренды***. Это явление характерно для московского земельного рынка. При этом из приведенной информации можно сделать вывод, что срок действия договора аренды не оказывает существенного значения на стоимость в сторону ее снижения. С точки зрения коммерческой привлекательности, это, безусловно, имеет значение, но, при прочих равных составляющих (местоположение, площадь, вид разрешенного использования, ограничения застройки и пр.), продолжительность владения земельным участком отходит на задний план, т.к. при соблюдении условий договора и условий строительства договор может быть продлен, что и закреплено в его соответствующих статьях.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения. Большинство рассматриваемых объектов находится на территории Москвы в пределах МКАД, что гипотетически повышает их стоимость.

Имеется некоторое количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры. При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю Города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности). Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения – это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр. на Котельнической набережной. Не стоит понимать их как участки под размещение какого-либо производства. По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под бизнес-центры – между ТТК и МКАД их доля меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под торговую и промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна – более 20% в общем объеме предложений. Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Дело в том, что, несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производство в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Это связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения.

Между ТТК И МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство (комплексы с апартаментами), паркинги, объекты образования, но их доля не существенна. Участки под торговые имеются, их доля существенна, основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Как видно из представленных выше аналитических таблиц, **цены предложений земель в Москве при несущественном числе находятся в широком диапазоне и иногда не зависят от назначения и типа данных участков, а также размеров площадей.** В данном случае теоретически верный тренд, отражающий снижение удельной величины стоимости (цены) земли при повышении размера площади этой земли, является всего лишь совпадением, не имеющим ничего общего с доказуемой должной практикой. Лишь при более полном объеме предложений рынка, имеющих единый подбор минимально требуемых ценообразующих факторов, возможен более точный анализ специфики рынка земли в Москве, его ретроспективы и перспективы.

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

7.5. ПРОМЗОНЫ МОСКВЫ

Сейчас, когда в промзонах строится каждое четвертое новое здание в Москве, уже сложно представить, что когда-то они были заброшенными и медленно разрушались. До начала 2000-х и даже 2010-х казалось, что промзоны, занимающие практически пятую часть всей территории столицы, останутся в зафиксированном Овчаренко виде навсегда. Москва, некогда являвшаяся промышленной столицей, в ближайшие годы может лишиться этого статуса.

Всего в промзонах продолжают строить примерно по 25% от всех новых зданий в Москве. Власти также делают ставку на развитие промзон у МЦК: по планам мэрии, там должны построить 750 тысяч квадратных метров недвижимости, из них 300 тысяч квадратных метров — гостиницы, 250 тысяч — торговые площади и 200 тысяч — офисы. Сейчас из 208 оставшихся в городе промзон 120 либо уже застраиваются жильем, торговыми центрами, офисами и производствами, либо будут реорганизованы позже. Этого недостаточно: исполнительный директор института комплексного развития территорий Дмитрий Савин заявил The Village, что даже с такими темпами «на полную реорганизацию московских промзон в нынешних условиях российской рыночной экономики нужно бесконечное количество времени».

Сейчас в Москве существуют два вида перестройки промзон. Первое направление — когда существующую застройку сносят и на ее месте строят здания другого назначения. Какой лучше применять — зависит от территории. «На месте завода в Лианозове гораздо проще все снести и построить что-то новое, потому что никакой среды эта застройка не образовывала. В то же время застройка «Красного Октября», где памятник на памятнике, там нужен другой подход — с бережным отношением к архитектуре и приспособлением старого здания под новые функции», — рассказал The Village исполнительный директор Института комплексного развития территорий Дмитрий Савин.

Второе направление — случаи «Флакона», «Красного Октября», «Трехгорной мануфактуры» и других исторических комплексов. Там существующую застройку начинают использовать для размещения творческих кластеров и общественных зданий. Это удобно — застройка промзон всегда, даже в советский период, шла хаотично, что придает ей сходство со средневековым городом: уютного пространства с закоулками.

Несмотря на плотную застройку, в Москве по-прежнему сохранились огромные территории, которые практически не используются. Так называемые промышленные зоны занимают тысячи гектаров. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в хаотичные склады и свалки. В настоящее время многие заводы Москвы превратились буквально в гетто- заброшенные корпуса, полукустарные автосервисы и темные производства на которых заняты нелегальные мигранты. Теперь эти территории будут использованы в интересах горожан и развития экономики.

Промзоны занимают порядка 18,8 тыс. га, что составляет более 17% территории «старой» Москвы. В вопросе реновации своего «ржавого пояса» столица пошла двумя

путями: городские власти не просто планируют использовать промышленные площадки для градостроительного развития, но и готовы изменить функционал некоторых предприятий, сориентировав их на инновационное экологически чистое производство или размещение объектов науки на своей территории.

Раскрывая производство на полную мощность, Москва создает новые рабочие места рядом с жильем на периферии города. Это позволит снять часть транспортного потока, утром по будням стремящегося в центр столицы, а вечером - из него. Сегодня в Центральном округе города сосредоточено 40% рабочих мест Москвы, притом что проживает там только 8% населения.

Реорганизация промзон также дает возможность обеспечить горожан дополнительными жилыми площадями, объектами соцкультбыта, дорогами и парковками. Все это может быть создано на бывших промышленных территориях.

Реорганизовать предлагается почти 13 тыс. га земли, причем 4,7 тыс. га подлежат полной реорганизации, а 7,8 тыс. га - частичной. В основе обновления этих городских территорий лежит формирование комплексной городской застройки с жильем, социальными объектами и новыми рабочими местами.

Что касается позиции столичных властей по редевелопменту промзон, плотность застройки не должна превышать 25 тыс. кв. м на гектар, при этом половина будущего объема недвижимости должна приходиться на жилую застройку, а половина - на рабочие места.

Задача правительства Москвы состоит не в том, чтобы вывести все промзоны за черту города, а внимательно рассмотреть деятельность промышленных предприятий и при необходимости содействовать развитию инновационного производства.

Некоторые промзоны тяготеют к смене функций с промышленной на административно-общественную с элементами жилой застройки. Однако промышленная функция ряда зон, например, «Бирюлёво», «Чертаново», «Калошино», «Коровино», «Вагоноремонт» и других, наоборот, будет интенсифицирована, поскольку здесь предполагается разместить новые производственные мощности.

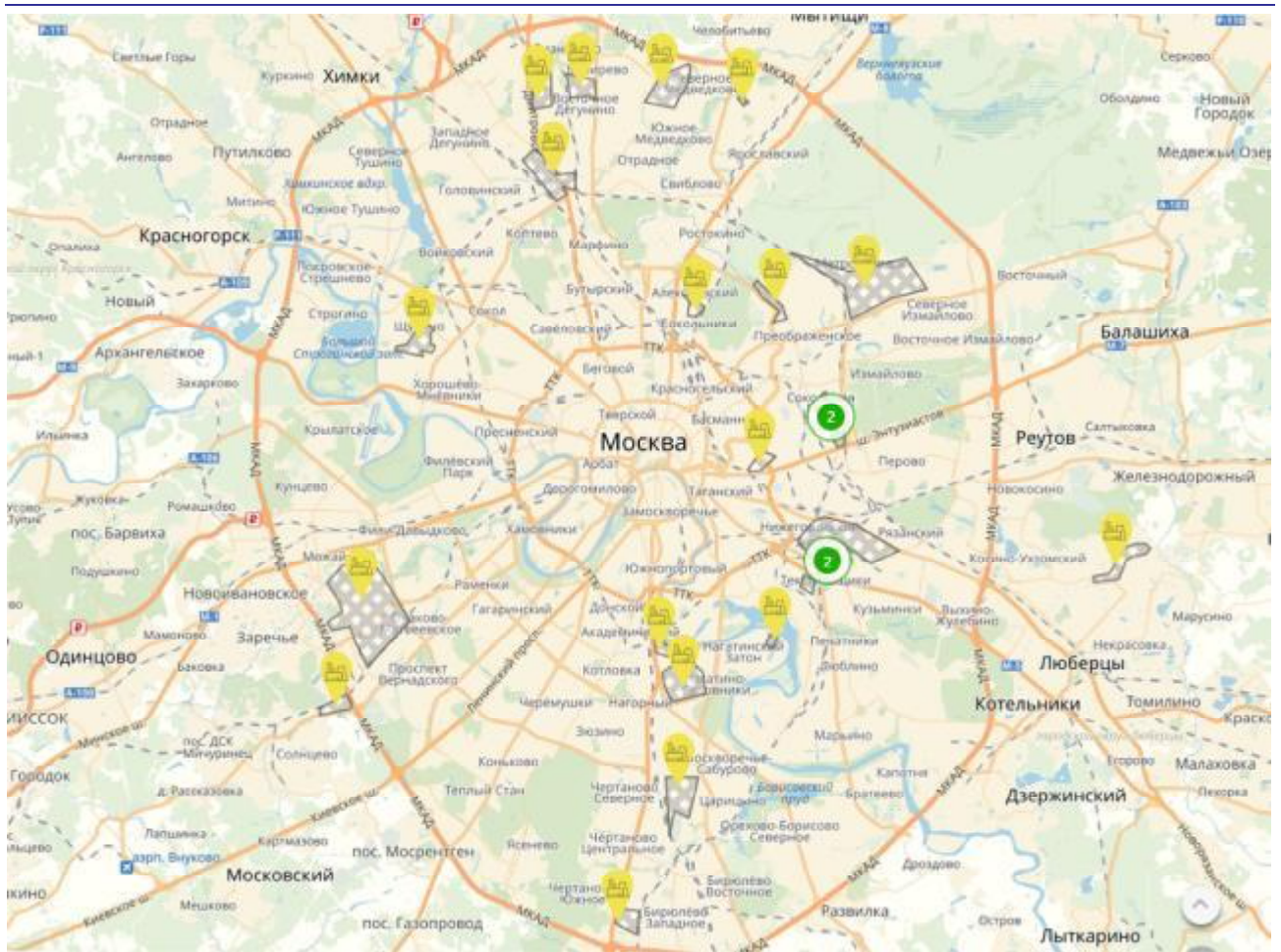
Что уже сделано?

В 2011-2016 годах утвержден 61 проект планировки территории (ППТ) общей площадью около 3,4 тыс. га со строительным потенциалом более 31 млн кв. м. Из утвержденных проектов 17 уже реализуются, еще 40 находятся в разработке.

Из наиболее значимых территорий промзон, находящихся в активной стадии реализации, можно выделить: завод им. Лихачева («ЗИЛ»), территории бывшего Тушинского аэродрома, ОАО «Московский металлургический завод «Серп и Молот», ОАО «ДСК № 3» (Боровское шоссе, вл. 2), ОАО «НПО «Взлет» (ул. Производственная, вл. 6), территория бывшего Московского зеркального комбината (в Лазоревом проезде, в районе станции метро «Ботанический сад»), ОАО «Мосстройснаб» (ул. Донецкая, вл. 30).

В 2018 году ожидают развития участки территорий производственных зон: дп

- №51а «Осташковское шоссе» (Тайнинская ул., вл. 9; инвестор - ЗАО «ЛС-Риэлти»);
- №15 «Алексеевские улицы» (Новоалексеевская ул., вл. 16; инвестор - Группа компаний «Эталон»);
- №49 «Бескудниково» (ул. Илимская, вл. 3; инвестор – АО «Эверест»);
- №41 «Октябрьское поле» (ул. Берзарина ул., вл. 28-32; инвестор - ООО «РГ Девелопмент»);
- № 51 «Медведково» (Полярная ул., вл. 25, инвестор - ПАО «Группа Компаний ПИК»);
- № 21 «Кирпичные улицы» (Вольная ул., вл. 28, инвестор - ООО «РГ-Девелопмент»);
- № 40а «Западный порт» (территория между Кутузовским пр-дом, ул. 1812 года и Кульнева и Кутузовским пр-том; инвестор - АО «Первый Московский приборостроительный завод им. В. Казакова»).



Какие промзоны будут реконструированы?

Промышленные территории, которые войдут в программу реконструкции, будут отвечать следующим требованиям:

- Близость к МЦК и радиальным направлениям железных дорог Москвы;
- Запуск пассажирского движения по МЦК значительно разгрузил метрополитен, улично-дорожную сеть и скоро станет катализатором развития примыкающих к новому кольцу территорий, большей частью представляющих собой заброшенные промзоны. Это позволит обеспечить их гармоничное экономическое и социальное развитие в соответствии с целями и задачами комплексного экономического и социального развития города.
- Близость к перспективным транспортно-пересадочным узлам (ТПУ) на станциях метро, МЦК и радиальных ж/д направлениях;
- **Близость к Москве-реке.**

К 2035 году именно Москва-река станет линейным центром города. Концепция реновации прибрежных территорий охватывает огромную зону (почти 11 тыс. га) и учитывает тенденции последних лет по более активному включению этих территорий в структуру города.

Основные зоны реорганизации - Рублёво-Архангельское, Тушино, Нижние Мневники, Большой Сити, ЗИЛ, Симоновская набережная, Ривер-парк (бывший судоремонтный завод).

Конкретные мероприятия включают:

- формирование новых площадей;
- организацию дополнительных пешеходных пространств на транспортных набережных;
- создание благоустроенных пешеходных набережных и благоустройство природных набережных в естественных берегах;
- благоустройство набережных в зонах комплексной реорганизации территории;
- развитие системы внутреннего водного транспорта, включая создание новых
- туристических маршрутов и организацию пассажирских перевозок (от Долгопрудного и Рублёво-Архангельского до Сити, от Лыткарино до Таганской, от станции метро «Спартак» до станции метро «Алма-Атинская»);

- строительство велосипедных дорожек;
- создание новых причалов.

Таким образом, вместо заброшенных и практически не функционирующих промышленных территорий будут возникать новые точки развития и создаваться комфортная городская среда.

Подробнее: <https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon?from=cl>

7.6. ОБЗОР ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

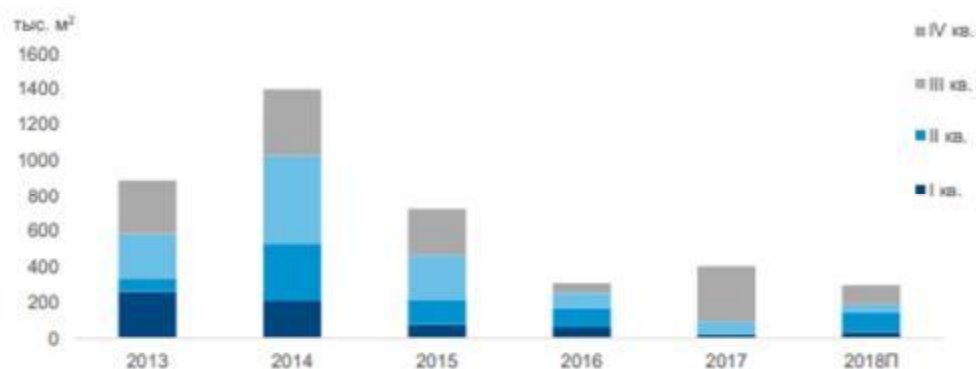
Основные индикаторы рынка

	I кв. 2016	I кв. 2017	I кв. 2018
Объем ввода, тыс. м ²	63	21	37
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	185,7	139,2	322,9
Доля вакантных площадей, %			
Класс А	21,9	17,0	13,1
Класс В+/-	10,9	10,4	8,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год			
Класс А	27 277	25 154	24 558
Класс В+/-	13 836	12 589	12 973

Предложение

На рынке офисной недвижимости Москвы по-прежнему сохраняются низкие темпы ввода в эксплуатацию офисов. По итогам I квартала 2018 г. в эксплуатацию было введено 37 тыс. м² офисных площадей, что является одним из самых низких показателей за последние 10 лет (рекордно низкий показатель был зафиксирован за аналогичный период в 2017 г.).

I квартал 2018 г. не пополнился ни одним отдельно стоящим новым бизнес-центром – введенные в эксплуатацию офисные площади в I квартале 2018 г. представлены офисной компонентой в составе многофункциональных комплексов, включающих в себя гостиничный и торговый сегменты, офисными помещениями в составе жилого комплекса и реконструкцией офисного здания.

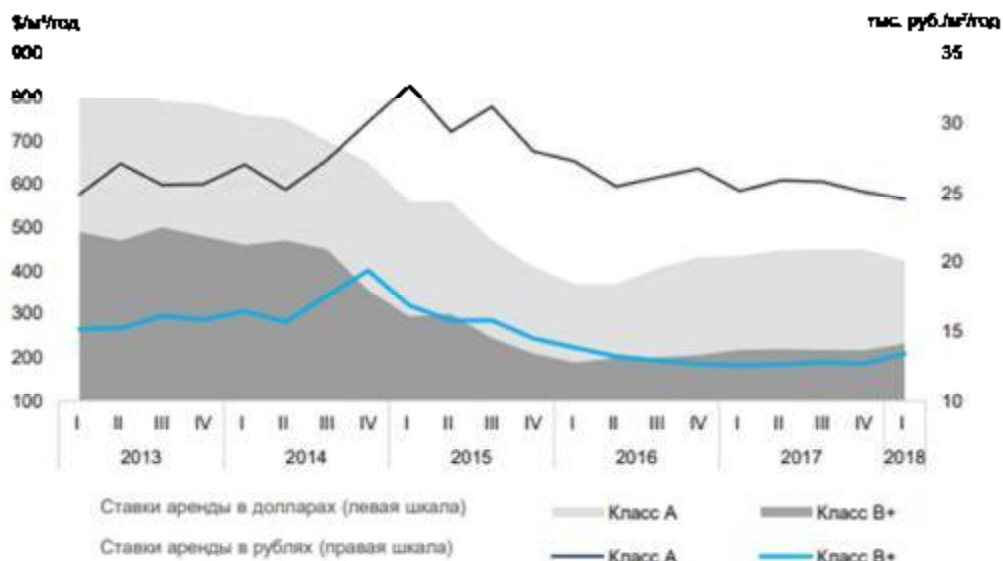


НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ТИП СТРОИТЕЛЬСТВА	ГБА, М ²	ГЛА, М ²
БЦ «Ла-5»	В+	Новое строительство	32 707	16 800
«Парк Легенд» (гостинично-деловой центр)	В+	Новое строительство	12 800	7 300
ЛИЦА (офисные помещения в составе ЖК)	В+	Новое строительство	18 576	7 155
РТС «Земляной Вал»	В+	Реконструкция	9 241	5 817

Коммерческие условия

Запрашиваемые ставки аренды на офисы Москвы в течение первых трех месяцев 2018 г. аналогично со второй половиной 2017 г. собственниками не корректировались, однако размер дисконта, обсуждаемого в ходе переговоров, продолжил сокращаться.

В офисных зданиях класса А снижение среднего показателя ставки связано с изменением структуры предложения. В офисах класса В+/- в период с января по март наблюдалась разнонаправленная динамика ставок аренды – в зависимости от сбалансированности спроса и предложения в том или ином субрынке, собственники либо повышали, либо снижали арендные ставки, в результате чего **средний показатель продемонстрировал рост в 2%**.



Спрос

Объем сделок по новой аренде и продаже офисных помещений в первом квартале 2018 г. достиг максимального за последние 5 лет значения в сравнении с аналогичными периодами предыдущих годов и составил 323 тыс. м². Доля сделок по пересогласованию условий аренды в общем объеме сделок вернулась к докризисному уровню и сократилась до 3%.

Спрос на офисные помещения в I квартале 2018 г. был сформирован преимущественно за счет переездов компаний в целях консолидации своих подразделений, повышения качества арендуемого офиса, оптимизации расходов на аренду.

Несмотря на то, что доля нового бизнеса в структуре спроса на офисы ограничена, позитивным индикатором общей стабилизации экономической ситуации является рост сделок по расширению занимаемой площади в офисах. Несмотря на увеличившийся объем сделок по аренде/покупке офисов и низкие объемы нового строительства средний уровень вакантных площадей в офисах Москвы за первые три месяца 2018 г. сократился менее, чем на 1 п. п. и достиг 9,8%, что объясняется происходящим параллельно выходом на рынок офисных площадей, освобождаемых арендаторами вследствие переезда в иные здания.

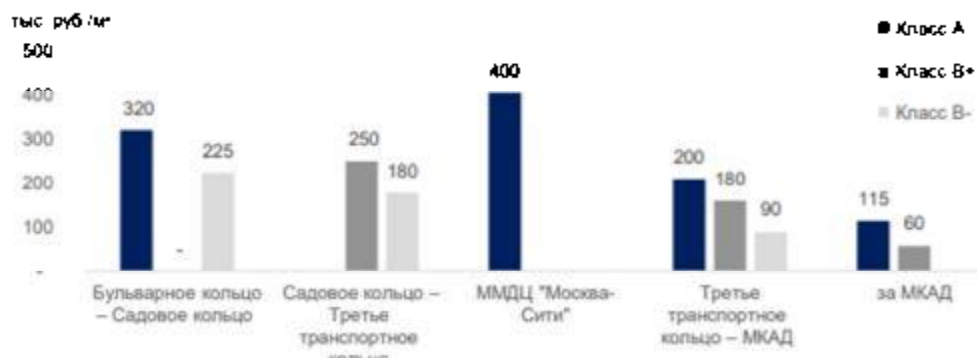
КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ, М ²
Банк ЗЕНИТ	Лотос	Одесская ул., д. 2	Покупка	12 831
X5 Retail Group	Оазис	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда	9 701
Банк «Российский Капитал»	Воздвиженка Центр	Воздвиженка ул., д. 10/2	Аренда	7 177
АО «Стройтрансгаз»	Квадрат	Верейская ул., д. 11	Аренда	4 855
Wildberries	Куликовский	Ленинская слобода ул., д. 26	Аренда	4 580
Avito	White Gardens	Лесная ул. д. 7, 9	Аренда	3 000

Рынок продаж офисных помещений

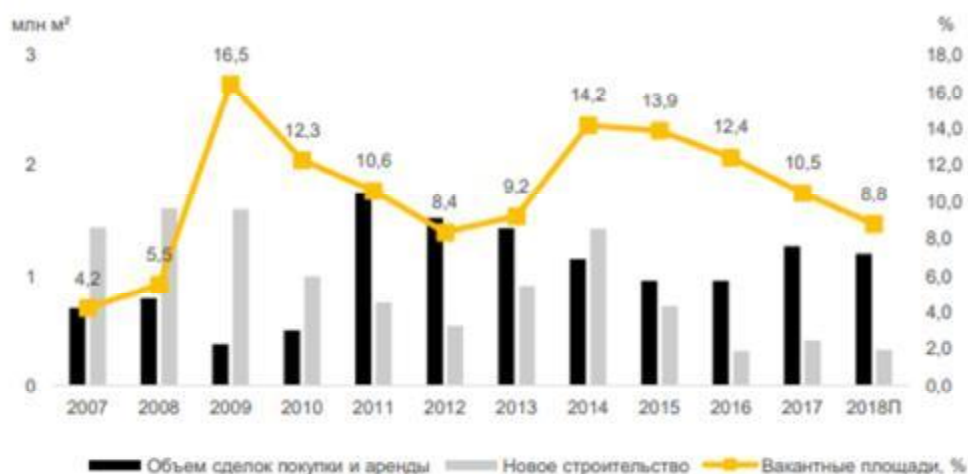
Для рынка продаж офисных помещений характерным остается сокращение объема свободного предложения, обусловленное ростом спроса, сопровождающегося ограниченным объемом нового предложения. Совокупный объем сделок по покупке офисных площадей в I квартале 2018 г. составил 57,7 тыс. м², превысив показатель I квартала 2017 г. в 1,7 раза. Аналогично с арендными ставками, цены продаж в

экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2018 г. не изменились относительно конца 2017 г.

Ввиду наличия запросов на покупку офисов со стороны крупных компаний – более половины (61%) объема сделок по продаже офисов в I квартале 2018 г. было сформировано двумя крупными сделками, – девелоперы начинают проявлять интерес к поиску новых площадок для строительства офисов для последующей реализации на рынке продаж.



Прогноз



№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, м²
1	"Парк Хуамин"	A	ООО "Парк Хуамин"	24,8
2	"ВТБ Арена Парк"	A	ЗАО «УК «ДИНАМО»	27,6
3	"Новион"	A	Группа «САФМАР» («БИН»)	21,0
4	"ОКО" (фаза II)	A	Capital Group	21,0
5	"Берников"	B+	Группа «САФМАР» («БИН»)	11,0

Источник: <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/officemarketreportmoscowq12018rus.pdf?la=ru-RU>

7.7. ОБЗОР ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

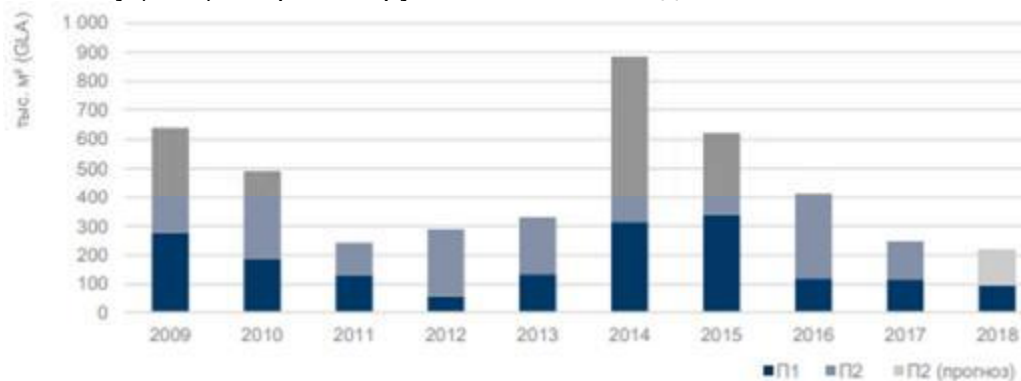
Основные индикаторы рынка

	П1 2016	П1 2017	П1 2018
Общее предложение торговых площадей, тыс. м²	6 402	6 811	7 041
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м²	120,8	116,0	98,5
Количество открытых ТЦ, штук	4	5	3
Уровень вакантности, %	8,5%	10%	7,5%

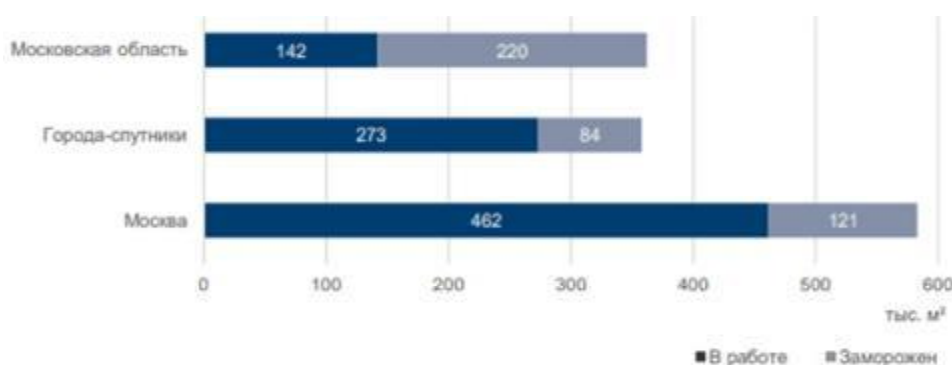
Предложение

В первом полугодии 2018 г. ввод качественных торговых площадей в Московском регионе (Москве и городах-спутниках) составил 98,5 тыс. м², что является минимальным значением итогов первых шести месяцев с 2012 г.

Ключевыми открытиями первой половины 2018 г. стали районный ТРЦ «Миля» (GLA 19 160 м²), открывшийся в I квартале, а также открывшиеся во II квартале районный ТРЦ «Петровский» (GLA 8 500 м²) и региональный ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA 70 800 м²), ставший вторым торговым объектом в столице, построенным на месте снесенного ТЦ. Общий объем торговых площадей, введенный в первом полугодии 2018 г., составил почти половину (45%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2018 г.



Всего, по нашим оценкам, в Москве и Московской области в настоящее время на различной стадии строительства находится более 1,3 млн. м² качественных торговых площадей (от этапа выхода на строительную площадку до объекта, готового к сдаче в эксплуатацию), при этом 72% из них приходится на Москву и города-спутники. Несмотря на достаточно внушительный объем строительства, треть всех строящихся торговых площадей в регионе являются замороженными, а это более 425 тыс. м².



Помимо строящихся объектов, на столичном рынке заявлено к реализации еще порядка 700 тыс. м² торговых площадей, находящихся на стадии проектирования. Данные площади будут расположены в составе крупнейших транспортно-пересадочных узлов, а также в community-центрах, которые появятся на месте планируемых к реконструкции советских кинотеатров.

В целом столичный рынок торговой недвижимости продолжает идти по пути сдержанного прироста торговых площадей на фоне качественного улучшения уже существующих объектов. Так, по нашим данным, в Московском регионе действует порядка 205 профессиональных ТРЦ разного формата, при этом 70% из них старше пяти лет и потенциально нуждаются в реновации, однако не более 5% из них находятся в активной стадии обновления.

Что касается новых объектов современного строительства, то они в большинстве своем становятся привлекательными площадками для открытия новыми брендами своих первых магазинов на российском рынке, уступая лишь торговым центрам в «премиальных» локациях. Например, на десять крупнейших ТРЦ Москвы, открывшихся за последние пять лет, приходится порядка 25% от общего количества новых международных брендов, вышедших за этот же период на рынок России.

НАЗВАНИЕ ТРЦ	GLA, М²	ДАТА ОТКРЫТИЯ	ОТКРЫТИЯ ПЕРВЫХ МАГАЗИНОВ НОВЫХ БРЕНДОВ
«Авиапарк»	224 800	П2 2014	Kidzania, Atos Lombardini, MCS, Henry Cotton's, Holika Holika, Lion of Porches, Billabong и др.
Columbus	140 000	П1 2015	Original Marines, Miniso
«Метрополис»	119 000*	П2 2016	3ina, Skinfood, Karl Lagerfeld, Plein Sport, DJI, L.K. Bennet, Under Armour, Mandarin Duck и др.
Vegas Крокус Сити	116 700	П1 2014	Isabel Garcia, Tony Moly, Ilaria
«Ривьера»	95 750	П1 2016	Milano Home Concept, «Мульт»
«Рига Молл»	80 000	П2 2016	Eglo, BWT
«Мозаика»	68 000	П2 2014	«Meraton», kupi-kolyasku.ru
«Океания»	60 000	П2 2016	LuLu Paris
«Центральный Детский Магазин»	36 500	П1 2015	Disney Игрушки, Silver Cross, Ilaria, H&M kids, Mafrat, Brums, Bimbus, MEK и др.

*С учетом Фазы I

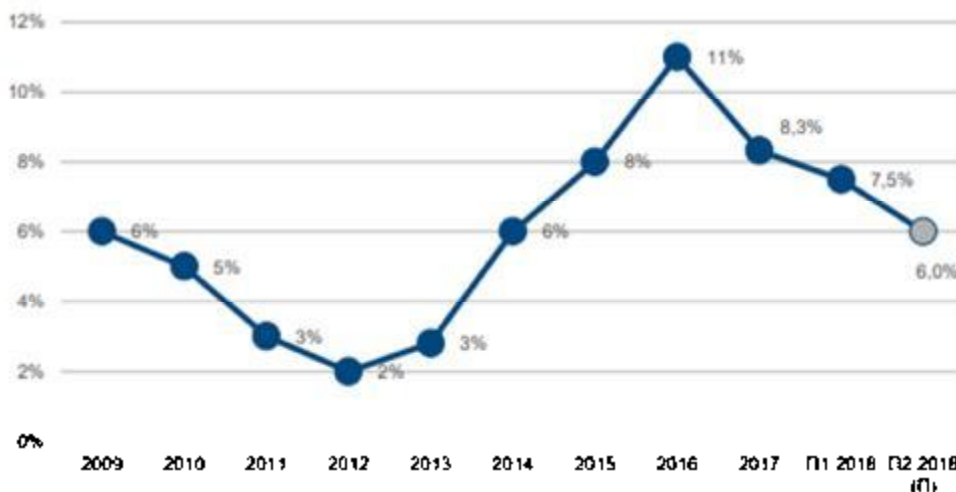
Спрос

За первые шесть месяцев 2018 г. российский рынок пополнился 16 новыми международными брендами, 13 из которых открыли свои первые монобрендовые магазины в торговых центрах городов Московского региона – Москве и Серпухове. Среди ключевых открытий стоит отметить флагман бренда Coach, магазин женской линии Karl Lagerfeld, первый гипермаркет зоотоваров Dino Zoo, первый магазин детской линейки Geox Kids. Для сравнения, в первом полугодии 2017 г. на московский рынок вышло 22 международных бренда. Абсолютное большинство (60%) новых игроков на московском рынке составляют европейские бренды среднего ценового сегмента. Стоит отметить, что пока в текущем году мы не наблюдаем активности со стороны новых азиатских брендов, которая была характерна для 2016–2017 гг., – за первое полугодие отмечено единственное открытие магазина нового корейского бренда косметики Skinfood, и до конца года мы не ожидаем громких премьер из Азии. С точки зрения профилей структура всех новых игроков остается стабильной.



Вакантность

Торговые центры, открывшиеся в первом полугодии 2018 г., демонстрируют хорошую стартовую заполняемость торговых площадей. Так, в день открытия ТРЦ «Миля», уровень фактически работающих торговых площадей составил порядка 70%. В ТРЦ «Каширская Плаза», по данным девелопера, к открытию ТРЦ было подписано договоров аренды на 93% площадей. В условиях сократившегося объема ввода и единичных качественных проектов, торговые центры даже с невысокой стартовой заполняемостью будут активно наполняться арендаторами, что, в свою очередь, положительно отразится на сокращении доли вакантных площадей на столичном рынке.



Уровень вакантных площадей относительно начала года по итогам шести месяцев изменился незначительно и оценивается в 7,5%, что ниже аналогичного показателя «год к году» на 2,5 п.п. До конца года, с учетом прогнозируемого активного заполнения новых ТРЦ и высокой доли подписанных договоров аренды, а также переноса открытия части проектов с 2018-го на 2019 г., уровень вакантности торговых площадей может снизиться еще на 1,5 п.п. до 6%.

Прогноз

До конца 2018 г. в Московском регионе ожидается ввод еще пяти торговых центров, совокупной арендопригодной площадью более 121 тыс. м². Однако открытие некоторых из них может быть перенесено на 2019 г. Таким образом, прогнозируемый объем ввода качественных торговых площадей по итогам 2018 г. оценивается в 220 тыс. м², что сопоставимо с показателем предыдущего года, но остается одним из самых низких значений за весь период развития рынка профессиональной торговой недвижимости столицы.

НАЗВАНИЕ ТРЦ	GLA, М ²	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ОТКРЫТИЯ
«Арена Плаза»	17 180	«Динамо»	4
«Пять Планет»	15 680	«Перспектива»	4
«Видное Парк»*	45 000	Trinity Retail Park Partnership / «Лента»	4
«Галеон»	13 700	MD Group	4
«Пушкино Парк»	30 000	«Торговая галерея»	4

*Полноценный запуск торговой галереи и гипермаркета DIY

Основываясь на данных о текущей стадии готовности объектов, находящихся в фазе активного строительства, и планах девелоперов о переносе сроков открытия торговых объектов, ранее заявлявшихся на 2018 г., мы прогнозируем значительный рост объемов ввода качественных торговых площадей в 2019 г., который может достичь 513 тыс. м². Стоит отметить, что половина объектов, ожидаемых к вводу в следующем году, представляет собой объекты регионального и суперрегионального формата.

Также на 2019 г. прогнозируется наибольший с 2011 г. объем ввода качественных торговых площадей в городах Московской области. По предварительным оценкам, новое предложение может достичь 81 тыс. м², за счет открытия торговых центров в Подольске, Егорьевске, Павловском Посаде и Долгопрудном.

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/h1_2018_moscow_retail_rus.pdf?la=ru-RU



7.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН



Земельные участки



Оценщиком произведен мониторинг цен на земельные участки под реализацию инвестиционных проектов под застройку.




Таблица 7.8.1


Предложение земельных участков под реализацию инвестиционных проектов

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Площадь нового строительства, кв.м.	Стоимость участка, тыс.руб.
1	<p>участок 92 сот.</p> <p>Москва, район Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1ДС5 Сокольники, 6 мин. Пешком. Рижская, 15 мин. пешком 650 000 000 руб. Предлагаем к продаже земельный участок площадью 9 234 кв.м. под строительство офисно-гостиничного комплекса. Проектом предусматривается строительство гостиницы Сокольники парк, высотой 17 этажей, с апартаментами, рестораном и подземной 2-х уровневой автостоянкой. Общая площадь комплекса составит 27 702 кв.м., из них апартаменты - 20200 кв.м., гостиница - 2682 кв.м., машиномест - 109 шт. На земельный участок получено ГПЗУ. Дополнительная информация по запросу.</p>  <p>Источник: https://www.cian.ru/sale/suburban/152891150/</p>	92	27 702	650 000
2	<p>Земельный участок 0,63 га с ГПЗУ, м. Нагатинская, Варшавское ш, д 38а Москва, ЮАО, район Нагорный, Варшавское шоссе, дом 38А. Земельный участок площадью 0,63 Га. с ГПЗУ под строительство офисно-гостиничного комплекса, площадью 20 000 кв. м, высотность 55 м. Категория: земли населенных пунктов. Вид использования земли: размещение офисного здания. Цели использования: строительство офисно- гостиничного комплекса пл. 20 000 кв. м Право на участок: аренда на 49 лет до 2045 года. На земельном участке расположен офисно-складской комплекс пл. 3 827 кв. м, все площади сданы в аренду. Среднемесячная арендная плата (МАП) 1 980 000 рублей в месяц. Продажа участка 0,63 га 400 000 000 рублей или 6 349 206 рублей за сотку.</p>  <p>8 910 418 37 37, 8-495-133-98-27 Александр https://www.cian.ru/sale/suburban/143885301/</p>	63	20 000	400 000

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Площадь нового строительства, кв.м.	Стоимость участка, тыс.руб.
3	<p>МКАД 47-й км .СОБСТВЕННОСТЬ физ. лицо. ГПЗУ получено на строительство многофункционального делового центра площадью 53 000 кв.м. Площадь участка 1.95 Га. Находится на пересечении МКАД (47км МКАД, внешняя сторона) и Боровского шоссе. На севере со стороны боровского шоссе участок граничит с участком ТЦ Мосматр. Категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения В проекте вблизи участка идет комплексная жилая и административная застройка, строительство станции метро. Участок имеет хорошую визуальную и транспортную доступность: съезды со МКАД и Боровского шоссе, маршруты общественного транспорта. С тыльной стороны участка (западное и юго-западное направление) строится жилой микрорайон Говорово, численность населения 7 000 человек, также Жилой комплекс Татьянин Парк всего в 500 метрах от МКАД вблизи деревни Говорово, на территории общей площадью 34,5 Га будет построено около 270 тыс. кв. м жилой недвижимости. Участок граничит с Западным и Юго-Западным административными округами Москвы. Данные территории характеризуются как благополучные, а население обеспеченным. При этом торговая инфраструктура в данных районах представлена пока еще слабо и требует своего развития., Говорово д, Новомосковский административный округ, м. Юго-Западная, продается Земельный участок, общ. пл. 195 соток</p>  <p>https://www.cian.ru/sale/suburban/164955820/</p>	190	53 000	400 000
4	<p>Коммерческая земля, 87 сот. Цена 500 000 000 руб. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 24С3, Октябрьское поле, 15 мин. пешком Продам уникальное пространство на земельном участке в районе Хорошево-Мневники на западе Москвы. Чуть менее одного гектара в черте города, в центре зеленого массива. Окруженный лесом земельный участок с собственной дорогой и небольшим прудом на территории. Метро Октябрьское поле в пешей доступности. В 2020 открывается станция метро Улица Народного ополчения. На земельном участке находится четыре капитальных кирпичных строения общей площадью около 4 тысяч квадратных метров, в том числе административное здание площадью 1961 кв.м. Кирпичное строение находится в прекрасном техническом состоянии, не требует капитального ремонта. Собственный тепловой пункт. Подведены все городские коммуникации. Имеется ГПЗУ на новое строительство площадью более 24 тысяч кв.м (административное здание). Земля в долгосрочной аренде до 2065 года. Прямая продажа по ДКП. Подробная информация по запросу. Оперативный показ, быстрый выход на сделку, при необходимости помощь в подготовке документов и регистрации в Росреестре.</p>  <p>+7 495 777-37-12 https://www.cian.ru/sale/commercial/189407939/</p>	87	24 000	500 000

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Площадь нового строительства, кв.м.	Стоимость участка, тыс.руб.
5	<p>участок 63 сот. Москва, район Басманный, ул. Казакова, 7С2 Курская, 8 мин. пешком 650 000 000 руб.</p> <p>Предлагаем к продаже земельный участок площадью 6 300 кв.м. под строительство комплекса апартаментов с гостиницей Казакова-Парк. Общая площадь комплекса составит 18 892 кв.м. и будет включать в себя гостиницу (4 звезды, согласно гос. стандарту в России), апартаменты, ресторан, коктейль-бар, подземную двухуровневую автостоянку, культурно-досуговые и физкультурно-оздоровительные помещения. На эксплуатируемой кровле предполагается размещение спортивной площадки (возможное использование для волейбола, баскетбола, футбола или тенниса) и бассейна. На земельный участок получено ГПЗУ. Площадь апартаментов - 13051 кв.м., гостиницы - 2807 кв.м., машиномест - 152 шт.</p>  <p>https://www.cian.ru/sale/suburban/152891346/</p>	63	15857	650 000
6	<p>Участок под строительство в центре Москве Продажа земельного участка под строительство в центре Москвы, м. Красносельская Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий. Земельный участок имеет хорошую транспортную доступность, расположен в непосредственной близости от Краснопрудной улицы и Третьего транспортного кольца, в пешей доступности от метро Красносельская, Комсомольская (кольцевая) и Комсомольская (радиальная). Готовы все документы для получения разрешения на строительство объекта. Технические экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей: Площадь участка - 28 соток. Электричество 472,4 кВт.</p> <p>На территории участка расположены 4(четыре) нежилых здания, строения выведены из эксплуатации и одобрены для сноса Комиссией при Правительстве Москвы по рассмотрению вопросов осуществления градостроительной деятельности в границах достопримечательных мест и зон охраны объектов культурного наследия, как не представляющие историко-культурную ценность (протокол 10 от 10.07.2013г.). Участок в собственности у юр/лица. Цена продажи объекта 450 000 000,00 руб. Более подробная информация по телефону: +7 905 759-13-01 Валерий</p>  <p>https://www.cian.ru/sale/suburban/152642323/</p>	28	н/д	450 000
7	<p>участок 2.0 га Москва, район Текстильщики, Грайвороновская ул., 9 200 000 000 руб.</p> <p>Предлагаем к продаже земельный участок площадью 20 578 кв.м. под застройку. Участок в собственности. Ранее на земельном участке располагался автохозяйственный комплекс, включающий в себя 8 строений общей площадью 2 742,4 кв.м. под снос. Получен ГПЗУ. Общая площадь застройки по ГПЗУ составляет 13 677,3 кв.м. Возможно строительство апартаментов или гостиницы. Участок имеет хорошие возможности для развития территории и увеличения площадь застройки до 26 000 кв.м. и больше.</p>	205,78	13 677,3	200 000

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Площадь нового строительства, кв.м.	Стоимость участка, тыс.руб.
	 <p>+7 903 103-15-12 https://www.cian.ru/sale/suburban/149872614/</p>			
8	<p>участок 78 сот. Цена 290 000 000 руб. Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширское ш.,45К1. Кантемировская, 10 мин. пешком Продается земельный участок площадью 78.15 сот. на Каширском шоссе. Участок расположен между станциями метро Каширская и Кантемировская по направлению в центр Москвы. Привлекательность участка площадью 78.15 сот. обусловлена первой линией Каширского шоссе, отсутствием концентрации складов и логистических центров, продовольственных терминалов и ритейл-парков в данной локации. На участке расположены три нежилых, капитальных здания. ГПЗУ выдано с разрешением использования участка под объекты торговли продовольственными и непродовольственными товарами, объекты размещения офисных и деловых центров, объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей. Высота зданий до 43 м. Возможен перевод земли для жилищной застройки. Все коммуникации на участке - вода, канализация. Электричество 1700 кв.т. с возможностью увеличения. Без комиссии. Прямая продажа. Лот: 141634</p>  <p>+7 495 213-80-14 https://www.cian.ru/sale/suburban/164433736/</p>	78	н/д	290 000
9	<p>участок 40 сот. Москва, район Хамовники, Фрунзенская наб., 30С5 16 000 000 \$ - 926 736 000 руб Продаю здания на участке под инвестпроект. По запросу предоставим Анализ Градостроительной ситуации и презентацию по адресу Фрунзенская набережная 30 стр.5,6.</p>  <p>Градостроительные регламенты: - 25000 Максимальная плотность застройки (кв.м.наГа); - 45 Максимальная высота застройки (м); - Максимальная застроенность земельного участка (%) Не установлено; - Участок в границы водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос не попадает; - Участок в санитарно-защитные зоны производственных объектов и объектов инженерной инфраструктуры не попадает; - Участок на территорию охранных зон объектов культурного наследия не попадает; - Участок в зону строгого регулирования застройки не попадает. Москва, Хамовники, Фрунзенская набережная 30с5, м. Фрунзенская, продается участок, 40 соток +7 962 956-90-70 , +7 495 514-87-89 https://www.cian.ru/sale/suburban/164430087/</p>	40	н/д	930 000
10	<p>Коммерческая земля, 1,8 га Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге Полежаевская, 5 мин. пешком Площадь 1.8 га</p>	184,71	57 290	1 300 000

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Площадь нового строительства, кв.м.	Стоимость участка, тыс.руб.
	<p>Категория Участок поселений (можно изменить) Продается проект застройки на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0005005:6, Площадь земельного участка - 18471 кв.м. Кадастровая стоимость 218042197 руб. ГЗК пройдена. Получен ГПЗУ с параметрами 57.290 м2. в том числе жилье 38630 м2, апартаменты 15660 м2, гаражи 3000 м2, подземный паркинг 3790 м2. Возможно изменение параметров ГПЗУ до 76490 м2. Предлагается также соинвестирование в реализацию многофункционального общественно-жилого комплекса с предварительными расходами на строительство 2.5 млрд. р и прибыли от продаж 7 млрд 696 млн. р.</p>  <p>+7 495 255-14-96 https://www.cian.ru/sale/commercial/152912609/</p>			

Как следует из выше представленных данных, стоимость земельных участков под реализацию инвестиционных проектов главным образом зависит от местоположения, вида разрешенного использования и разрешенной площади застройки.

Офисные помещения

Оценщиком произведен мониторинг цен на офисные площади в районе реализации проекта.


www.cian.ru/sale/commercial/188832751/

сегодня 15:20 209 просмотров, 10 за сегодня

Офис (А), от 66 до 16 130 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиаконструктора Сухого, 2к2 На карте

В избранное Поделиться Показать карту



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 66 до 16 130 м ²	3 из 24	Свободно	A

Объект расположен в Хорошевском районе г. Москва на пересечении улиц Авиаконструктора Сухого и Авиаконструктора Микояна. Располагается рядом с Ледяным Дворцом "Мегаспорт". Вблизи объекта расположено 5 остановок общественного транспорта и в 300 - 400 метрах от 2 выходов из метро "Ходьинское поле".
Инфраструктура комплекса будет включать трехуровневый подземный паркинг на 1029 машиномест, торговый центр площадью 35 000 кв. м, фитнес-центр и закрытый внутренний двор.

Узнайте больше

от 11 880 148 до 2 903 436 000 Р

180 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИВЕО
Knight Frank - Offices
Агентство недвижимости
477 объявлений
+7 495 104-52-75
Пожалуйста, свяжитесь, чтобы узнать это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

РЕКЛАМА
БЦ «Графит», ВАО, МСК
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов. От 23 до 180 кв. м. Разрешен от собственника.
Тел.: (800) 206-97-05

РЕКЛАМА
Офис в БЦ «Парк Лепеда»
Супер выгодный офис от 30 кв. м. Автоподъезд. Вся инфраструктура. 5 мин от Садового кольца.
Тел: (800) 726-76-26

Здание возводится, помещение продаются в состоянии под отделку.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188832751/>

www.cian.ru/sale/commercial/188832724/


сегодня 15:20 209 просмотров, 10 за сегодня

Офис (А), от 568 до 4 922 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37К7 На карте

Аэропорт, 7 мин. на транспорте Динамо, 6 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Показать карту



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 568 до 4 922 м ²	14 из 14	Свободно	A

Аэропорт новое современное офисное здание, соответствующее всем стандартам современного бизнес-центра. Эффективная и функциональная планировка этажей, использование самого качественного инженерного оборудования и телекоммуникаций создают эргономичное рабочее пространство. Помещения предлагаются в состоянии с качественной отделкой.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

от 147 680 000 до 1 279 720 000 Р

360 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИВЕО
Knight Frank - Offices
Агентство недвижимости
477 объявлений
+7 495 104-52-75
Пожалуйста, свяжитесь, чтобы узнать это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 кв. м с огромными витринами. 1-я линия ТТС 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-00-12

РЕКЛАМА
ЖК «ЛIFE-НУТОВОСКИЙ»
От 100 тыс. руб./кв. м! Площадь от 56 до 850 кв. м. Сопровождающая инфраструктура. Остаточные 3-этажи.
Тел.: (495) 370-07-12

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188832724/> (с отделкой)

Офис (В+), 1 672,1 м²
 в бизнес-центре «Маякостраль»
 Москва, САО, р-н Хорошевский 1-й Магистральный туп., 5А На карте
 М Беговая М Полежаевская, 14 мин. на транспорте М Улица 1905 года, 13 мин. на транспорте

374 884 820 Р

Катинка Group
 Агентство недвижимости
 1906 объявлений
 +7 495 320-23-45
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. У остальных отключен звонок.

Площадь Этажи Помещение Класс
1 672,1 м² **3 из 8** **Свободно** **В+**

018741
 Офис имеет современный дизайн, декоративное оформление стен, а также пола с отделкой из натурального камня и гранитной плитки, в офисе установлены стеклянные перегородки.
 В офисе расположены 3 стойки ресепшн, 2 санузла, 3 переговорных, в связи с чем помещение может быть легко разделено на 2-3 отдельных офиса с примерными площадями: 787,7 и 884,4 или 377,7, 771,6 и 522,8.
 Офис оборудован мебелью в соответствующем дизайну стиле.
 Кроме того, офис оборудован системой видеонаблюдения и системой контроля доступа.
 Ввод в офис осуществляется из двух входов, расположенных в разных блоках бизнес-центра (А и В).
 Развитая инфраструктура (столовая, магазин, ресторан).

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189078823/> (с отделкой)

Офис (А), 448 м²
 Москва, САО, р-н Хорошево-Мневники, Шелковниковская наб., вл.39 На карте
 М Филли, 7 мин. на транспорте

100 800 000 Р

Дон-Строй
 Агентство недвижимости
 54 объявления
 Поискать телефон

Площадь Этажи Помещение Класс
448 м² **1 из 19** **Свободно** **А**

Офисное помещение площадью 448 кв.м на 1 этаже 19-этажного многофункционального комплекса класса А в 7 мин. транспортом от м.Фили, район города - Хорошево-Мневники, предоставляется юридический адрес.
 Офис под чистовой отделку, внутри открытая планировка, одна мокрая точка, строение из монолита, год постройки 2019 г., в данный момент здание находится на этапе постройки.
 Подземная парковка. (+976385)

Узнайте больше

Здание возводится, помещение продаются в состоянии под отделку.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/174116496/>


Аренда

вчера, 19:21 34 просмотра, 0 за сегодня

Офис (А), 2 232 м²

в бизнес-центре «Аэродом»
Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37К7 На карте
Аэропорт, 7 мин. на транспорте Динамо, 6 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Пожаловаться



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 232 м ²	13 из 14	Свободно	A

Аэродом новое современное офисное здание, соответствующее всем стандартам современного бизнес-центра. Эффективная и функциональная планировка этажей, использование самого качественного инженерного оборудования и телекоммуникаций создают эргономичное рабочее пространство. Помещения предлагаются в состоянии с качественной отделкой.

5 580 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

ИМО: Knight Frank - Offices
Агентство недвижимости
477 объявлений
+7 495 104-52-75
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN.ru и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Офисы в «Меркурий Тاور» Mercury Tower - элитные бизнес-помещения в центре Москвы. Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год. Тел: (495) 191-30-68
Прочитать декларацию на нашем сайте


<https://www.cian.ru/rent/commercial/188832626/>

21 июл, 12:20 30 просмотров, 1 за сегодня

Офис (B+), 33,2 м²

в бизнес-центре «Магистраль Плаза»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 5А На карте
Беговая, 2 мин. на транспорте Поляковская, 2 мин. на транспорте
Улица 1905 года, 3 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Пожаловаться



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
33,2 м ²	2 из 8	Свободно	B+

Предлагаю в аренду офис с новым ремонтом, открывающимися окнами в БЦ Магистраль Плаза. Современный бизнес-центр класса B+ имеет всю необходимую инфраструктуру. Работа БЦ 24/7. Выгодное расположение - пересечение ТТХ и Звенигородского шоссе. От метро Беговая 10 минут пешком.

64 218 Р/мес.
23 215 Р за м² в год

ИМО: ID 357475
+7 926 393-00-06
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN.ru и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Офисы в «Меркурий Тاور» Mercury Tower - элитные бизнес-помещения в центре Москвы. Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год. Тел: (495) 191-30-68
Прочитать декларацию на нашем сайте

РЕКЛАМА
Офисы Mercury Tower - премиальный элитный бизнес-центр А+ с потрясающими видами на Москву. Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год. Тел: (495) 191-30-68
Прочитать декларацию на нашем сайте

РЕКЛАМА
ГРЕЙДЕР ТЕХНОЛОГИИ ПРЕДЛАГАЮТ ПОМЕЩЕНИЕ от 30 кв.м. в/кв
Технопарк Ревякино
Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/кв.м. Рядом с Марьино и ТТХ. Тел: (495) 104-78-65

Укажите больше

<https://www.cian.ru/rent/commercial/186787958/>

Моя страница

www.cian.ru/rent/commercial/190503891/

Яндекс Почта


20 июл, 16:25 5 просмотров, 1 за сегодня

Офис (B+), 40 м²
в офисном центре «Солид-Кама»

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 32А. На карте

▲ Белояр, 1 мин. на транспорте ▲ Полевая, 2 мин. на транспорте
▲ Улица 1905 года, 3 мин. на транспорте

В избранное



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
40 м ²	4 из 8	Свободно	B+

Предлагаются в аренду офисные помещения напрямую от СОБСТВЕННИКА в пяти минутах пешком от метро!!!
Круглосуточная охрана, кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, видеонаблюдение.
Помещения предлагаются в 9-м подъезде на 4-м этаже здания. Высота потолка 3 м.
Помещения со стандартной отделкой (37.61 до 54 кв.м.), ставка аренды по-кабинетно: 23 000 руб./кв.м./год, включая НДС. Отдельно оплачивается э/э. Блок санузлов на этаже.
На территории Бизнес-центра имеются кафе и столовые.

Узнайте больше

76 667 Р/мес.
23 000 Р за м² в год.
Следить за изменениями цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, комиссий 50%

ИРГО
ID 368446

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Офис Mercury Tower
Аренда офисных помещений категории А+ в Башне Mercury Tower. Стоимость 1 м² от 23 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-66

Проектная декларация на регистрацию сайта

Офис Mercury Tower
Mercury Tower - привлекательные офисные помещения А+ в популярном здании на Мясной. Стоимость 1 м² от 23 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-66

Проектная декларация на регистрацию сайта

ММ Tower
ММ Tower - БЦ класса А+
Продажа офисов от 120 тыс. р/м² (новый БЦ на Новосадимской набережной)
Рост цен с 1.08
Тел: (495) 021-12-65

на сумму от 133 000 руб.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190503891/>

Моя страница

www.cian.ru/rent/commercial/190184004/

Яндекс Почта


20 июл, 13:01 2 просмотра, 0 за сегодня

Офис (B+), 19 м²
в бизнес-центре «ИТКОЛ-Октябрьское поле»

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 34С1. На карте

▲ Октябрьское поле, 2 мин. на транспорте

В избранное



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
19 м ²	5 из 5	Свободно	B+

Прямая аренда от собственника. Офисное здание БЦ «ИТКОЛ-Октябрьское поле» расположено в Северо-Западной округе. Отличная доступность со стороны Землеугодного шоссе и проспекта Маршала Жукова. Первая линия домов. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Арендная площадь 19 кв.м. расположена на 5 этаже. Арендная ставка 22 000 руб. кв.м. в год, все включено. Парковка по стоимости 4 000 руб. за 1 м.м. в месяц. По всем вопросам звоните по тел. 8-966-103-58-43

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

34 834 Р/мес.
23 000 Р за м² в год.

ИРГО
ID 24367

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Офис Mercury Tower
Аренда офисных помещений категории А+ в Башне Mercury Tower. Стоимость 1 м² от 23 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-66

Проектная декларация на регистрацию сайта

Бизнес-центр LOFTBC
Продажа коммерческих помещений, 3-е этаж, 3 мин. до м. Бачмановая.
Тел: (495) 527-99-57

Вид и бизнес, ВАО, МСК
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса А+ у м. Ш. Затушевский
От 29 до 180 кв. м. Работает у собственника.
Тел: (800) 500-97-05

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190184004/>

Моего www.cian.ru/rent/commercial/188521484/

Яндекс Почта


Находимость в Москве > Коммерческая > аренда офиса в Москве > САО > Хорошевский > метро Щелковская > Хорошевское шоссе

20 июл, 08:55 13 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В+), 106 м²

в офисном центре «Солдид Кюма»
Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 32А. На карте:
▲ Беговая, 5 мин. пешком ▲ Полежаевская, 2 мин. на транспорте
▲ Улица 1905 года, 3 мин. на транспорте

В избранное



30 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
106 м ²	1 из 8	Свободно	В+

БЦ класса В+ Предлагаем Вам в аренду офисный блок со смешанной планировкой. Помещение предлагается в отличном состоянии после проведения косметического ремонта. Столовая с завтраками и обедом. Ограниченная территория с наземной парковкой, круглосуточное видеонаблюдение. Ставка 22 000 руб. за кв.м. в год включает НДС, коммунальные платежи и уборку! Отдельно оплачивается интернет.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

194 334 Р/мес. 22 000 Р за м² в год
Создать заявку или написать
Включены НДС, без комиссии

ИРЭ:
Анастасия Дудюева
35 объявлений
+7 915 434-77-56
Позвоните, оцените, мы наведем это объявление на ЦИАН. И остальные статьи после звонка
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Офисы Метрополис Таверн
Метрополис Таверн - привлекательные современные
категории: А+ с просторными видами на
Москву. Стоимость 1 м² от 25 000
рублей/год.
Тел: (495) 391-20-68
[Проектная декларация на рекламном сайте](#)

РЕКЛАМА
ВЦ «Фабрика» ВАО МСМ
Продажа коммерческих помещений в
новом ВЦ класса «В+» у м. Щ. Звенигородской
От 23 до 150 кв. м. Рассрочка от
объявления.
Тел: (800) 506 97 05

РЕКЛАМА
Офисы в «Меркурий Таверн»
Метрополис Таверн - просторные с
ландшафтными видами на Москву.
Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год.
Тел: (495) 391-20-68
[Проектная декларация на рекламном сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188521484/>

Моего www.cian.ru/rent/commercial/172374177/

Яндекс Почта


Находимость в Москве > Коммерческая > аренда офиса в Москве > САО > Хорошевский > метро Щелковская > 1-й Магистральный тупик

7 мар, 21:52 41 просмотр, 0 за сегодня

Офис (В+), 257 м²

в бизнес-центре «Ярд (The Yard)»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Магистральный туп., 11С1. На карте:
▲ Шелехова, 16 мин. пешком ▲ Полежаевская, 20 мин. пешком ▲ Беговая, 24 мин. пешком

В избранное



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
257 м ²	5 из 5	Свободно	В+

В Бизнес-центре «Ярд», предлагается помещение площадью 257 кв.м. Помещение расположено на 5 этаже здания. Арендная ставка составляет 16 271 руб. за кв.м в год. Ставка включает в себя эксплуатационные расходы. НДС и коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. В здании проведены все инженерные коммуникации, что создает комфортные условия для арендатора. На территории имеется наземный паркинг, развитая инфраструктура. Здание находится в пешей доступности от станции метро «Полежаевская». Работаем 24/7. Звоните!

411 179 Р/мес. 19 199 Р за м² в год

ИРЭ:
Office agency
Агентство недвижимости
790 объявлений
+7 499 653-86-84
Позвоните, оцените, мы наведем это объявление на ЦИАН. И остальные статьи после звонка
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Офисы в «Меркурий Таверн»
Аренда офисных помещений в холле
офиса «Меркурий Таверн». Стоимость 1 м²
от 25 000 рублей/год.
Тел: (495) 391-20-68
[Проектная декларация на рекламном сайте](#)

РЕКЛАМА
ВМ Таверн - ВЦ класса «В+»
Продажа офисов от 133 тыс. р/м² Новый
ВЦ на Новодмитровской набережной!
Рос. класс с LOB
Тел: (495) 021-12-65

РЕКЛАМА
Арендуйте в Солнцевском метро 300м²
Продажа торговых помещений под
открытие традиционный центр кафе.
Первый этаж 2-этажный этаж.
Тел: (495) 376-33-99

https://ads.adfox.ru/202100/goini?uid10=no_agent&uid8=4934143&uid7=2323&uid6=0_9000000&p5=fmb&p1=bxk&p2=bugr&p3=fxh&uid5=false&uid9=511&rand=fpqmqrb&rs=AAAAAAAAA...

<https://www.cian.ru/rent/commercial/172374177/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/189848563/>

Офис (B+), 331 м²
в офисном центре «ABCUS (Аркус) (B)»
Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37АК14. На карте
ЦСКА, 11 мин. пешком. Петровский Парк, 14 мин. пешком. Динамо, 18 мин. пешком.

579 250 Р/мес.
21 000 Р за м² в год.

Денис Алексеев
47 объявлений
+7 985 776-66-67

Помогите, советом, оцените предложение или объявление на СИАМ. И оставьте отзыв после сделки.
Написать сообщение

Офисы в «Меридиан Тауэр»
Аренда офисных помещений в респектабельном бизнес-центре Тауэр. Стоимость 2 кв м 25 000 рублей/год.
Тел: (495) 191 20 68

Проектная документация на разработку сайта

Площадь: 331 м². Этаж: 10 из 10. Помещение: Свободно. Класс: B+.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	579 250 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	21 000 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный

<https://www.cian.ru/rent/commercial/184035498/>

Торговые помещения

Оценщиком произведен мониторинг цен на торговые площади в районе реализации проекта.

Торговая площадь (A), 456 м²
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-й Салитинский проезд, 4К2С5. На карте
Полежаевская, 3 мин. на транспорте

114 000 000 Р
250 000 Р за м²

Док-Строй
Агентство недвижимости
34 объявления
+7 495 266-41-13

Приветствие, советом, оцените предложение или объявление на СИАМ. И оставьте отзыв после сделки.

life культурный
ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ
160
Тел: (495) 270-57-12

МК «LIFE-Футуровский»
От 160 тыс. руб./кв.м! Площадь от 86 до 850 кв.м. Отделочные работы, внутреннее остекление. Зарплата
Тел: (495) 270-57-12

Галерея JAZZ
Площадь торговых помещений от 117 кв.м с огромными витринами. 1-я линия ТТК, 300 м от метро.
Тел: (495) 477-06-12

Площадь: 456 м². Этаж: 1 из 36. Помещение: Свободно. Класс: A.

Продаем стрит-ритейл площадью 456 кв.м в 3 мин. транспортом от м.Полежаевская, район города - Тверской, предоставляется юридический адрес. Помещение располагается в 36-этажном многофункциональном комплексе класса А. Расположено на 1 этаже здания, возможное назначение - супермаркет, помещение под чистовую отделку, две микроволновые точки.
Здание построено в 2022 году, в данный момент здание находится на этапе постройки.
Доступ в здание свободный.
Подземная парковка. (976438)

Узнайте больше

<https://www.cian.ru/sale/commercial/174116514/>

Меню www.cian.ru/sale/commercial/179839456/ Яндекс Почта

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > САО > Хорошевский > метро Динамо > Ходынский бульвар


вчера: 11:31 200 просмотров, 5 за сегодня Платное

Торговая площадь, 94 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2. На карте

Динамо, 3 мин. на транспорте

В избранное Показать карту



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение
94 м ²	1 из 15	Свободно

Помещение свободного назначения на 1-ом этаже ЖК ЛАЙНЕР, корпус ЗАПАД, Первая линия, вход с витринным остеклением с ул. Аязконструктора Микояна. Свободный паркинг. Высота потолков 6.5 м., возможность организации антресоли около 50 кв. м. Номер лота на нашем сайте: 27449.

Уважите больше!

33 000 000 Р

351 061 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИЭО

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
Агентство недвижимости
1389 объявлений

+7 926 537-14-23

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

РЕКЛАМА

Галерея JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 кв. м с огромными витринами, 1-я линия ТТК, 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-00-12

РЕКЛАМА

БЦ «Грибчик», ВАО, МСК
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у н.п. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Разрешена от. собственн.
Тел.: (903) 106-97-05

РЕКЛАМА

LDFT - офисы в новом БЦ
Продажа об-ва и ПОН в БЦ SkyPark, Павильонная наб. От 107 кв. м. Полнота 100%. Акции! Скидка 10% на офисы и торговые помещения до 31.07!
Тел.: (495) 120-00-38

<https://www.cian.ru/sale/commercial/179839456/>

Меню www.cian.ru/sale/commercial/187692719/ Яндекс Почта

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > САО > Хорошевский > метро Полежаевская > проезд Березовой Рощи


вчера: 11:31 200 просмотров, 5 за сегодня Платное

Торговая площадь, 100 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12. На карте

Полежаевская, 7 мин. пешком

В избранное Показать карту



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
100 м ²	1 из 26	Свободно

Лот к7906. Предлагается на продажу торговое помещение, расположенное в 7-и минутах транспортом от станции метро «Полежаевская», по адресу: Проезд Березовой Рощи, д.12.Общая площадь - 100 кв.м. Предлагаемое помещение расположено на первом этаже жилого дома. Первая линия домов. Отдельный вход в помещение. Свободная планировка. Все центральные коммуникации. Электрическая мощность - по запросу. Удобный подъезд и парковка перед зданием, охраняемая парковка во дворе дома.Отличная транспортная доступность из большинства районов Москвы. Дом находится в самом центре Хорошевского района, недалеко от его основных транспортных магистралей и зеленых зон. Помещение отлично подойдет под любой вид деятельности: магазин, аптеку, салон красоты, шоу-рум, общепит, банк, салон связи и др. Коммерческие условия. Стоимость продажи - 35 000 000 руб.

35 000 000 Р

350 000 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИЭО

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость
Агентство недвижимости
3445 объявлений

OXE CAPITAL

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/187692719/>

Аренда

www.cian.ru/rent/commercial/188520491/

Свободное назначение (B+), 77,3 м²


в бизнес-центре «на проспекте Маршала Жукова, 1с1»
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 1С1. На карте
М Хорошево, 3 мин. пешком

212 575 Р/мес. \pm
33 000 Р за м² в год.

Office agency
Агентство недвижимости
790 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
77,3 м ²	1 из 4	Свободно	B+

Назначение: офис, магазин, кафе/ресторан

В бизнес-центре "1Жуков", в аренду предлагается помещение свободного назначения площадью 77,3 кв. м. (с учетом коридорного коэффициента 7%). Здание удобно расположено в легкой доступности от метро "Полежаевская" и МЦК "Хорошево". В помещении требуется выполнение отделки. Собственник готов выполнить отделку за счет арендатора. (-3000 руб. за кв. м. в год, к стоимости аренды). Коммерческие условия. 33 000 руб. за кв. м. в год. НДС и эксплуатационные платежи включены в стоимость арендной ставки. Коммунальные расходы оплачиваются дополнительно. Работаем 24/7. Звоните в любое время.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188520491/>

www.cian.ru/rent/commercial/163497042/

Торговая площадь (B), 338,4 м²

в торговом центре «Московские товары»
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 23
М Полежаевская, 3 мин. пешком М Хорошево, 3 мин. пешком

846 000 Р/мес. \pm
2494 Р за м² в год.

АТЛАНТА
Агентство недвижимости
40 объявлений

Показать информацию \pm

Цена	846 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Показать фото

Тип помещения: в торговом комплексе
Высота потолков: 3,5 м
Вход: Общий с улицы
Состояние: Типовой ремонт
Мощность: кВт: 150

РЕКЛАМА
Торговая площадь
Помещение под магазин от 20 до 574 м² на выезде на м. Митино, 3 мин. рядом, высокий трафик.
Тел.: (495) 391-90-88

РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
Продажа торговой площади от 117 м² с огромными витринами, 1-я линия ТТК, 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-00-12

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163497042/>

Москва, район Перово, ул. Плеханова, 9 [Показать на карте](#)

Шоссе Дзержинского, 9 мин. пешком
Перово, 5 мин. на машине

99 628 000 – 99 628 000 руб.
59 996 руб. за м²

[Скрыть за изменениями цены](#)

+7 495 120-37-05 [В избранное](#)

Пополнить заявку, это важно для объявления на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	2 491 – 2 491 м²
Этаж:	5 из 5

Офисно-складской комплекс «на ул. Плеханова, 9»

Год постройки:	1975
Класс:	C
Общая площадь:	15 020 м²
Участок:	4,9 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентилиция:	естественная
Кондиционирование:	местные

Лот: 362770, складской комплекс Плеханова, 9. Продается просторное производственное здание с прилегающей территорией в легкой доступности от метро Шоссе Дзержинского. Общая площадь здания 2 490,70 м². Капитальное строение 1965 года постройки. Своды здания кирпич. Наличие все коммуникаций: водопровод (горячая и холодная вода), канализация, центральное отопление, электричество, телефонная сеть. В здании найдутся лаборатория лаборатория пропиточных материалов, складские 503 м² и высотой потолков 12м (можно использовать под склад, производство). Рабочая crane была грузоподъемность 10 т. Более 2000 кв.м офисных помещений. Разрешение использование эксплуатации одной лаборатории и складских помещений. Вид права собственности. Зеленый участок в собственности. Площадь участка 4 594 кв.м. Категория земель земля населенных пунктов.

Тот же материал в ленте в приложении

Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 21С4 [Показать на карте](#)

Кокоревская, 15 мин. пешком

86 000 000 руб.
44 203 руб. за м² НДС не включен, кровля

[Скрыть за изменениями цены](#)

+7 925 112-88-97, +7 916 134-14-34 [В избранное](#)

Пополнить заявку, это важно для объявления на ЦИАН

Склад

Площадь:	1 950 м²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	8,25 м
Состояние:	требуется косметический ремонт
Парковка:	на территории, для грузового транспорта

О здании

Тип здания:	склад
Общая площадь:	1 950 м²
Участок:	1 га (в аренде)
Категория:	действующий
Вентилиция:	приточная
Отопление:	центральное

Предназначен к продаже отдельно стоящее здание можно использовать под склады. Широкое доступность до метро Кокоревская Кроме крыши: стальная. Полы: бетон. Высота потолков: 4,5-8,25 метра. Отопление: централизованное, водопровод, горячее водоснабжение, электроснабжение: центральные. Телефонные коммуникации: есть.

ЦИАН ID 276244

экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 7.9.1

Ликвидность в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18

В обобщающей таблице по данным СРД-20, 2017 г. приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт.

Таблица 7.9.2

№ п/п	Наименование	Средние сроки реализации, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
	Земельные участки						
1	Под дачное строительство						
	Московская область	1.5...4.5	3...7		4...9	4...6	3...5
	Тульская область		5...9		5...11		
2	Под офисные и торговые цели						
	Москва		1...3		2...5	2...4	2...4
	Московская область (торговые цели)		4...8		6...9	6...8	5...6
3	Под производственно-складские цели						
	Москва		2...5		4...8	4...6	4...7
	Московская область		6...10		8...12	7...10	6...10

Источник: СРД-20, 2017 г.

Тенденция освоения масштабных промышленных территорий остается в тренде.

Положительные факторы, повышающие ликвидность объекта:

- вид разрешенного использования – под многофункциональный комплекс; расположение в черте города со сложившейся инфраструктурой.
- отличная транспортная доступность;
- наличие зеленых зон в ближайшем окружении;
- вредных производств не обнаружено;

Отрицательные факторы, снижающие ликвидность объекта:

- неразвитая внутренняя инфраструктура микрорайона;
- расположение в составе бывшей промышленной зоны.

По мнению Оценщика, объект оценки обладает средней ликвидностью и может быть реализован в течение 3-9 месяцев.

7.10. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ü Стоимость продажи земельных участков под реализацию инвестиционных проектов по строительству коммерческой недвижимости расположенных в районах между ТТК и МКАД, составляет – 50 000 – 100 000 руб./кв.м.
- ü Объект имеет показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 3-9 месяцев.
- ü В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 180 000 до 250 000 руб./ м². Ставка аренды 20 000 – 25 000 руб./кв.м. в год.
- ü В сегменте торговой недвижимости средний ценовой диапазон составляет от 300 000 до 350 000 руб./ м². Ставка аренды 30 000 – 35 000 руб./кв.м. в год.
- ü В сегменте складской недвижимости класса С в районе ТТК средний ценовой диапазон цен составляет от 40 000 до 60 000 руб./ м².
- ü Как следует из выше представленных данных, в настоящий момент на рынке наблюдается стабилизация, в течение года цены колебались не значительно, колебания больше связаны с сезонностью спроса, либо введением или выходом имеющих на рынке первичной жилой застройки объектов на новый этап строительства.

Выводы: данный сегмент рынка недвижимости – земельные участки, будет пользоваться стабильным спросом у покупателей. Соответственно, объекты оценки представляет собой актив с высоким коммерческим потенциалом.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра г. Москвы.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

П3.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что земельный участок не имеет строений, либо может быть освобожден от строений в результате их сноса.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

№ п/п	Параметр	Характеристика
1	Физическая возможность	Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничений на возможные варианты застройки, участок пригоден для общественного назначения
2	Законодательно разрешенное использование	В качестве окончательного законодательно разрешенного вида использования Объекта в соответствии с предоставленной юридической информацией является объекты для строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой
3	Финансовая целесообразность	Учитывая фактическое окружение объектов оценки, тенденции рынка, наиболее целесообразное использование участка для строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой
4	Максимальная продуктивность	С учетом выше изложенного, Оценщик делает допущение, что объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте использования земельного участка в качестве территории для строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой

Источник: юридическая и техническая документация на объекты.

Основные выводы относительно потребительских свойств и наилучшего использования земельного участка, на которые оцениваются имущественные права: по совокупности своих потребительских качеств участок представляет собой рыночный актив, имеющий средний коммерческий потенциал.

Положительные характеристики обуславливаются, в первую очередь, местоположением:

- земельные участки являются предметом дефицита на рынке недвижимости;
- участки входят в состав населенного пункта и имеют близость к городским коммуникациям.
- сложившаяся конъюнктура и характер использования окружающей недвижимости: позитивны (жилые микрорайоны).

С учетом сложившейся инфраструктуры района наилучшим использованием земельных участков является его использование для строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, данные земли имеют высокий спрос со стороны покупателей на рынке региона.

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- Ø оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- Ø оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- Ø оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- Ø оценка величины накопленного износа;
- Ø оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход не применим к оценке земельных участков. Элементы затратного подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применение затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

Затратный подход был применен к оценке улучшений – нежилых зданий.

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Ø выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Ø скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- Ø согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Оценщик располагает информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

В тоже время, так как все представленные предложения по реализации прав на земельные участки продаются с учетом реализации на них инвестиционных объектов по застройке комплексами, полных данных о которых у Оценщика нет, то результаты по сравнительному подходу по оценке земельных участков под реализацию инвестиционных проектов были приведены в отчете справочно.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Ø установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Ø исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Ø определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Ø осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.

8.3.4. Оценка объектов оценки на основании затратного подхода

8.3.4.1. Методы оценки земельных участков

Согласно методике затратного подхода общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма справедливой стоимости V_L права использования земельным участком как свободным, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

- где:
- V_{CA} – справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 - V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 - V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 - AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 - Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
 - $НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости и являются аналогами стоимости нового строительства (СНС). При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

Для целей настоящей оценки, оценщиком проведена оценка на основании затратного подхода, только для улучшений – нежилых зданий, расположенных на оцениваемых земельных участках.

8.3.4.2. Определение затрат на замещение

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на замещение улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде двух основных частей:

$$V_{BR} = CCC + ДКИ,$$

где CCC - сметная стоимость строительства;
 $ДКИ$ – дополнительные косвенные издержки.

Сметная стоимость строительства

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат ($ПЗ$), накладных расходов ($НР$) и сметной прибыли ($СП$):

$$CCC = ПЗ + НР + СП.$$

В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданной цели оценки и наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым методом определения сметной стоимости строительства (стоимости нового строительства), является метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую для оценки точность 15-20%.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Сметная стоимость строительства в данном методе определяется из выражения

$$CCC = C_{1П} \times N,$$

где $C_{1П}$ - стоимость единицы потребительских свойств;
 N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

В результате корректировки стоимости типовых объектов на условия рынка и физические различия с объектами оценки определяется искомая величина сметной стоимости.

Учитывая, что объект оценки – здание, относятся к объектам производственно-складского назначения, для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Складские здания и сооружения здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Все представленные объекты относятся к производственно-складским зданиям межотраслевого назначения, поэтому в качестве аналогов были рассмотрены «материальные склады без рампы» класса КС-1, которые по конструктивным характеристикам наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП											Этажность: 1 • Высота, м: 5,85		КС-1					
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Здание одноэтажное						ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ruC3.19.000.0003						*500		Базис	руб. на 1 м³	4 789								
ruC3.19.000.0004						*1000		Базис	руб. на 1 м³	4 046								
ruC3.19.000.0005						*2000		Базис	руб. на 1 м³	3 957								
ruC3.19.000.0006						*3000		Базис	руб. на 1 м³	3 192								
ruC3.19.000.0007						*5000		Базис	руб. на 1 м³	2 811								
ruC3.19.000.0008						*7000		Базис	руб. на 1 м³	2 473								
ИНДЕКСЫ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВНЕШНЯЯ ОБЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОД НА САНТЕК КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫ- ТИЯ И ПОКР- ТИЯ	ПОКРЫ- ТИЯ	ОБОИ	ОС- ТРОИТЕЛЬ- НЫЕ БАЛКОНЫ ПОДВОИТ	ПРОВИ- СЫ	КОЗЫ- РКИ	ВНУТРЕН- НИЕ ПО- ТОЛКИ	ТРОИ- КИ И ДИ- ШКИ	ОСО- БОСТРОИ- ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЯТЫ	ОКРАШ- КА ВНЕ- ШНЯЯ И КОНДИЦИ- ОНЕРОВАНИЕ	ВОЗДУШ- НО-ТЕПЛО- ИЗОЛЯЦИ- ОННЫЕ СЛОИ	ЭЛЕКТРО- ОБОРУДОВА- НИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛАБ- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ- Е ОБОРУ- ДОВАНИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0003	718,36 15,00%	478,84 10,00%	1197,20 25,00%	143,60 3,00%	622,43 13,00%	287,37 6,00%		335,24 7,00%	383,09 8,00%	143,60 3,00%	383,09 8,00%			95,72 2,00%			4788,54 100,00%	
ruC3.19.000.0004	606,96 15,00%	404,64 10,00%	1011,60 25,00%	121,36 3,00%	526,00 13,00%	242,72 6,00%		283,28 7,00%	323,68 8,00%	121,36 3,00%	323,68 8,00%			80,96 2,00%			4046,25 100,00%	
ruC3.19.000.0005	514,43 13,00%	395,75 10,00%	870,50 22,00%	118,67 3,00%	593,44 15,00%	276,87 7,00%		316,56 8,00%	276,87 7,00%	158,18 4,00%	316,56 8,00%			118,67 3,00%			3956,51 100,00%	
ruC3.19.000.0006	319,22 10,00%	319,22 10,00%	670,32 21,00%	95,72 3,00%	510,69 16,00%	223,48 7,00%		255,34 8,00%	255,34 8,00%	127,76 4,00%	319,22 10,00%			95,72 3,00%			3192,02 100,00%	
ruC3.19.000.0007	224,91 8,00%	280,95 10,00%	505,90 18,00%	84,35 3,00%	477,78 17,00%	196,80 7,00%		224,91 8,00%	252,84 9,00%	112,46 4,00%	365,30 13,00%			84,35 3,00%			2810,55 100,00%	
ruC3.19.000.0008	197,86 8,00%	247,33 10,00%	445,03 18,00%	74,20 3,00%	420,30 17,00%	173,13 7,00%		197,86 8,00%	222,60 9,00%	98,57 3,99%	321,55 13,00%			74,20 3,00%			2472,61 100,00%	

Источник: «Складские здания и сооружения здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

ОГРАЖДЕНИЯ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ											КС-12	
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Профилированный стальной лист ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный						КАРКАС — Стальной прокат диаметр 45–65 мм ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Масляной окраска стен по дереву						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
MS.23.000.0372								Базис	руб на 1 м³	1 657		

Источник: «Сооружения городской инфраструктуры», М., КО-ИНВЕСТ, 2014 г.

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = S \times C_k,$$

где S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем, протяженность, площадь);

C_k - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на выходы справочника Оценщика;

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где C_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Корректирующие коэффициенты

На изменение цен после издания справочника

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника. Индекс перехода от цен 01.01.2016 г. к ценам на 01.01.2018 г. по данным Ко-Инвест №102 для объектов КС-1 в Москве составил – 1,291.

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

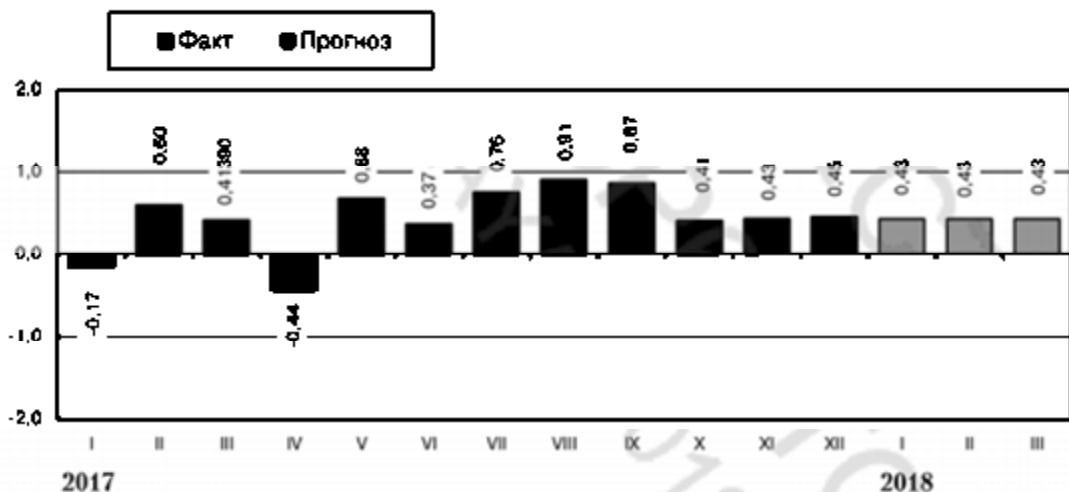
Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древосины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древосины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древосины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
Центральный район	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160

Источник: Ко-Инвест №102.

Прогнозный темп роста цен прогнозируется на уровне к 0,43% в месяц.

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН
на строительно-монтажные работы до марта 2018 г., %/месяц



Источник: Ко-Инвест №102.

Исходя из этого, Оценщик счел возможным принять коэффициент пересчета цен равным 1,297.

Численное значение и перечень прочих поправочных коэффициентов для объекта оценки согласно Рекомендациям Справочника оценщика «Складские здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г., а также результаты расчета стоимости замещения объектов оценки как новых (по гл. 1-12 СМР) представлены в таблице.

Расчет стоимости замещения объектов оценки

Номер таблицы в Сборнике	ruC3.19.000.0006	ruC3.19.000.0004	ruC3.19.000.0005	ruC3.19.000.0003	ruC3.19.000.0005	И5.23.000.0372, 2014 г.
Справочный показатель стоимости без НДС, руб./куб.м. (Сс)	3192	606,96 (фундамент здания)	3957	4789 (частично разрушено)	514,43 (фундамент здания)	1657
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)						
на отличия в объемно-планировочных решениях:	0	0	0	0	0	0
на различие в конструктивных решениях:	0	0	0	0	0	0
на отличия в решениях инженерных систем	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 гр., руб./куб.м.	0	0	0	0	0	0
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах						
на различие в объеме здания	1	1	1	1	1	1
на различие в климате	1	1	1	1	1	1
на сейсмичность	1	1	1	1	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1	1	1	1	1
на региональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1
на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1
на изменение цен после издания справочника	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325
по учету налога на добавленную стоимость	э	1	1	1	1	1
Итого по 2 гр. (К)	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К) без НДС, руб./куб.м.	4 229,40	804,22	5 243,03	6 345,43	681,62	2 195,53
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К) без НДС, руб./кв.м. (высота 5,85 м)	24742	4705	30672	37121	3987	
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	404,00	132,7	358,4	72,4	272,7	1200
Сметная стоимость строительства и (ССС) по гл. 1-12 СМР без НДС, руб.	9 995 764	624 314	10 992 736	2 687 541	1 087 385	2 634 630

Источник: справочник Ко-Инвест, расчеты Оценщика.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята равной 0, т.к. здания находятся в неудовлетворительном состоянии, часть уже снесена.

Определение износа

Накопленный износ (accrued depreciation) – это величина потери справедливой стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание (сооружение) внутренних или внешних факторов.

Величина накопленного износа определяется из соотношения

$$AD = 1 - (1 - D/100\%) \times (1 - FO/100\%) \times (1 - EO\%)/100,$$

- где D - физический износ, %;
 FO - функциональный износ, %;
 EO - внешний (экономический) износ, %

Определение физического износа производилось на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64).

Физический износ объекта недвижимости определяется по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times l_i,$$

- где: D - физический износ, %;
 D_{ki} - физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
 l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта;
 n - число конструкций, элементов.

Удельные веса конструктивных элементов указаны в соответствующих Сборниках УПВС. Результат расчета по определению физического износа оцениваемого объекта приведен в *таблице*.

Таблица 8.3.2

Расчет износа объекта оценки площадью 404,0 кв.м.

Вид конструктивного элемента	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Расчет износа здания, %
Фундаменты	10	50	5
Каркас	10	50	5
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	24	50	12
Перекрытия	16	50	8
Кровля	7	60	4,2
Полы	8	70	5,6
Проемы	8	70	5,6
Отделочные работы	4	70	2,8
Санитарные и электротехнические работы	3	70	2,1
Разные работы	10	60	6
Итого	100		56,3

Источник: технический паспорт.

Таблица 8.3.3

Расчет износа объекта оценки площадью 132,7 кв.м.

Вид конструктивного элемента	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Расчет износа здания, %
Фундаменты	100	95	95
Каркас	0	0	0
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	0	0	0
Перекрытия	0	0	0
Кровля	0	0	0
Полы	0	0	0
Проемы	0	0	0
Отделочные работы	0	0	0
Санитарные и электротехнические работы	0	0	0
Разные работы	0	0	0
Итого	100		90,0

Источник: технический паспорт.

Таблица 8.3.4

Расчет износа объекта оценки площадью 358,4 кв.м.

Вид конструктивного элемента	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Расчет износа здания, %
Фундаменты	13	60	7,8
Каркас	10	60	6
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	25	60	15
Перекрытия	15	60	9
Кровля	7	70	4,9
Полы	7	80	5,6
Проемы	8	70	5,6
Отделочные работы	4	75	3
Санитарные и электротехнические работы	3	70	2,1
Разные работы	8	70	5,6
Итого	100		64,6

Источник: технический паспорт.

Таблица 8.3.5

**Расчет износа объекта оценки площадью 72,4 кв.м.
(частично разрушено, не пригодно к эксплуатации)**

Вид конструктивного элемента	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Расчет износа здания, %
Фундаменты	15	70	10,5
Каркас	10	70	7
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	28	70	19,6
Перекрытия	13	70	9,1
Кровля	6	80	4,8
Полы	8	100	8
Проемы	7	100	7
Отделочные работы	3	100	3
Санитарные и электротехнические работы	2	100	2
Разные работы	8	80	6,4
Итого	100		77,4

Источник: технический паспорт.

Таблица 8.3.6

Расчет износа объекта оценки площадью 272,7 кв.м.

Вид конструктивного элемента	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Расчет износа здания, %
Фундаменты	100	95	95
Каркас	0	0	0
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	0	0	0
Перекрытия	0	0	0
Кровля	0	0	0
Полы	0	0	0
Проемы	0	0	0
Отделочные работы	0	0	0
Санитарные и электротехнические работы	0	0	0
Разные работы	0	0	0
Итого	100		90,0

Источник: технический паспорт.

8.3.4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Таблица 8.3.7

Общая площадь, кв.м.	404,00	132,7 (фундамент)	358,4	72,4 (не пригодно к эксплуатации)	272,7 (фундамент)	1200 п.м. (забор)
Затраты на замещение без НДС, руб.	9 995 764	624 314	10 992 736	2 687 541	1 087 385	2 634 630
Накопленный износ, %	56,3%	95,0%	64,6%	77,4%	95,0%	70,0%
Рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода без НДС, руб.	4 368 000	31 000	3 891 000	607 000	54 000	790 000

Источник: расчеты Оценщика.

8.3.5. Оценка объектов оценки на основании сравнительного подхода

8.3.1.1. Методы оценки земельных участков

Земельный кодекс Российской Федерации определяет, что земельный участок – это часть поверхности земли, (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

- Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободными от арендаторов земельными участками.
- При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права – владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.
- Право аренды – возможность владения земельным участком на основании определенного договора аренды.

Описание и состав оцениваемых прав на земельные участки приведены в разделе 6. настоящего отчета.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

Таблица 8.3.8

Перечень методов оценки земельных участков

Подход к оценке	Методы оценки земельных участков в рамках подхода
Затратный	Элементы подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения.
Сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> • сравнения продаж, • метод выделения, • метод распределения.
Доходный	<ul style="list-style-type: none"> • метод капитализации земельной ренты • метод остатка, • метод предполагаемого использования

После анализа имеющейся информации в отношении рассматриваемых земельных участков и возможности применения методов оценки, рекомендованных к применению Минимуществом России, оценщик пришел к следующему выводу:

При оценке рыночной стоимости земельных участков использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Метод сравнения продаж является возможным для оценки рыночной стоимости объектов оценки. Имеющаяся у оценщиков информация позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельных участков, представленных к оценке. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости общего земельного участка, как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- местоположение;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Вывод: *учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным при оценке рыночной стоимости объектов оценки использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к объекту оценки.*

8.4.1.2. Оценка рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0010013:71

Оценка права аренды земельного участка общей площадью 3 420 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:71, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования общее пользование территории, деловое управление имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13, проводилась методом выделения.

Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков (имеется в виду собственно земля). Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию. В противном случае может получиться отрицательная величина. Основная проблема при использовании данного метода заключается в правильной оценке стоимости улучшений и учете принципа наиболее эффективного использования земли. Обычно стоимость улучшений рассчитывается затратными методами.

Метод предполагает анализ, корректировку цен продаж улучшенных (застроенных) земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли путем вычитания рыночной стоимости улучшений из итогового значения стоимости.

Выбор объектов-аналогов

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

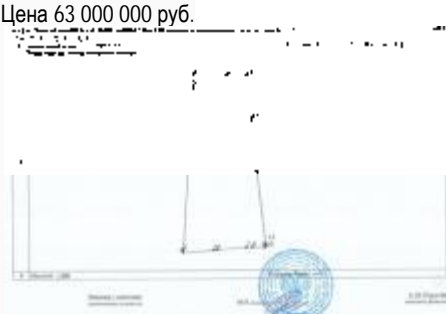
В соответствии с приведенным в Отчете описанием местоположения и характеристик объекта оценки главными приоритетами при выборе аналогов являются:

- удаление от центра – между ТТК и МКАД;
- назначение – производственно-складские комплексы;
- класс комплекса – класс С.

Оценщиком произведен мониторинг цен предложений производственно-складских комплексов с внешней стороны ТТК.

Таблица 8.3.9

Предложение земельных участков под реализацию инвестиционных проектов

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Площадь строений, кв.м.	Стоимость объекта, тыс.руб.
1	<p>Коммерческая земля, 32,14 сот. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Егорьевский проезд, 3, Люблино, 25 мин. пешком Братиславская, 30 мин. Пешком Категория Земли промышленности Цена 63 000 000 руб.</p>  <p>Переуступка прав аренды по долгосрочному договору аренды земельного участка площадью 3214 кв.м. На участке расположены пять капитальных строений оформленных в собственность площадью 131,1 кв.м. склад, 170,6 кв.м. склад, 443,6 кв.м. склад, 116,9 кв.м. склад, 21,2 кв.м. учреждение. Возможно оформление земельного участка в собственность. Электричество Есть, на участке Мощность 45 кВт Канализация Есть, на участке Тип Центральная Водоснабжение Есть, на участке Тип Центральное Подъездные пути Асфальтированная дорога Контакты: +7 901 517-03-23, https://www.cian.ru/sale/commercial/186112244/</p>	32,14	883	63 000
2	<p>Коммерческая земля, 59 сот. Москва, ВАО, р-н Богородское, 3-я Гражданская ул., 35 Бульвар Рокоссовского, 23 мин. пешком Преображенская площадь, 27 мин. пешком Белокаменная, 29 мин. пешком Площадь 59 сот. Категория Земли промышленности Цена 129 000 000 руб.</p>	59	1258	129 000

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Площадь строений, кв.м.	Стоимость объекта, тыс.руб.
	 <p>Продается земельный участок с нежилым помещением находящийся по адресу: Москва, 3-я Гражданская улица, 35. 5-7 минут транспортом до м. Преображенская площадь. Земельный участок 59 сотки, аренда до 2029 года. Строение в собственности, общей площадью 1258 кв.м. Инвестпроект Нет Обременение Нет ВРИ Промышленность Можно изменить Нет Технические характеристики Электричество Есть, на участке Газ Есть, на участке Канализация Есть, на участке Тип Центральная Водоснабжение Есть, на участке Тип Центральное Подъездные пути Асфальтированная дорога Источник: +7 926 210-68-15, https://www.cian.ru/sale/commercial/158443088/</p>			
3	<p>Коммерческая земля, 70 сот. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, просп. Андропова Коломенская, 7 мин. пешком Площадь 70 сот. Категория Земля промышленного назначения Цена 160 000 000</p>  <p>Лот 30306 Земельный участок с нежилым эксплуатируемым зданием: - первая линия домов у Москва-реки; - ст.м. "Коломенская" в пешей доступности. Участок под жилую застройку: - площадь участка 0,7 Га (70 соток); - участок в долгосрочной аренде у города; - возможен выкуп права собственности на землю по ФЗ 159; - возможен редевелопмент участка под жилую застройку; - проект жилой застройки: строительство 10-ти эт. и 24-х эт. жилых домов. Нежилое эксплуатируемое здание: - общая площадь здания 2,5 тыс.кв.м; - здание в собственности. - все инженерные коммуникации в рабочем состоянии; - подключено к городской системе водоснабжения и водоотведения (канализации). Прямая продажа от собственника. Вопросы можно задать по телефону. +7 495 104-89-40 https://www.cian.ru/sale/commercial/183728853/</p>	70	2 500	160 000

Источник: данные агентств недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка приведен в таблице.

Таблица 8.3.10

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь участка	сотки	34,2	32	59	70
Стоимость предложения	руб.		63 000 000	129 000 000	160 000 000
Общая площадь строений		703,5	883	1 258	2 500
Стоимость строений	руб./кв.м.		17 517	17 517	17 517
Стоимость строений	руб.		15 474 808	22 036 800	43 793 322
Стоимость предложения без учета строений	руб.		47 525 192	106 963 200	116 206 678
Стоимость предложения без учета строений	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		01 июля 2018 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		без торга	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %			-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сот		1 271 676	1 559 125	1 427 682
5. Категория и ВРИ земельного участка		Земли поселений для промышленных целей	Земли поселений для промышленных целей	Земли поселений для промышленных целей	Земли поселений для промышленных целей
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Местоположение					
6.1. Местоположение		г.Москва, р-н Хорошевский, 2-й Силикатный пр-д, вл.13	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Егорьевский проезд, 3, Люблино, 25 мин. пешком	Москва, ВАО, р-н Богородское, 3-я Гражданская ул., 35	Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, просп. Андропова

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Окружение объекта		Земельный участок граничит с промышленной, жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит с промышленной, жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит с промышленной, жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит с промышленной, жилищной и общественно-социальной застройкой
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь возводимых объектов	сот	34,20	32,14	59,00	70,00
Корректировка, %			-2%	17%	23%
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.3. Топография		Удобная для строительства. Ровное место	Удобная для строительства. Ровное место	Удобная для строительства. Ровное место	Удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.4. Состояние участка		Наличие строений	Наличие строений	Наличие строений	Наличие строений
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Наличие проекта планировки территории		нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-2%	17%	23%
Скорректированная цена	руб./сот		1 246 242	1 824 176	1 756 049
Общая валовая коррекция, %			2%	17%	23%
Коэффициенты весомости			0,48	0,30	0,23
Коэффициент вариации		19,63%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 25%		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления с НДС	руб./сот	1 549 340			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления с НДС	руб.	52 987 000			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления без НДС	руб.	44 904 000			

Источник: расчеты Оценщика.

Обоснование проведенных корректировок:**ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

В связи с тем, что все оцениваемые участки продаются с наличием строений, то для дальнейшего расчета Оценщик счел необходимым очистить стоимость приложения от стоимости улучшений, расположенных на нем.

Для этого Оценщиком был проведен укрупненный расчет стоимости затрат на замещение расположенных на участках улучшений. Подробная методология расчета стоимости улучшений приведена при оценке объектов недвижимого имущества.

Номер таблицы в Сборнике	ruCЗ.19.000.0006
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)	3192,00
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	0
на различие в конструктивных решениях:	0
на отличия в решениях инженерных систем	0
Итого по 1 гр.	0
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в объеме здания	1
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,325
по учету налога на добавленную стоимость	1,18
Итого по 2 гр. (К)	1,564
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К), руб./куб.м.	4 990,69
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К), руб./кв.м. (высота 5,85 м)	29 195,55
Накопленный износ, %	40,0%
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа с НДС, руб./кв.м.	17 517

В ходе обзвона аналогов, было установлено, что объекты недвижимости находятся в удовлетворительном состоянии, примерный износ принят на уровне 40%.

Исходя из удельной стоимости квадратного метра улучшений и площади улучшений, была рассчитана их стоимость.

КАЧЕСТВО ПРАВ**Обременения:**

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав на земельный участок:

При реализации объекта оценки передается право аренды, при продаже объектов-аналогов так же передается покупателю право аренды, введение корректировки не требуется.

УСЛОВИЯ РЫНКА**Изменения цен во времени:**

Для регионального рынка недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 2-4 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц. Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поэтому внесение корректировок не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Наиболее оптимальным методом расчета такой корректировки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. В связи с этим для расчета данной поправки была предпринята попытка использования экспертного метода.

Для расчета корректировки оценщики использовали данные «Справочника Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки», Лейфер Л.А.

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

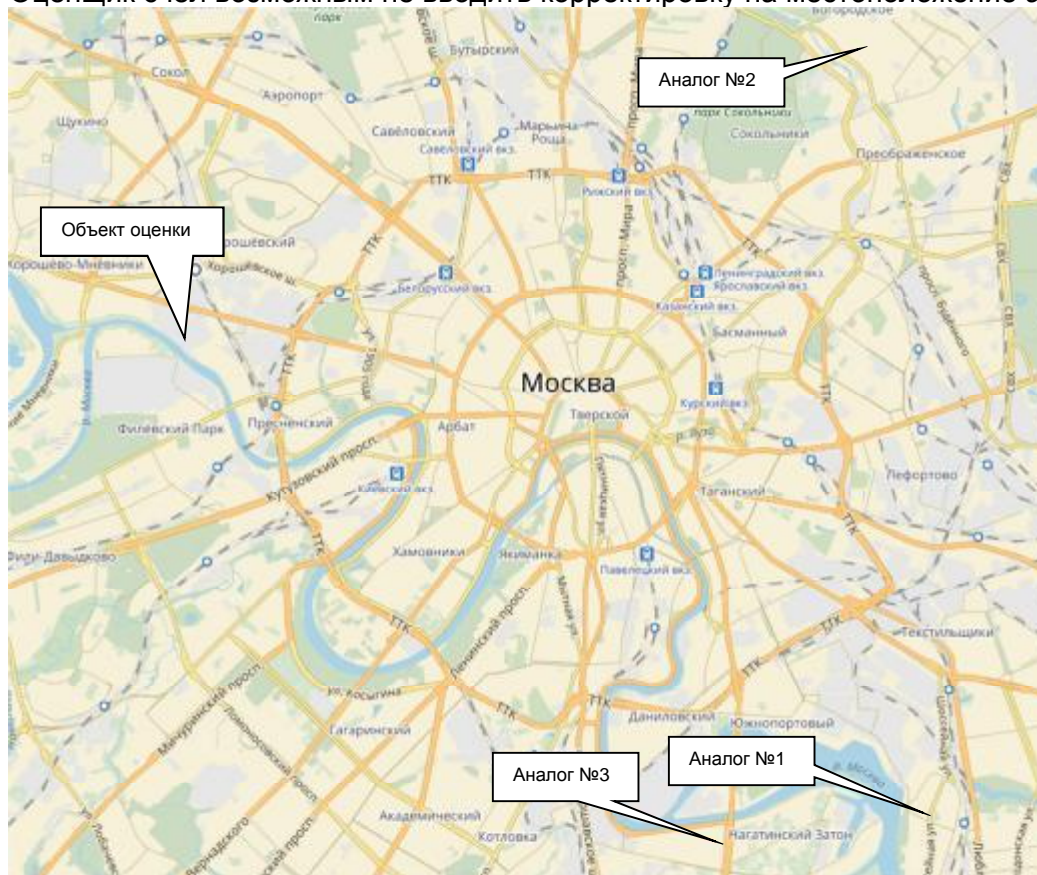
Таблица 205

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13%	10%	17%
2	Краснодар	11%	8%	14%
3	Москва	14%	10%	18%
4	Красноярск	12%	8%	16%

Таким образом, на основании представленных источников Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения в размере -14%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, по своей инвестиционной привлекательности с учетом расположения на них производственно-складских объектов, все объекты расположены на примерно одинаковом удалении от ТТК. Оценщик счел возможным не вводить корректировку на местоположение аналогов.



НАЗНАЧЕНИЕ

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка и объектов аналогов сопоставимо – размещение и эксплуатация промышленных объектов, введение корректировки не требуется.

ПЛОЩАДЬ УЛУЧШЕНИЙ

Корректировка рассчитана на основании данных представленных в Сборнике СРК-2018 (Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков).

Таблица 15. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние масштабного эффекта)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РСк, ППАк, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административное	РСк=2 596 939,74* (Площадь ЗУ) ^{-0,50}	0,600	0,775	руб./кв.м	кв.м	высокая
1.2.	Торговое	РСк=1 379 040,45* (Площадь ЗУ) ^{-0,35}	0,770	0,877	руб./кв.м	кв.м	очень высокая
1.3	Производственное	РСк=171 668* (Площадь ЗУ) ^{-0,288}	0,430	0,656	руб./кв.м	кв.м	заметная

Источник: СРК-2018.

Расчет корректировки на местоположение был проведен по выше представленной формуле ($y=171\ 668$ (площадь ЗУ)^{-0,288}).

Таблица 8.3.11

Расчет корректировки на площадь участков

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Площадь улучшений	кв.м.	3 420	3 214	5 900	7 000
Значение, рассчитанное по формуле		16 477,44	16 774,91	14 082,64	13 406,06
Величина корректировки на площадь	%		-2%	17%	23%

Источник: расчеты Оценщика.

ДОСТУПНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, расположены в районах с развитой инженерной системой, имеют все необходимые коммуникации на участке.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ. Коэффициент вариации является мерой относительной изменчивости значений случайной величины – рыночной стоимости для объекта оценки. Принято считать, что, если значение коэффициента вариации лежит в диапазоне от 0 до 25%, то использование среднего выборки значений случайной величины – является возможным.

Результаты расчета показали, что значение коэффициентов вариации для данной выборки рыночной стоимости составляет 19,63%, что свидетельствует о достаточной кучности скорректированных значений рыночной стоимости объектов-аналогов.

Результаты оценки рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

Таблица 8.3.12

Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 3 420 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:71, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования общее пользование территории, деловое управление, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13	44 904 000

Источник: расчеты Оценщика.

8.4.1.2. Оценка рыночной стоимости земельного участка с кадастровыми номерами 77:08:0010013:1006

Оценка рыночной стоимости земельного участка общей площадью 17 175 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1, проведена по аналогии с земельным участком расположенным по адресу: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13 с кадастровым номером 77:08:0010013:71.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка приведен в таблице.

Таблица 8.3.13

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь участка	сотки	171,75	32	59	70
Стоимость предложения	руб.		883	1 258	2 500
Общая площадь строений			17 517	17 517	17 517
Стоимость строений	руб./кв.м.		15 474 808	22 036 800	43 793 322
Стоимость строений	руб.		63 000 000	129 000 000	160 000 000
Стоимость предложения без учета строений	руб.		47 525 192	106 963 200	116 206 678
Стоимость предложения без учета строений	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		01 июля 2018 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		1 478 693	1 812 936	1 660 095
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		без торга	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %			-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сот		1 271 676	1 559 125	1 427 682
5. Категория и ВРИ земельного участка		Земли поселений для промышленных целей	Земли поселений для промышленных целей	Земли поселений для промышленных целей	Земли поселений для промышленных целей
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Местоположение					
6.1. Местоположение		г.Москва, р-н Хорошевский, 3-й Силикатный пр-д, вл.1	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Егорьевский проезд, 3, Люблино, 25 мин. пешком	Москва, ВАО, р-н Богородское, 3-я Гражданская ул., 35	Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, просп. Андропова

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Окружение объекта		Земельный участок граничит с промышленной, жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит с промышленной, жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит с промышленной, жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит с промышленной, жилищной и общественно-социальной застройкой
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь возводимых объектов	сот	171,75	32,14	59,00	70,00
Корректировка, %			-38%	-26%	-23%
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.3. Топография		Удобная для строительства. Ровное место	Удобная для строительства. Ровное место	Удобная для строительства. Ровное место	Удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.4. Состояние участка		Наличие строений	Наличие строений	Наличие строений	Наличие строений
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Наличие проекта планировки территории		нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-38%	-26%	-23%
Скорректированная цена	руб./сот		788 439	1 153 752	1 099 315
Общая валовая коррекция, %			38%	26%	23%
Коэффициенты весомости			0,28	0,35	0,37
Коэффициент вариации		19,44%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 25%		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления с НДС	руб./сот	1 031 323			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления с НДС	руб.	177 130 000			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления без НДС	руб.	150 110 169			

Источник: расчеты Оценщика.

Обоснование проведенных корректировок:**ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА**

Корректировка рассчитана на основании данных представленных в Сборнике СРК-2018 (Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков).

Таблица 15. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние масштабного эффекта)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РСк, ППАк, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административное	РСк=2 596 939,74* (Площадь ЗУ) ^{-0,50}	0,600	0,775	руб./кв.м	кв.м	высокая
1.2.	Торговое	РСк=1 379 040,45* (Площадь ЗУ) ^{-0,33}	0,770	0,877	руб./кв.м	кв.м	очень высокая
1.3.	Производственное	РСк=171 668* (Площадь ЗУ) ^{-0,288}	0,430	0,656	руб./кв.м	кв.м	заметная

Источник: СРК-2018.

Расчет корректировки на местоположение был проведен по выше представленной формуле ($y=171\ 668$ (площадь ЗУ)^{-0,288}).

Таблица 8.3.14

Расчет корректировки на площадь участков

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Площадь улучшений	кв.м.	17 175	3 214	5 900	7 000
Значение, рассчитанное по формуле		10 352,35	16 774,91	14 082,64	13 406,06
Величина корректировки на площадь	%		-38%	-26%	-23%

Источник: расчеты Оценщика.

КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ. Коэффициент вариации является мерой относительной изменчивости значений случайной величины – рыночной стоимости для объекта оценки. Принято считать, что, если значение коэффициента вариации лежит в диапазоне от 0 до 20%, то использование среднего выборки значений случайной величины – является возможным.

Результаты расчета показали, что значение коэффициентов вариации для данной выборки рыночной стоимости составляет 19,44%, что свидетельствует о достаточной кучности скорректированных значений рыночной стоимости объектов-аналогов.

Результаты оценки рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

Таблица 8.3.15

Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Право аренды земельного участка общей площадью 17 175 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	150 110 000

Источник: расчеты Оценщика.

8.4.1.2. Оценка рыночной стоимости земельного участка с кадастровыми номерами 77:08:0010013:1005

Выбор объектов-аналогов



В соответствии с приведенным в Отчете описанием местоположения и характеристик объекта оценки главными приоритетами при выборе аналогов являются:


- удаление от центра – между ТТК и МКАД;
- категория земельного участка – земли населенных пунктов;
- разрешенный вид использования – по возведению нежилых объектов.

Оценщиком произведен мониторинг цен на земельные участки под реализацию инвестиционных проектов под высотную жилую застройку.

Таблица 8.3.16

Предложение земельных участков под реализацию инвестиционных проектов

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Стоимость участка, млн.руб.
1	<p>участок 92 сот. Москва, район Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1ДС5 Сокольники, 6 мин. Пешком. Рижская, 15 мин. пешком 650 000 000 руб. Предлагаем к продаже земельный участок площадью 9 234 кв.м. под строительство офисно-гостиничного комплекса. Проектом предусматривается строительство гостиницы Сокольники парк, высотой 17 этажей, с апартаментами, рестораном и подземной 2-х уровневой автостоянкой. Общая площадь комплекса составит 27 702 кв.м., из них апартаменты - 20200 кв.м., гостиница - 2682 кв.м., машиномест - 109 шт. На земельный участок получено ГПЗУ. Дополнительная информация по запросу.</p>  <p>Источники: https://www.cian.ru/sale/suburban/152891150/</p>	92	650 000
2	<p>Земельный участок 0,63 га с ГПЗУ, м. Нагатинская, Варшавское ш, д 38а Москва, ЮАО, район Нагорный, Варшавское шоссе, дом 38А. Земельный участок площадью 0,63 Га, с ГПЗУ под строительство офисно-гостиничного комплекса, площадью 20 000 кв. м, высотность 55 м. Категория: земли населенных пунктов. Вид использования земли: размещение офисного здания. Цели использования: строительство офисно- гостиничного комплекса пл. 20 000 кв. м. Право на участок: аренда на 49 лет до 2045 года. На земельном участке расположен офисно-складской комплекс пл. 3 827 кв. м, все площади сданы в аренду. Среднемесячная арендная плата (МАП) 1 980 000 рублей в месяц. Продажа участка 0,63 га 400 000 000 рублей или 6 349 206 рублей за сотку.</p>  <p>8 910 418 37 37, 8-495-133-98-27 Александр https://www.cian.ru/sale/suburban/143885301/</p>	63	400 000
3	<p>Коммерческая земля, 87 сот. Цена 500 000 000 руб. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 24С3, Октябрьское поле, 15 мин. пешком Продам уникальное пространство на земельном участке в районе Хорошево-Мневники на западе Москвы. Чуть менее одного гектара в черте города, в центре зеленого массива. Окруженный лесом земельный участок с собственной дорогой и небольшим прудом на территории. Метро Октябрьское поле в пешей доступности. В 2020 открывается станция метро Улица Народного ополчения. На земельном участке находится четыре капитальных кирпичных строения общей площадью около 4 тысяч квадратных метров, в том числе</p>	87	500 000

№	Описание объекта	Площадь участка, соток	Стоимость участка, млн.руб.
	<p>административное здание площадью 1961 кв.м. Кирпичное строение находится в прекрасном техническом состоянии, не требует капитального ремонта. Собственный тепловой пункт. Подведены все городские коммуникации. Имеется ГПЗУ на новое строительство площадью более 24 тысяч кв.м (административное здание). Земля в долгосрочной аренде до 2065 года. Прямая продажа по ДКП. Подробная информация по запросу. Оперативный показ, быстрый выход на сделку, при необходимости помощь в подготовке документов и регистрации в Росреестре.</p>  <p>Земельный участок 2/02/02 Площадь участка 1961 кв.м 8 679 кв.м</p> <p>RED +7 495 777-37-12 https://www.cian.ru/sale/commercial/189407939/</p>		

Источник: данные агентств недвижимости.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь участка	сотки	456,74	92,34	62,86	86,79
Стоимость предложения	руб.		650 000 000	350 000 000	500 000 000
Стоимость предложения	руб./сот.		7 039 203	5 567 929	5 761 032
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 039 203	5 567 929	5 761 032
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 039 203	5 567 929	5 761 032
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7 039 203	5 567 929	5 761 032
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 039 203	5 567 929	5 761 032
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		01 июля 2018 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 039 203	5 567 929	5 761 032
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		без торга	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %			-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сот.		6 194 499	4 899 777	5 069 708
5. Категория и ВРИ земельного участка		земли населенных пунктов, под МФЦ	земли населенных пунктов, под МФЦ	земли населенных пунктов, под МФЦ	земли населенных пунктов, под МФЦ
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Местоположение					
6.1. Местоположение		г.Москва, р-н Хорошевский, 3-й Силикатный пр-д	Москва, район Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1ДС5	Москва, ЮАО, район Нагорный, Варшавское шоссе, дом 38А	м. Октябрьское поле, р-н Хорошево-мневники, ул. Демьяна Бедного, 24С3
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.	Хорошая транспортная доступность. Удобный подъезд.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Окружение объекта		Земельный участок граничит жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит жилищной и общественно-социальной застройкой	Земельный участок граничит жилищной и общественно-социальной застройкой
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь возводимых объектов	сот.	456,74	92,34	62,86	86,79
Корректировка, %			-43%	-50%	-44%
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - на участке.
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Наличие проекта планировки территории		ГПЗУ, РС	ГПЗУ	ГПЗУ	ГПЗУ
Корректировка, %			10%	10%	10%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-33%	-40%	-34%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 150 314	2 937 481	3 342 037
Общая валовая коррекция, %			53%	60%	44%
Коэффициенты весомости			0,33	0,31	0,36
Коэффициент вариации		17,76%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 25%		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления с НДС	руб./сот	3 483 356			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления с НДС	руб.	1 590 988 000			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом округления без НДС	руб.	1 348 294 915			

Источник: расчеты Оценщика.

Обоснование проведенных корректировок:**КАЧЕСТВО ПРАВ****Обременения:**

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав на земельный участок:

При реализации объекта оценки передается право аренды, при продаже объектов-аналогов так же передается покупателю право аренды, введение корректировки не требуется.

УСЛОВИЯ РЫНКА**Изменения цен во времени:**

Для регионального рынка недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 2-4 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц. Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поэтому внесение корректировок не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Наиболее оптимальным методом расчета такой корректировки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. В связи с этим для расчета данной поправки была предпринята попытка использования экспертного метода.

Корректировка рассчитана на основании данных представленных в Томе 3 «Справочника Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки», Лейфер Л.А.

Таблица 8.3.18

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 206

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	11%	8%	14%
2	Краснодар	11%	8%	14%
3	Москва	12%	8%	15%
4	Красноярск	12%	8%	16%
5	Иркутск	11%	7%	14%

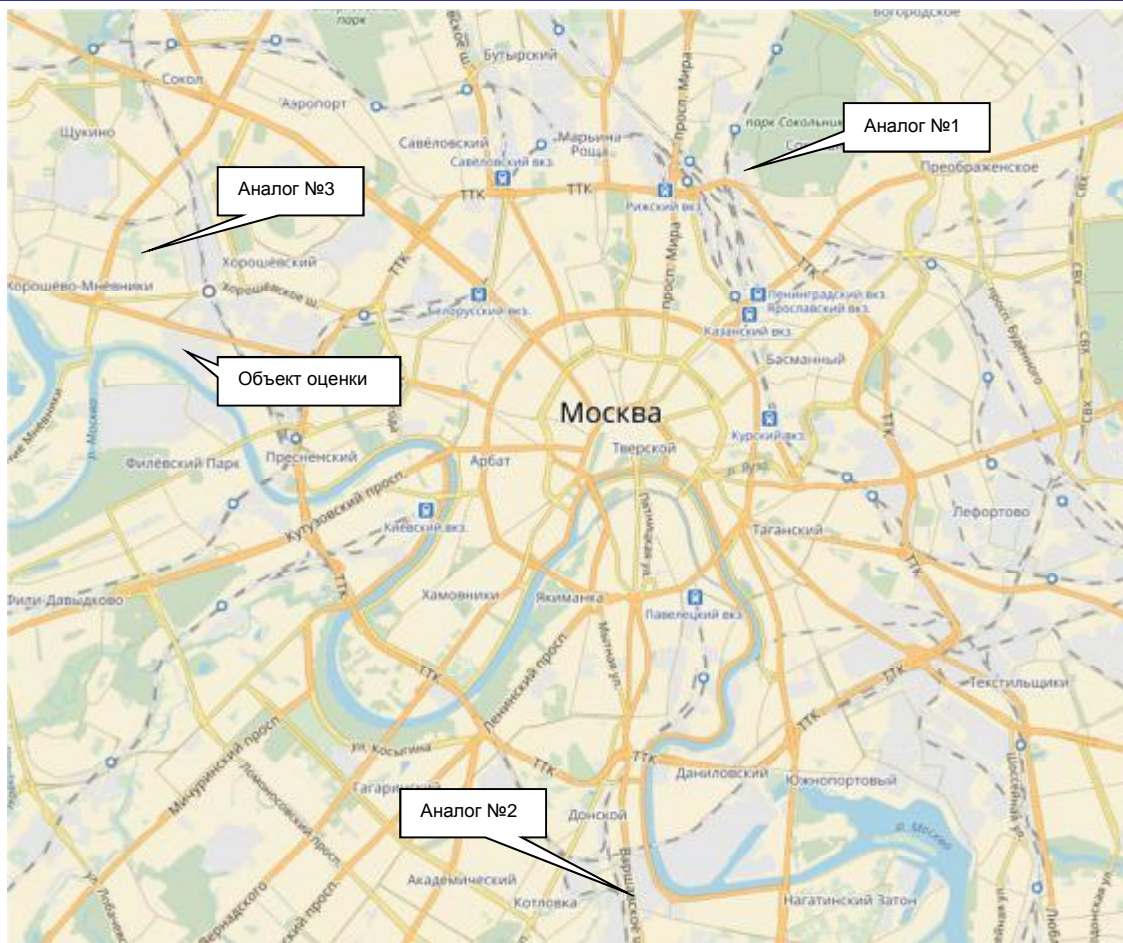
Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки»,
Лейфер Л.А., 2017 г.

Таким образом, на основании представленных источников Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения в размере -12%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, по своей инвестиционной привлекательности с учетом расположения на них многофункциональных комплексов (административных, торговых, гостиничных).

Оценщик счел возможным не вводить корректировку на местоположение аналогов.



НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Назначение оцениваемого земельного участка и объектов аналогов – земли населенных пунктов под коммерческое строительство с объектами социально-общественной инфраструктуры, введение корректировки не требуется.

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, УЛУЧШЕНИЙ

При продаже земельных участков под реализацию инвестиционных проектов, главное значение имеет не площадь самого участка, а площадь объектов, которые возможно на нем возвести, т.к. в плотной городской застройке на многие участки имеются ограничения по высотности, плотности застройки и пр.

В тоже время, чем больше площадь предполагаемых к возведению объектов, тем больше финансирования потребуется привлечь новому инвестору для реализации проекта, что приводит к снижению стоимости.

Расчет корректировки на площадь улучшений, возможных для возведения на рассматриваемых земельных участках, проводился с использованием построения степенной линии тренда.

Таблица 15. Сводная таблица корреляционно-регрессивных данных (влияние масштабного эффекта)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РСк, ШАК, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед.изм.	Значимость связи по Челдоку
1	Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административное	РСк=2 596 939,74* (Площадь ЗУ) ^{-0,50}	0,600	0,775	руб./кв.м	кв.м	высокая
1.2.	Торговое	РСк=1 379 040,45* (Площадь ЗУ) ^{-0,35}	0,770	0,877	руб./кв.м	кв.м	очень высокая
1.3.	Производственное	РСк=171 668* (Площадь ЗУ) ^{-0,288}	0,430	0,656	руб./кв.м	кв.м	заметная

Источник: СРК-2018 г.

Расчет корректировки на местоположение был проведен по выше представленной формуле ($y=1379040,45*(\text{площадь ЗУ})^{-0,33}$).

Расчет корректировки на площадь участков

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Площадь земельного участка	кв.м.	45 674	9 234	6 286	8 679
Значение, рассчитанное по формуле	руб./кв.м	32 262,12	56 453,46	64 587,13	57 691,60
Величина корректировки на площадь	%		-43%	-50%	-44%

Источник: расчеты Оценщика.

ДОСТУПНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, расположены в районах с развитой инженерной системой, имеют все необходимые коммуникации по границе участков, либо пролегающие по территории участков.

На дату оценки для оцениваемого земельного участка получены технические условия о получении мощностей, которые уже частично оплачены, но так как объектом оценки является только права на земельный участок, без учета улучшений, то данный факт при оценке не учитывается. Введение корректировки не требуется.

НАЛИЧИЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Объект оценки и все объекты аналоги имеют градостроительный план земельного участка (земельные участки оцениваются как единый объект под реализацию инвестиционного проекта). Объект оценки так же имеет разрешение на строительство, заключенный и частично оплаченный инвестконтракт, но так срок их действия заканчивается, и требуется их продление, Оценщик счел возможным ввести повышающую корректировку на уровне минимального значения в размере 10%.

Таблица 8.3.20

Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость 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...26%	Мск, СПб, МО.

Источник: СРК-2018.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ. Коэффициент вариации является мерой относительной изменчивости значений случайной величины – рыночной стоимости для объекта оценки. Принято считать, что, если значение коэффициента вариации лежит в диапазоне от 0 до 25%, то использование среднего выборки значений случайной величины – является возможным.

Результаты расчета показали, что значение коэффициентов вариации для данной выборки рыночной стоимости составляет 17,76%, что свидетельствует об очень высокой кучности скорректированных значений рыночной стоимости объектов-аналогов.

Результаты оценки рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

Таблица 8.3.21

Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
<ul style="list-style-type: none"> • право аренды земельного участка общей площадью 45 674 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом 	1 348 295 000
<ul style="list-style-type: none"> • инвестиционный контракт от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08 	

Источник: расчеты Оценщика.

Результаты по сравнительному подходу были приведены в отчете справочно, так как все представленные предложения по реализации прав на земельные участки продаются с учетом реализации на них инвестиционных объектов по застройке нежилыми комплексами, полных данных о которых у Оценщика нет.

8.3.6. Оценка объектов оценки на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

В ходе анализа наиболее эффективного использования земельного участка было определено, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство и введение в эксплуатацию возводимого жилого комплекса.

В соответствии с этим, единственно возможным методом оценки стоимости объекта, является метод предполагаемого использования, который можно представить в следующем виде:



Определение рыночной стоимости земельного участка при условии строительства новых объектов основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

На основании имеющейся в распоряжении оценщиков информации об основных параметрах застройки рассматриваемого участка, было принято решение, что для оценки рыночной стоимости объектов оценки необходимо учесть будущие денежные потоки от реализации объектов инвестиционного проекта в результате нового строительства.

В данных условиях целесообразно применение метода дисконтирования денежных потоков (определение чистого операционного дохода).

Метод дисконтирования денежных потоков (чистого операционного дохода) - позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью. Данный метод используется для произвольных потоков расходов и доходов.

Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определяемая на основе метода предполагаемого использования:

$$V_o = \sum_{t=1}^T \frac{NOI_t}{(1+r)^{t-0,5}} + \frac{V_{рев.}}{(1+r)^T} - \sum_{t=1}^T \frac{Capex}{(1+r)^{t-0,5}},$$

- где:
- NOI_t - чистый операционный доход t -го ($t=1,2,\dots,T$) года прогнозного периода;
 - $V_{рев.}$ - стоимость реверсии (стоимость объекта в постпрогнозном периоде);
 - $Capex$ - величина инвестиционных затрат t -го ($t=1,2,\dots,T$) года прогнозного периода;
 - r - ставка дисконтирования для чистого операционного дохода в течение прогнозного периода;
 - T - количество лет в прогнозном периоде.

$$V_{рев.} = \frac{NOI_T}{R_T},$$

где R_T — ставка капитализации для первого года постпрогнозного периода.

Первое слагаемое в правой части уравнения представляет собой текущую стоимость денежного потока за T периодов, а второе - текущую стоимость денежного потока от реверсии в конце периода владения.

Денежный поток от реверсии представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта в конце периода владения, которая может быть спрогнозирована в явном виде или в соответствии с принципом ожидания определена как текущая стоимость потока доходов, который оцениваемый объект недвижимости мог бы генерировать в оставшийся до конца экономической жизни период времени.

При проведении процедуры дисконтирования учитывался порядок поступления денежных потоков во времени (в начале каждого периода, в конце каждого периода, равномерно в течение года). В данном случае, платежи поступают равномерно в течение года, что обуславливает значение степени $(t-0,5)$.

Основными этапами оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков являются:

- выбор длительности предполагаемого периода владения (прогнозного периода);
- прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки для каждого года предполагаемого периода владения (прогнозного периода);
- обоснование ставки дисконта.
- расчет текущей стоимости чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
- расчет текущей стоимости денежного потока от реверсии потока в конце предполагаемого периода владения (прогнозного периода).
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

Как правило, в практике инвестиционного проектирования девелоперские проекты разделяют на следующие стадии:

- **Предпроектная стадия.** На данной стадии проекта необходимо осуществить работы по получению исходно-разрешительной документации.
- **Стадия «Проект».** В рамках данной стадии осуществляется разработка проекта и производится экспертиза предпроектной и проектной документации.
- **Стадия строительства.** В рамках стадии строительства учитываются работы по строительству и реконструкции Инвестиционных объектов.
- **Стадия реализации.** В рамках стадии реализации учитываются затраты на маркетинговую компанию и комиссию, выплачиваемую брокерам, при продаже/сдаче в аренду построенных объектов, подлежащих передаче в собственность Инвестора.

Оценка доходным подходом была проведена по двум условиям, без учета выплат по Инвестиционному контракту, и с учетом ранее произведенных выплаты по Инвестиционному контракту и текущей задолженности с учетом штрафов и пеней, в результате в первом случае определяется стоимость земельных участков без учета вклада в Инвестиционный контракт, а во втором с учетом вложений (произведенных выплат) по контракту, что позволят вычлнить стоимость контракта.

8.4.2.2. Описание плана застройки территории

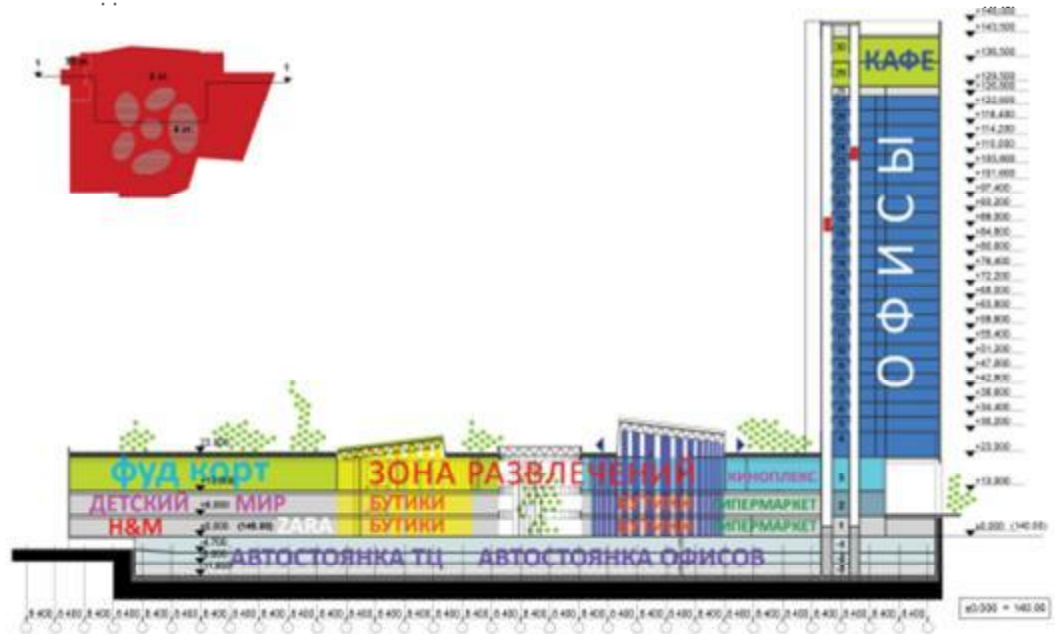
Замысел настоящего проекта заключается в развитии расположенной в Москве бывшей промышленной территории, прилегающей к Звенигородскому проспекту и 3-ему Силикатному проезду. Комплекс включает в себя: торговый центр, высотное офисное здание, развитую культурно-развлекательную инфраструктуру.

В рамках реализации Инвестиционного проекта Инвестор, обязуется за счет собственных и/или привлеченных средств, произвести разработку предпроектной и проектной документации для освобождения производственных территорий и строительство многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл.5 и 3-ого Силикатного проезда со следующими допустимыми технико-экономическими показателями: Общая площадь 267 000 кв.м., в т.ч. 97 000 кв.м. – подземная часть, площадь бизнес-центра 95 000 кв.м., в т.ч. 35 000 кв.м. – подземная часть, общая нежилая площадь торгово-развлекательного центра 172 000 кв.м., в т.ч. 62 000 кв.м. подземная часть на месте сносимых зданий, перечисленных в п.2.3. Контракта в соответствии с актом разрешенного использования участка территории градостроительного объекта от 12.04.2007 г. №3А-3631/98э.

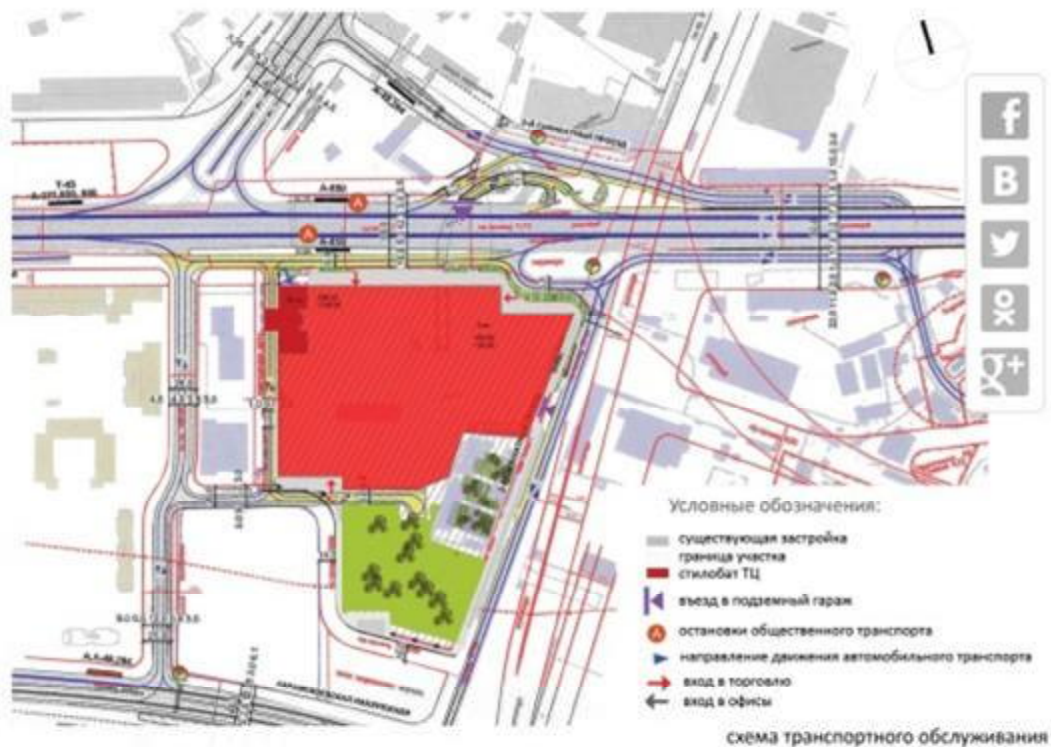


Наименование параметра	Значение
Общая площадь, кв.м.	267 000
Площадь торгово-развлекательных помещений, кв.м.	110 000
Площадь офисных помещений, кв.м.	60 000
Площадь паркинга, кв.м.	97 000
Количество машино-мест	2 900
Строительный объем, куб.м.	1 121 400

Источник: Градостроительный план от 18.05.2012 г. №RU77-212000-005875.



продольный разрез



8.4.2.3. Расчет инвестиционных затрат на реализацию проекта

Основной круг затрат, которые несет Инвестор при осуществлении инвестиционной деятельности учитывается при расчете сметной стоимости строительства, рассчитываемой по формуле:

$$C_{стр-ва} = C_{смп} + (C_{\substack{монт. раб. \\ техн. оборуд.}} + C_{\substack{техн. оборуд. \\ меб. и инвентаря}}) + C_{\text{проч. затрат.}}$$

где:

- $C_{стр-ва}$ – сметная стоимость строительства;
- $C_{смп}$ – стоимость строительно-монтажных работ;
- $C_{\substack{техн. оборуд. \\ меб. и инвентаря}}$ – стоимость монтажа технологического оборудования;
- $C_{\text{проч. затрат.}}$ – прочие затраты на строительство.

В свою очередь стоимость строительно-монтажных работ $C_{смп}$ включает в себя следующую структуру затрат:

$$C_{смп} = Себ + Пр = \text{Прям.затр.} + \text{Накл.расх.} + Пр = \text{Мат.} + 3/n_раб + \text{Экспл.маш.} + \text{Накл.расх.} + Пр,$$

где:

- Мат – стоимость материалов;
- $3/n_раб$ – заработная плата рабочих;
- Экспл.маш – стоимость эксплуатации строительных машин (включает в себя заработную плату машиниста);
- Накл.расх. – накладные расходы;
- $Пр$ – сметная прибыль.

Оценщиком был проведен расчет величин инвестиционных затрат, рыночным показателям.

Учитывая, что объект оценки – здание, относятся к объектам многофункционального общественного назначения, для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-Инвест, 2016 г.

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$CCC = S \times C_k,$$

где S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем, протяженность, площадь);

C_k - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на выходы справочника Оценщика;

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где C_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В качестве аналога Оценщиком был выбран объект №гп03.11.000.0030 «Офисно-торговые комплексы с подземным гаражом» из справочника «Общественные здания - 2016», М., КО-Инвест, 2016 г.

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ С ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ											Этажность: 1 / 2 • Высота, м: 3,6		КС-3						
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
Средняя высота этажа 3,6 м подземный гараж от 1 до 2 этажей					- Офисные помещения — 70 % от общей площади ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный														
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ										
ru03.11.000.0029					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	*Premium	руб. на 1 м ³	27 692										
ru03.11.000.0030					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	*Standard	руб. на 1 м ³	19 059										
ru03.11.000.0029	ru03.11.000.0030	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТОИ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО СПИЗЕЛЛА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ ПОСЛУЖИЕ	ПОВЕРИ	ПЕСТИКОВ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ОСОБЫЕ ТРЕБОВАНИЯ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТДЕЛКА ИНТЕРЬЕРА И КОММУНИКАЦИОННО-ТЕЛЕФОНА	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И ОПЕЛ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
		1378,6 4,98%	38,2 0,14%	1812,5 6,55%	1113,3 4,02%	2741,6 9,90%	1457,1 5,26%		1269,2 4,58%	2293,2 8,28%	2454,8 8,86%	1476,8 5,33%	1638,9 5,92%	3703,3 13,27%	2160,9 7,80%	2785,2 10,06%	433,3 1,56%	934,8 3,38%	27691,7 100,00%
		1398,6 7,34%	34,9 0,18%	1731,6 9,09%	832,1 4,37%	2680,3 14,06%	622,9 3,27%		616,0 3,23%	1319,3 6,92%	1114,2 5,85%	1329,5 6,98%	624,4 3,28%	2313,1 12,14%	1375,2 7,22%	2052,2 10,77%	263,6 1,38%	750,6 3,94%	19058,5 100,00%

Источник: Справочник Оценщика Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 г.

Корректирующие коэффициенты

Поправка на конструктивные особенности:

Помещения в комплексе будут реализовываться в состоянии без отделки, так же торговые площади будут сдаваться без отделки.

Отделка будет проведена в общих зонах и офисных помещениях передаваемых в аренду.

Соответственно, в расчетах исключена стоимость отделки коммерческих помещений реализуемых без отделки, доля которых составляет 45% от общей площади возводимого комплекса.

На региональное различие в уровне цен.

Регионально-климатические поправки определялись с помощью раздела 5. Справочника. Регионально-климатический коэффициент для Московской области составляет – 1.

На изменение цен после издания справочника

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника. Индекс перехода от цен 01.01.2016 г. к ценам на 01.01.2018 г. по данным Ко-Инвест для объектов КС-3 в Москве составил – 1,031.

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

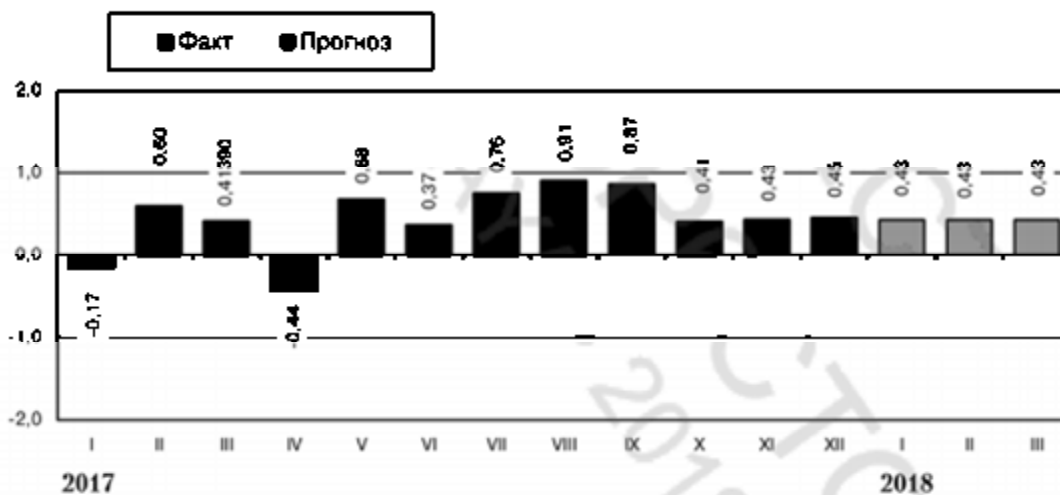
Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых вентильных и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
Центральный район	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,966	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160

Источник: Ко-Инвест №102.

Прогнозный темп роста цен прогнозируется на уровне к 0,43% в месяц.

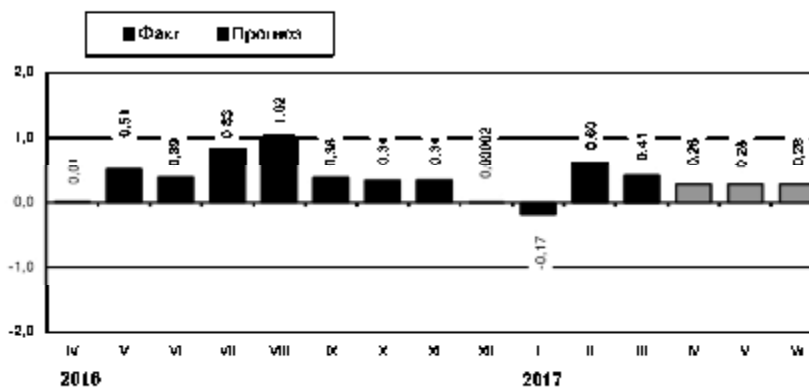
ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до марта 2018 г., %/месяц



Источник: Ко-Инвест №101.

Прогнозный темп роста цен прогнозируется на уровне к 0,43% в месяц. Исходя из этого, Оценщик счел возможным принять коэффициент пересчета цен равным 1,058.

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН
на строительномонтажные работы до июня 2017 г., %/месяц



Источник: Ко-Инвест №99.

На объем объекта

Планируемый к реализации объект имеет объем значительно выше объема объекта-аналога по справочнику, в связи с этим Оценщик счел необходимым ввести коэффициент на различие в площади в размене 0,87.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Справочник Оценщика Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 г.

Таким образом, средняя стоимость квадратного метра возводимых объектов составит:

Таблица 8.3.24

Расчет строительномонтажных затрат на реализацию проекта

Наименование показателей и поправок	Здание МФЦ
Код объекта-аналога, согласно Справочника КО-ИНВЕСТ	ru03.11.000.0044
Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс)	19058,5
Первая группа поправок, руб./куб. м (DC)	0
на отличия в объемно-планировочных решениях:	0
на отличия в решениях инженерных систем	-1095,08
Итого по 1 гр.	17 963,43
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в строительном объеме	0,87
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,058
по учету налога на добавленную стоимость	1
Итого по 2 гр. (К)	0,9204
Скорректированный показатель стоимости ($Ск=(Сс+SDC)*К$) без НДС, руб./куб.м.	16 532,85
Строительный объем, руб./куб.м.	1 121 400
Стоимость объекта аналога (BC) по гл. 1-12 СМР без НДС, руб.	18 539 942 842

Источник: Справочник Оценщика «Общественные здания» 2016 г., расчеты оценщика.

В соответствии с Инвестиционным контрактом от 21.04.2008 г. реализация проекта должна была быть осуществлена в течение 3,25 года, что соответствует сроку строительства аналогичных комплексов в соответствии с данными СНиП 1.04.03-85.

Рост цен на строительные-монтажные работы

В связи с тем, что период строительства будет растянут по времени на 3,5 года, то при расчете затрат понесенных инвестором на возведение объектов необходимо учесть рост цен на строительные-монтажные работы.

Индекс роста цен на СМР принят исходя из данных представленных в сборнике Ко-Инвест №102.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительные-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2018-2020 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,866	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 14	110,395	5,232	72,874	8,350
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	-3,602	77,699	6,621
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,086	90,613	3,562
Июнь 10	69,010	3,305	56,375	2,509	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 10	74,304	2,707	59,274	3,923	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	117,274	1,398	89,824	3,788
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	118,157	0,753	90,896	1,193
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	119,007	0,719	91,967	1,179
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,824	0,686	93,038	1,165
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,607	0,654	94,110	1,151
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,357	0,622	95,181	1,138
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,073	0,590	96,252	1,126
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	122,756	0,560	97,323	1,113
					Март 20	123,406	0,529	98,395	1,101
					Июнь 20	124,022	0,499	99,466	1,089
					Сентябрь 20	124,605	0,470	100,537	1,077
					Декабрь 20	125,154	0,441	101,609	1,066

Как следует из выше представленных прогноз роста цен, средний рост цен составляет 0,5-0,8% в квартал. Для прогноза затрат были рассчитаны прогнозные индексы роста цен исходя из выше представленной тенденции.

Основываясь на прогнозной динамике распределены затраты на строительные работы по периодам строительства.

Задолженность перед бюджетом

Инвестиционный контракт регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08 был заключен 21 апреля 2008 г. между Правительством Москвы и ООО «Белеран». 27.06.2014 года было заключено Дополнительное соглашение №1 к Инвестиционному контракту была проведена уступка прав и обязанностей по Инвестиционному контракту на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского пр-та, вл. 5 и 3-ого Силикатного проезда, компании ООО «РИВЕР ТАУЭР».

На основании распоряжения Правительства г. Москвы 26.09.2007 г. №2121-РП соотношение раздела недвижимого имущества по Объекту по итогам реализации Контракта устанавливается между сторонами в пропорции: 100% общей нежилой площади, машиномест и площади общего пользования переходят Инвестору при условии перечисления в бюджет города Москвы 1 037 337 214 руб., с последующим учетом затрат на перебазирование, в соответствии с графиком платежей.

График платежей,
причитающихся уплате в бюджет города Москвы в 2008-2011 годах по реализации инвестиционного проекта по строительству многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, включающего бизнес-центр, торгово-развлекательный центр

№ п/п	Сроки платежей	Суммы платежей, рублей
1	В течение 10 рабочих (банковских) дней после заключения инвестиционного контракта	20 % от перечисляемой суммы 207467442,8
2	3 квартал 2008 года (01.07.2008 г.)	82986977,12
3	4 квартал 2008 года (01.10.2008 г.)	82986977,12
4	1 квартал 2009 года (12.01.2009 г.)	82986977,12
5	2 квартал 2009 года (01.04.2009 г.)	82986977,12
6	3 квартал 2009 года (01.07.2009 г.)	82986977,12
7	4 квартал 2009 года (01.10.2009 г.)	82986977,12
8	1 квартал 2010 года (11.01.2010 г.)	82986977,12
9	2 квартал 2010 года (01.04.2010 г.)	82986977,12
10	3 квартал 2010 года (01.07.2010 г.)	82986977,12
11	4 квартал 2010 года (01.10.2010 г.)	82986977,12
Итого сумма к оплате		1037337214 руб.

При заключении Дополнительного соглашения и передачи прав на участок новому арендатору, был изменен график платежей, оставшихся на дату заключения Дополнительного соглашения.

График платежей,
причитающихся уплате в бюджет города Москвы (оставшаяся часть денежных средств) в 2013-2016 годах по инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-034618-5801-0001-00001-08) на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда

№ п/п	Сроки платежей	Суммы платежей, рублей
1.	В течение 10 рабочих (банковских) дней с даты регистрации дополнительного соглашения № 1	20% от перечисляемой суммы 116 181 767 руб. 97 коп.
2.	II квартал 2014 года (первый рабочий день квартала)	42 247 915 руб. 63 коп.
3.	III квартал 2014 года (01.07.2014 г.)	42 247 915 руб. 63 коп.
4.	IV квартал 2014 года (01.10.2014 г.)	42 247 915 руб. 63 коп.
5.	I квартал 2015 года (первый рабочий день квартала)	42 247 915 руб. 63 коп.
6.	II квартал 2015 года (01.04.2015 г.)	42 247 915 руб. 63 коп.
7.	III квартал 2015 года (01.07.2015 г.)	42 247 915 руб. 63 коп.
8.	IV квартал 2015 года (01.10.2015 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
9.	I квартал 2016 года (первый рабочий день квартала)	42 247 915 руб. 62 коп.
10.	II квартал 2016 года (01.04.2016 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
11.	III квартал 2016 года (01.07.2016 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
12.	IV квартал 2016 года (01.10.2016 г.)	42 247 915 руб. 62 коп.
Итоговая сумма к оплате:		580 908 839 рублей 84 копеек

В соответствии с заключенным Инвестиционным контрактом от 21.04.2008 г. Инвестор должен был выплатить в бюджет сумму 1 037 337 214 руб., но полностью оплату Инвестор так и не произвел.

В распоряжение Оценщика была предоставлена пояснительная записка юристов Заказчика с анализом инвестиционного проекта, на основании которой установлено следующее.

В настоящее время Инвестиционный контракт (далее – «Контракт») действует в редакции дополнительных соглашений №1 от 27.06.2014, №2 от 01.10.2015.

Из определения Арбитражного суда города Москвы от 08.11.2017 по делу №А40-149868/2016 следует, что в настоящее время задолженность инвестора перед Департаментом городского имущества города Москвы составляет 452 334 627,31 руб., в том числе 350 231 240,61 руб. основной долг, 102 103 386,70 руб. нестойка.

Срок действия разрешения на строительство от 03.07.2014 №RU77212000-009570 был установлен до 13.02.2017, сведения о продлении отсутствуют.

Для реализации Контракта между Правительством Москвы (в лице уполномоченного Департамента) и ООО «РИВЕР ТАУЭР» заключен и действует договор от 18.05.2006 №М-08-026662 аренды земельного участка с кадастровым номером 77:08:0010013:1005 общей площадью 4,5 га.

В соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 05.04.2012 №1186-08 ДЗР земельный участок предоставлен в пользование на условиях аренды для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой.

Пунктом 1.3 указанного выше Распоряжения, пунктами 2.2, 8.4 Контракта предусмотрено, что срок его действия не может превышать предельного срока реализации, который в текущий момент ограничен 01.09.2018.

Из пункта 8.5 Инвестиционного контракта следует, что по истечении предельного срока исполнения контракта действие контракта прекращается, договор аренды земельного участка прекращается. Предельный срок реализации проекта может изменяться по соглашению сторон Инвестиционного контракта.

Вместе с тем, из пункта 10.4 Инвестиционного контракта (в редакции дополнительного соглашения №1 от 27.06.2014) следует, что за нарушение Инвестором срока выполнения обязательств в соответствии с пунктами 2.2 и 4.2 Инвестиционного контракта Инвестор уплачивает Администрации неустойку в размере 145 026 000 (сто сорок пять миллионов двадцать шесть тысяч) руб. за каждый месяц просрочки в течение первых 6 месяцев просрочки и в двойном размере указанной суммы за каждый последующий месяц.

Пункт 2.2 Инвестиционного контракта (в редакции дополнительного соглашения №2 от 01.10.2015) устанавливает срок исполнения обязательств по строительству и вводу объекта в эксплуатацию (второй этап реализации инвестиционного проекта) до 01.09.2018.

Согласно пунктам 7.1, 7.2 Инвестиционного контракта Инвестор по согласованию с Администрацией вправе уступить свои права по Инвестиционному контракту третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по Инвестиционному контракту. Переуступка прав и обязательств оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между Инвестором, новым инвестором и Администрацией, которое является неотъемлемой частью Инвестиционного контракта.

В случае выставления на торги в ходе конкурсного производства права аренды земельного участка и совершения сделки по передаче Инвестиционного контракта с применением положений статьи 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (в случае одновременной передачи стороной всех прав и обязанностей по договору другому лицу (передача договора) к сделке по передаче соответственно применяются правила об уступке требования и о переводе долга) на победителя торгов как нового инвестора перейдет не только обязательство погасить задолженность в размере 452 334 627,31 руб., которая подтверждена судебным актом, но также дополнительно понести расходы в размере более 290 млн. руб. по уплате неустойки, которая будет начислена за два месяца, которые могут потребоваться, исходя из сложившейся практики, для передачи Инвестиционного контракта.

В случае увеличения срока передачи Инвестиционного контракта сумма дополнительной неустойки неизбежно возрастет, в том числе вследствие того, что на нового инвестора не будет распространяться защитные ограничения начисления неустойки, которые предусмотрены для банкрота законодательством о банкротстве (статья 4 Закона «О банкротстве»).

Оценка доходным подходом была проведена по двум условиям, без учета выплат по Инвестиционному контракту, и с учетом ранее произведенных выплаты по Инвестиционному контракту и текущей задолженности с учетом штрафов и пеней, в результате в первом случае определяется стоимость земельных участков без учета вклада в Инвестиционный контракт, а во втором с учетом вложений (произведенных выплат) по контракту, что позволят вычлнить стоимость контракта.

Ниже представлен график распределения затрат.

Таблица 8.3.25

График выполнения работ по объекту без учета ранее произведенных выплат по Инвестиционному контракту, тыс.руб.

Наименование работ	1 год				2 год				3 год				4 год				Итого
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Инвестиционная деятельность																	
Выплата в бюджет РФ	-207 467	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987					-1 037 337
Инвестиционные затраты	0	0	-556 198	-1 297 796	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 297 796	-556 198	0	0	-18 539 943
распределение затрат на строительство	0%	0%	3%	7%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	7%	3%	0%	0%	100%
Индекс цен в строительстве	0,72%	0,69%	0,65%	0,62%	0,59%	0,56%	0,53%	0,50%	0,47%	0,44%	0,41%	0,38%	0,35%	0,33%	0,30%	0,27%	
Цепной индекс цен в строительстве	1,0072	1,0141	1,0207	1,0271	1,0331	1,0389	1,0444	1,0496	1,0546	1,0592	1,0636	1,0677	1,0714	1,0749	1,0781	1,0810	
Затраты на строительство	-207 467	-82 987	-650 716	-1 415 928	-1 998 423	-2 009 150	-2 019 339	-2 029 001	-2 038 148	-2 046 770	-2 054 861	-1 979 426	-1 390 503	-597 867	0	0	-20 520 585

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 8.3.26

График выполнения работ по объекту с учетом ранее произведенных выплат по Инвестиционному контракту и оставшихся платежей, тыс.руб.

Наименование работ	1 год				2 год				3 год				4 год				Итого
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Инвестиционная деятельность																	
Выплата в бюджет РФ	-742 335	-452 335	-290 000														-742 335
Инвестиционные затраты	18 539 943	0	0	-556 198	-1 297 796	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 853 994	-1 297 796	-556 198	0	-18 539 943
распределение затрат на строительство		0%	0%	3%	7%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	7%	3%	0%	100%
Индекс цен в строительстве		0,719%	0,686%	0,654%	0,622%	0,590%	0,560%	0,529%	0,499%	0,470%	0,441%	0,412%	0,383%	0,354%	0,325%	0,296%	
Цепной индекс цен в строительстве		1,007	1,014	1,021	1,027	1,033	1,039	1,044	1,050	1,055	1,059	1,064	1,068	1,071	1,075	1,078	
Затраты на строительство		-452 335	-290 000	-567 729	-1 332 941	-1 915 436	-1 926 163	-1 936 352	-1 946 014	-1 955 161	-1 963 783	-1 971 874	-1 979 426	-1 390 503	-597 867	0	-20 225 583

Источник: расчеты Оценщика.

8.4.2.5. Расчет поступлений от реализации проекта

Исходя из анализа рынка и сложившейся практики реализации проекта, Оценщик исходил из условия, что 50% площадей будут реализованы, а остальная часть сдаваться в аренду.

Величина полезной площади принята на уровне 0,85% от общей площади.

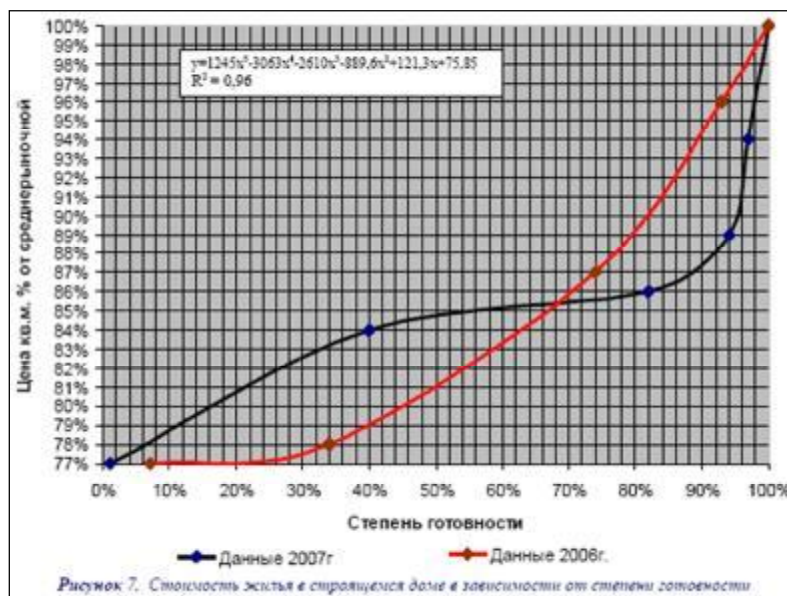
Реализация площадей начнется на этапе строительства, для привлечения денежных средств на реализацию проекта, для снижения финансовой нагрузки Инвестора.

Стратегия реализации площадей

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» застройщик в праве привлечь денежные средства участников долевого строительства для строительства любых объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения) только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и проектной декларации (не позднее чем за 14 дней до дня заключения застройщиком первого договора долевого участия) и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок.

В соответствии с маркетинговой стратегией привлечение денежных средств дольщиков при реализации объектов застройки начинается на этапе строительства. В связи с этим при прогнозировании поступлений от инвестиционного проекта необходимо учесть снижение стоимости реализуемых площадей в зависимости от стадии готовности.

В соответствии с анализом проведенным «Институтом экономической экспертизы» в соответствии с методологией ФАУФИ «Зависимость стоимости жилья от степени готовности», стоимость 1 кв.м. жилой площади подлежащей сдачи ГК через 1 кв. (возведение последних этажей) на 5% ниже, стоимость 1 кв.м. в уже сданном объекте, а объекта находящегося на начальном этапе строительства на 20-25% ниже.



По данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» № 134 май 2006 г. (стр. 40) средний прирост цены на различных этапах строительства по отношению к предыдущему этапу в % составляет:

Таблица 8.3.27

Этап строительства	Прирост цен, %
Разрешение на строительство	-
Выход на площадку	2,5
Строительство первых этажей	6,8
Строительство последних этажей	10,5
Отделка фасада	9
Этап сдачи дома ГК	11,5

Источник: «RWAY» № 134 май 2006 г. (стр. 40).

Из выше представленной таблицы следует, что каждый новый этап строительства поднимает стоимость объекта в среднем на 5-10%.

Стоимость реализации

Офисные помещения

Продажа

Оценщиком был проведен анализ предложений на рынке офисных площадей в бизнес центрах класса В и В+ в районе реализации проекта, исходя из которого можно сделать вывод, что наиболее вероятна цена реализации офисов в возводимом комплексе будет на уровне 170 000 руб./кв.м. без НДС и без отделки.

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа офисов в Москве · СЗАО · Хорошево-Мневники · метро Зорге · 3-я Хорошевская улица


сегодня, 16:20 · 382 просмотра, 1 за сегодня

Офис (В+), 106,1 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 7к13 1й этаж

М Октабрьское поле, 8 мин. пешком М Зорге, 3 мин. пешком М Хорошево, 10 мин. пешком

В избранное · Поделиться · Показать фото



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
106,1 м ²	4 из 5	Свободно	В+

Предлагается офисное помещение площадью 106,1 кв.м в новом БЦ "Хорошевский". Свободная планировка. Четвертый этаж. 3 минуты от МЦК "Зорге" и 7 минут от метро "Октябрьское поле". Новое строительство. Высокие потолки. Большие окна. Класс В, Парковка. Новая инфраструктура: фитнес, кафе, супермаркет, аптека и т.д. В наличии площади от 8 кв.м. Соседство с жилым комплексом "Хорошевский", рассчитанным на 2700 квартир. Официальный брокер проекта S.A. Ricci

Условия сделки	
Цена	18 567 500 Р
Ставка	175 000 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия · Показать фото

Состояние: 3.5 м

Планировка: Открытая

Состояние: Под чистовую отделку

Мебель: Нет

Доступ: Пролучная система

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 7к13

М Октабрьское поле, 8 мин. пешком М Зорге, 3 мин. пешком М Хорошево, 10 мин. пешком

18 567 500 Р

175 000 Р за м²

PRO

S.A. Ricci жилая недвижимость
Агентство недвижимости
110 объявлений

+7 495 127-83-01

Попытайся, скажи, что искал это объявление на Циан. И оставь отзыв после визита

Написать сообщение

Реклама

Ритейл в торговой галерее «Парк Марс»
Продажа помещений с отделочными работами от 72 кв.м. Панорамная витрина, собственный гостевой паркинг, м. Алконовская.
Тел.: (495) 477-27-71

Реклама

Дилер JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 кв.м с огромными витринами. 1-я линия ТТК, 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-90-12

18 567 500 Р

175 000 Р за м²

PRO

S.A. Ricci жилая недвижимость
Агентство недвижимости
110 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

Реклама

БЦ «Графит», ВАО, МСК
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В+» у м. ЦД. Элитный: От 27 до 180 кв.м. Рабочая от собственника.
Тел.: (900) 106-97-05


Реклама

STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Инжен. В июле 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164664858/> (УСН, без НДС, без отделки, объект готовится к сдаче в эксплуатацию)

Офис (В+), 22 500 м²
 в бизнес-центре «1 Zhukov (1 Жуков)»
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 1. На карте
 ▲ Палежевская, 7 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



10 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
22 500 м ²	1 из 4	Свободно	В+

ID 9136. Бизнес-центр удобно расположен. Рядом новая станция Метро "Хорошевская" и транспортная развязка. Выполнена отделка помещений общего пользования. Железобетонные перекрытия. Класс В+. Бизнес-центр. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 22500 кв. м. Площадь участка 1000 Га. Цены указаны без учета НДС. Помещение готово к просмотрам уже сегодня!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Условия сделки

Цена	3 714 094 800 ₽
Цена за м ²	165 071 ₽ за м ²
Налог	
Тип сделки	Свободная продажа

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

Высота потолков	3,7 м
Вход	Общий со улицы
Парковка	Наземная
Количество мест	250

3 714 094 800 ₽

165 071 ₽ за м²

PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий

отдел

Агентство недвижимости

2002 объявления

+7 926 917-76-27

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

[Написать сообщение](#)


РЕКЛАМА
 Отделочный комплекс «Зеленый бор» в Ступине!
 34 объекта недвиж. пл. 21 738,8 кв. м на 6-й/у 19-58/9
 Тел.: (495) 909-00-00

3 714 094 800 ₽

165 071 ₽ за м²

PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий

отдел

Агентство недвижимости

2002 объявления


[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)


РЕКЛАМА
 БЦ «Граффити», ВАО, МСК
 Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Щ. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Распродажа от собственника. Тел.: (903) 106-97-05

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177263054/> (без НДС и без отделки)

Офис (В+), 1 672,1 м²
в бизнес-центре «Магистраль Плаза»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Магистральный туп., 5А. На карте
М Беговая М Полежаевская, 14 мин. на транспорте М Улица 1905 года, 13 мин. на транспорте

В избранное Показать фото



14 фото

Площадь: 1 672,1 м² | Этаж: 3 из 8 | Помещение: Свободно | Класс: В+

018741
Офис имеет современный дизайн, декоративное оформление стен, а также пола с отделкой из натурального камня и гранитной плитки, в офисе установлены стеклянные перегородки. В офисе расположены 3 стойки ресепшн, 2 санузла, 3 переговорных, в связи с чем помещение может быть легко разделено на 2-3 отдельных офиса с примерными площадями: 787,7 и 884,4 или 377,7, 771,6 и 522,8. Офис оборудован мебелью в соответствующем дизайну стиле. Кроме того, офис оборудован системой видеонаблюдения и системой контроля доступа. Вход в офис осуществляется из двух входов, расположенных в разных блоках бизнес-центра (А и В). Развитая инфраструктура (столовая, магазин, ресторан).

Условия сделки

Цена	374 884 820 ₽
Цена за м ²	224 200 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 57 185 820 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Высота потолка	4 м
Фасад	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная

в бизнес-центре «Магистраль Плаза»

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189078823/> (с отделкой и с НДС)

374 884 820 ₽
224 200 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Kalinka Group
Агентство недвижимости
1986 объявлений

+7 495 320-23-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. Иначе мы отключим объявление.

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Офисы Mercury Tower
Mercury Tower – премиальная офисная категория А+ с потрясающим видом на Москву. Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-68
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Оздоровительный комплекс «Зеленый Бор» в Ступине!
34 объекта недвиж. пл. 21 738,8 кв. м на 6 т/у 19,55 га
Тел: (495) 909-00-00

374 884 820 ₽
224 200 ₽ за м²

PRO
Kalinka Group
Агентство недвижимости
1986 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Офисы Mercury Tower
Аренда офисных помещений категории А+ в башне Mercury Tower. Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-68
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Стрит-ритейл И.Черемушкинск, ул. Торговые помещения в доме бизнес-класса VIVALDI. 500 м от метро, 1-я линия, свой вход.
Тел: (495) 401-70-70

Аренда

Оценщиком был проведен анализ предложений ставок аренды на рынке офисных площадей в районе реализации проекта, исходя из которого можно сделать вывод, что наиболее вероятная ставка аренды в возводимом комплексе будет на уровне 20 000 руб./кв.м. с НДС в состоянии с офисной отделкой.

Офис (B+), 33,2 м²
 в бизнес-центре «Меркурий Тауэр»
 Москва САО, пр. Жорисовский 1 в/д Магистраль Плато
 ✪ Выход на метро «Беговая» ✪ Подземная парковка ✪ Вид из окна
 ✪ Улицы 1905 года ✪ Вид на парк/зеленую зону

64 218 Р/мес.

📞 980
 ID 357475

+7 926 393-00-06
 Пожалуйста, обратите, что наш это объявление не ЦИАН. И оставить поле звонка

Написать сообщение

Офисы «Меркурий Тауэр»
 Mercury Tower - современные офисы категории B+ с потрясающим видом на Москву. Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год. Тел.: (495) 391-20-68

Офисы Mercury Tower
 Mercury Tower - премиальные офисы категории A+ с потрясающим видом на Москву. Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год. Тел.: (495) 391-20-68

Технопарк Ревяки
 Офисно-производственный и складской комплекс - от 64 тыс. руб/м²/Рядом с Мэримо и ТТК. Тел.: (495) 394-76-65

Офисы Mercury Tower
 Mercury Tower - премиальные офисы категории A+ с потрясающим видом на Москву. Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год. Тел.: (495) 391-20-68

DM Tower - БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 133 тыс. руб/м². Новый БЦ на Новоделиловской набережной! Рост цен с 1.08! Тел.: (495) 021-12-65

Площадь: 33,2 м² | Этаж: 2 из 8 | Помещение: Свободно | Класс: B+

Предлагаю в аренду офис с новым ремонтом, открывающимися окнами в БЦ Магистраль Плато. Современный бизнес-центр класса B+ имеет всю необходимую инфраструктуру. Работа БЦ 24/7. Выгодное расположение - пересечение ТТК и Землегородского шоссе. От метро Беговая 10 минут пешком.

Узнайте больше

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Примечание
Цена	64 218 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	23 211 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 9 794 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия | Пожаловаться

Плоскость этажа: 4 м

Цент: Отдельный с улицы

Сок. голиц: Офисная отделка

Доступ: Пропусочная система

Парковка: Подземная

Парковка: Наземная

<https://www.cian.ru/rent/commercial/186787958/>


20 июл, 16:25 5 просмотров, 1 за сегодня

Офис (B+), 40 м²

в офисном центре «Солд-Камма»
Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 32А. По карте

Метро Белоярская 1 мин. на транспорте Метро Полянаевская 3 мин. на транспорте
Метро Улица 1905 года 3 мин. на транспорте

В избранное Пожелать



7 фото

Площадь: **40 м²** Этаж: **4 из 6** Помещение: **Свободно** Класс: **B+**

Предлагаются в аренду офисные помещения напрямую от СОБСТВЕННИКА в пяти минутах пешком от метро!!!
Круглосуточная охрана, кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, видеонаблюдение.
Помещения предлагаются в 9-м подъезде на 4-м этаже здания. Высота потолков 3 м.
Помещение со стандартной отделкой (37.61 до 54 кв.м.): ставка аренды по-кабинетно: 23 000 руб./кв.м./год, включая НДС. Отдельно оплачивается э/э. Блок санузлов на этаже.
На территории Бизнес-центра имеются кафе и столовые.

Узнайте больше

Условия сделки

Цена	76 667 Р/мес	Тип сделки	Прямая аренда
Ставка	23 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 11 694 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	76 667 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)
[Показать фото](#)

Номер налоговой	14
Высота потолков	3 м
Планировка	Кабинетная
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система

Парковка	Наземная
Количество мест	330

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190503891/>

76 667 Р/мес.

23 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, комиссия 50%

PRO

ID 368446

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)


Проектная декларация на размещенном сайте



Проектная декларация на размещенном сайте



Проектная декларация на размещенном сайте

76 667 Р/мес.

23 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, комиссия 50%

PRO

ID 368446

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)


Проектная декларация на размещенном сайте



Проектная декларация на размещенном сайте

www.cian.ru/rent/commercial/190184004/

Офис (B+), 19 м²
в бизнес-центре «ИТКОЛ-Октябрьское поле»
Москва, СЗАО р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 34С1 на карте
М Октябрьское поле, 2 мин. на транспорте

34 834 Р/мес. =
22 000 Р за м² в год

PRO
ID 24367

Показать телефон

Написать сообщение

Офис Mercury Tower
Аренда бизнес-помещения категории А+ в Бизнес Mercury Tower. Площадь 1 м² от 25 000 руб/м²/год.
Тел.: (495) 291-29-08

Бизнес центр LOFTBC
Продажа коммерческих помещений 1-й этаж 5 кв.м. до н. Бульварная.
Тел.: (495) 127-39-07

БЦ «Фрегат» ВАО МОК
Продажа коммерческих помещений в новом Бизнес-бЦ 1-м. ЦД Лепетовский От 23 до 130 кв. м. Рассрочка от собственника.
Тел.: (903) 106-97-05

Площадь: 19 м² | Этаж: 5 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: B+

Прямая аренда от собственника. Основное здание БЦ «ИТКОЛ-Октябрьское поле» расположено в Северо-Западном округе. Отличная доступность со стороны Звенигородского шоссе и проспекта Маршала Жукова. Первая линия домов. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Арендная площадь 19 кв.м. расположена на 5 этаже. Арендная ставка 22 000 руб. кв.м. в год, все включено. Парковка по стоимости 4 000 руб. за 1 кв.м. в месяц. По всем вопросам звоните по тел. 8-966-103-58-43.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	34 834 Р/мес	Тип аренды	Причал Аренда
Ставка	22 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 313 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	4 000 Р/место
Зачисление арендных платежей	Включены	Комиссия от клиента	-
Тренинг-период	1 месяц		

Уточнить условия

Пожаловаться

Номер налоговой	34
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,5 м
Планировка	Открытая
Вход	Общий со улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система

34 834 Р/мес. =

22 000 Р за м² в год

PRO

ID 24367

Показать телефон

Написать сообщение



РЕКЛАМА
ТРЦ Байбистор м. Вокховская
Аренда площадей от 7 до 1300 м².
Нет аналогов в районе! Скидка на 1й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
Тел.: (499) 450-50-27



РЕКЛАМА
Европейский бизнес-квартал «Парк Мира»
Продажа офисов с отделкой от 33 м² в Бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190184004/>

Мои сайты

www.cian.ru/rent/commercial/188521484/

Яндекс Почта

независимость в москве | коммерческая | аренда офиса в москве | ЦАО | Хорошевский | метро читайкино | Хорошевское шоссе

20 июл, 09:55 11 просмотров 0 за сегодня

Офис (В+), 106 м²


в офисном центре «Солд-Кама»

Москва, ЦАО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 32А. На карте

▲ Беговая, 5 мин. пешком ▲ Полежаевская, 2 мин. на транспорте

▲ Улица 1905 года, 3 мин. на транспорте

В избранное Показать фото



10 фото

Площадь: 106 м² Этаж: 1 из 8 Помещение: Свободно Класс: В+

БЦ класса В+. Предлагаем Вам в аренду офисный блок со смешанной планировкой. Помещение предлагается в отличном состоянии после проведения косметического ремонта. Столовая с домашними завтраками и обедами. Охраняемая территория с наземной парковкой, круглосуточное видеонаблюдение. Ставка 22 000 руб. за кв.м. в год включает НДС, коммунальные платежи и уборку! Отдельно оплачивается интернет.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

194 334 Р/мес.
22 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, без комиссии

PRO Анастасия Дударева
38 объявлений
+7 915 434-77-56
Помогите, выберите, что вы хотите это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Офисы Mercury Tower
Mercury Tower – прекрасные офисные категории А+ с панорамными видами на Москву. Стоимость 1 м² от 23 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-68
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
БЦ «Фарит», ВАО, МСК
Продажа коммерческой недвижимости в новом БЦ класса «В+» у м. ЦД. Элитарный! От 23 до 100 кв. м. Рассрочка от собственника.
Тел: (800) 506-97-03

РЕКЛАМА
Офисы в «Меркурий Тауэр»
Mercury Tower – элитарный с панорамными видами на Москву. Стоимость 1 м² от 23 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-68
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Условия сделки

Цена	194 334 Р/мес	Тип аренды	Прочая Аренда
Ставка	22 000 Р за м ² /год	Ч/д аренда	Длительный
Налог	НДС включен: 29 636 Р	Минимальный срок аренды	+
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	+
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать фото

Номер налоговой	14
Юридический адрес	Предоставляется
Планировка	Смешанная
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система

194 334 Р/мес.
22 (49) Б. за м² в год

PRO Анастасия Дударева
25 объявлений
Показать телефон
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Офисы в «Меркурий Тауэр»
Mercury Tower – элитарный с панорамными видами на Москву. Стоимость 1 м² от 23 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-68
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Европейский бизнес-квартал «Парк Мир»
Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алексеевская.
Тел: (495) 477-27-71

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188521484/>


Недвижимость в Москве · Коммерческая · Аренда офиса в Москве · САО · Хорошевский · метро Шелехова · 1-й Магистральный тупик

7 мар, 21:52 · 41 просмотр, 0 в избранном

Офис (B+), 257 м²

в бизнес-центре «Ярд» (The Yard)
Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Магистральный туп, 11С1 [на карте](#)
▲ Шелехова, 15 мин. пешком ▲ Полежаевская, 20 мин. пешком ▲ Беговая, 24 мин. пешком

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



Площадь: **257 м²** | Этаж: **5 из 5** | Помещение: **Свободно** | Класс: **B+**

В бизнес-центре "Ярд", предлагается помещение площадью 257 кв.м. Помещение расположено на 5 этаже здания. Арендная ставка составляет 16 271 руб. за кв.м в год. Ставка включает в себя эксплуатационные расходы. НДС и коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. В здании проведены все инженерные коммуникации, что создает комфортные условия для арендатора. На территории имеется наземный паркинг, развитая инфраструктура. Здание находится в пешей доступности от станции метро "Полежаевская". Работает 24/7, Звоните!

411 179 Р/мес. ▼
19 199 Р за м² в год.

PRO
Office agency
Агентство недвижимости
790 объявлений

+7 499 653-86-84
Пожалуйста, звоните, мы вышлем объявления на e-mail. Мы готовы ответить на все вопросы.

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Офис в «Маршале Тупур»
Аренда офисных помещений в центре Москвы «Маршале Тупур». Стоимость 1 м² от 25 000 рублей/год.
Тел: (495) 991-20-68

РЕКЛАМА
OBI Tower - 64 класс «А»
Продажа офисов от 120 тыс. руб/м² (новый ОД на Новодмитровской набережной). Ростом с 1.00.
Тел: (495) 021-12-68

РЕКЛАМА
Артвилле м. Салтыковская, метро 300м
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Первая линия Дмитровская ст.
Тел: (495) 374-53-99

Условия сделки

Цена	411 179 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	19 199 Р за м ² /год	Срок аренды	Договорный
НДС	НДС включен 62 708 Р	Минимальный срок аренды	11 мес
Обеспечительный платеж	-	Арендные комиссии	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

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

411 179 Р/мес. ▼
19 199 Р за м² в год.

[Связаться по электронной почте](#)

Включены эксплуатационные расходы. НДС. без комиссии

PRO
Office agency
Агентство недвижимости
790 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
ТЦ Метрополл м. Веш. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.
Тел: (495) 212-07-67

Вход: Общий со улицы
Состояние: Офисная отделка
Мебель: Нет
Доступ: Пропускная система

<https://www.cian.ru/rent/commercial/172374177/>


Меню www.cian.ru/rent/commercial/184035498/ Яндекс Почта

Офис (В+), 331 м²


в офисном центре «ARCUS (Аркас) (В+)
Москва САО р-н Хорошево-Мневское Ленинградский просп. 37АК14 на карте

ЦСКА, 11 мин. пешком Петроовский Парк, 14 мин. пешком Динамо, 15 мин. пешком

Избранное Поделиться Печать Показать карту



7 фото



Площадь: **331 м²** Этаж: **10 из 10** Помещение: **Свободно** Класс: **В+**

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	579 250 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Степень	21 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительная

Условия сделки

Цена	579 250 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Степень	21 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительная
НДС	включен	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать карту](#)

Высота потолков: 3 м.
Планировка: Смешанная
Вход: Общий со двора
Состояние: Офисная отделка
Мебель: Нет
Доступ: Пропускная система


579 250 Р/мес. v


21 000 Р за м² в год


Включены эксплуатационные расходы НДС. Без комиссии

PRO

Денис Алексеев
9 объявлений

 **РЕКЛАМА**
Офисы в Маринский Тاور
Аренда офисных помещений в деловой башне Маринский Тاور, Страницы 1-12 от 25 000 рублей/год.
Тел: (495) 191-20-88
Проектная декларация на сайте: [www.marinskytower.ru](#)

 **РЕКЛАМА**
Оздоровительный комплекс «Зеленый бор» в Ступино!
34 объекта недвиж. пл. 21 738,8 кв. м на 6-й/у 19.58 га
Тел: (495) 909-00-00

 **РЕКЛАМА**
ТЦ Metro Mall м. Внукovo
Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.
Тел: (495) 212-07-67

<https://www.cian.ru/rent/commercial/184035498/>

Торговые помещения

Продажа

Оценщиком был проведен анализ предложений на рынке торговых площадей в районе реализации проекта, исходя из которого можно сделать вывод, что наиболее вероятна цена реализации торговых площадей в возводимом комплексе будет на уровне 330 000 руб./ кв.м. с НДС в состоянии без отделки.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > САО > Хорошевский > метро Динамо > Ходынский бульвар

вчера, 11:31 > 200 просмотров, 5 за сегодня

Торговая площадь, 94 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2 На карте
 Динамо, 2 мин. на транспорте

33 000 000 Р
 351 064 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
PENNY LANE REALTY Торговая
 недвижимость
 Агентство недвижимости
 1369 объявлений
 +7 926 537-14-23
 Пожалуйста, помните, что наши это объявления на
 ЦИАН. И оставьте свое поле зрения

Площадь: 94 м² | Этаж: 1 из 15 | Помещение: Свободно

Помещение свободного назначения на 1-ом этаже ЖК ЛАЙНЕР, корпус ЗАПАД, Первая линия, вход с витринным остеклением с ул. Авиаконструктора Микояна. Свободный паркинг. Высота потолков 6,5 м., возможность организации антресоли около 50 кв. м. Номер лота на нашем сайте: 27449.

Узнайте больше
 Условия сделки

Цена	33 000 000 Р
Цена за м ²	351 064 Р за м ²
Налог	НДС включен: 5 033 896 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия > Показать фото

Тип помещения: street-retail
 Высота потолков: 6,5 м
 Состояние: Под чистовую отделку

33 000 000 Р
 351 064 Р за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Торговая
 недвижимость
 Агентство недвижимости
 1369 объявлений
 Показать телефон

РЕКЛАМА
 Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м²
 с огромными витринами. 1-я линия ТТК,
 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

РЕКЛАМА
 БЦ "График", ВАО, МСК
 Продажа коммерческих помещений в
 новом БЦ класса «В» у м. Ш. Фрунзевской
 От 23 до 190 кв. м. Расорочка от
 собственника.
 Тел.: (903) 306-97-05

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-с и ПОН в БЦ Riverside,
 Павловская наб. От 107 т.м². Пропорция
 100%. Аренда: Скидка 10% на офисы и
 торговые помещения до 31.07
 Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
 Стрит-ритейл Н.Черемушкинск, ул.
 Торговые помещения в доме бизнес-
 класса VIVALDI. 500 м от метро, 3-я
 линия, свой вход.
 Тел.: (495) 401-70-70

<https://www.cian.ru/sale/commercial/179839456/> (с НДС, без отделки)

www.cian.ru/sale/commercial/187692719/


Яндекс Почта

Торговая площадь, 100 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12. На карте

Полежаевская, 7 мин. пешком

В избранное Показать



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
100 м ²	1 из 26	Свободно

Лот 87906. Предлагается на продажу торговое помещение, расположенное в 7-и минутах транспортом от станции метро "Полежаевская", по адресу: Проезд Березовой Рощи, д.12.Общая площадь - 100 кв.м. Предлагаемое помещение расположено на первом этаже жилого дома. Первая линия домов. Отдельный вход в помещение. Свободная планировка. Все центральные коммуникации. Электрическая мощность - по запросу. Удобный подъезд и парковка перед зданием, охраняемая парковка во дворе дома. Отличная транспортная доступность из большинства районов Москвы. Дом находится в самом центре Хорошевского района, недалеко от его основных транспортных магистралей и зеленых зон. Помещение отлично подойдет под любой вид деятельности: магазин, аптеку, салон красоты, шоу-рум, общепит, банк, салон связи и др. Коммерческие условия. Стоимость продажи - 35 000 000 руб.

35 000 000 Р

350 000 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость
Агентство недвижимости
3445 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

Условия сделки

Цена	35 000 000 Р
Ставка	350 000 Р за м ²
Налог	НДС включен: 5 338 983 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать

35 000 000 Р

350 000 Р за м²

PRO

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость
Агентство недвижимости
3424 объявления

+7 495 215-08-26

<https://www.cian.ru/sale/commercial/187692719/> (с НДС, с отделкой)

Торговая площадь (А), 456 м²
 Москва, СЗАО, р-н Хорошее Меширки Д в Силикатный проезд, 4К2С5 -1-ср-М
 М. Полежаевская. 3 мин. на транспорте

114 000 000 Р

Дон-Строй
 Агентство недвижимости
 54 объявлений

+7 495 266-41-13

ЖК «LIFE Нуттовоки»
 От 150 тыс. руб/кв. Площадь от 66 до 850 кв. Отдельные виды: внутренне остекление, Зеркало! Тел: (499) 370-37-12

Галерея JAZZ
 Продажа готовых помещений от 117 кв. с отдельными витринами, 1-й линия ТТК, 300 м от метро. Тел: (495) 477-00-12

Площадь: 456 м² | Этаж: 1 из 36 | Помещение: Свободно | Класс: А

Продан стрит-ритейл площадью 456 м² в 3 мин. транспортом от м. Полежаевская, район города - Тверской, предоставляется юридический адрес. Помещение располагается в 36-этажном многофункциональном комплексе класса А. Распологается на 1 этаже здания, возможное назначение - супермаркет, помещение под чистовую отделку, две мокрые точки. Здание построено в 2022 году, в данный момент здание находится на этапе постройки. Доступ в здание свободный. Подземная парковка. [976438]

Узнайте больше

Условия сделки

Цена: 114 000 000 Р
 Цена за м²: 250 000 Р за м²
 Налог: НДС включен: 17 389 830 Р
 Тип сделки: Свободная продажа

Уточнить условия | Показать детали

Тип помещения: street-retail
 Юридический адрес: Предоставляется
 Состояние: Под чистовую отделку
 Количество мокрых точек: 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/174116514/>

Предложения на сайте застройщика <https://donstroy.com/kommercheskaya-nedvizhimost/freedom>

Этаж	Площадь, м ²	Стоимость за 1 м ² , руб.	Стоимость, руб. ↑	Назначение	Вход	Витрина	Отделка	Бронь
1	234.7	250 000	58 675 000	кафе	отдельный	-	✕	☑
1	1487.2	75 151	111 764 567	детский сад	отдельный	-	✕	☑
1	456.2	250 000	114 000 000	торговая	отдельный	-	✕	☑

Здание находится на нулевом этапе строительства, дата сдачи ГК в 2022 году. На нулевом этапе строительства помещения предлагаются в состоянии без отделки с учетом НДС за 250 000 руб./кв.м., что подтверждает снижение стоимости на начальном этапе на 25-30% по сравнению с готовым объектом.

Аренда

Оценщиком был проведен анализ предложений ставок аренды на рынке торговых площадей в районе реализации проекта, исходя из которого можно сделать вывод, что наиболее вероятная ставка аренды в возводимом комплексе будет на уровне 30 000 руб./кв.м. с НДС в состоянии без отделки.

Свободное назначение (В+), 77,3 м²
 в Бизнес-центре «Джунки» Машинга ЖК-м.м. 1-1-
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 1С1. На карте
 Хорошево, 3 мин. пешком

212 575 Р/мес. ·
 33 000 Р за м² в год

Office agency
 Агентство недвижимости
 790 объявлений

Площадь: **77,3 м²** | Этаж: **1 из 4** | Помещение: **Свободно** | Класс: **В+**

Назначение: офис, магазин, кафе/ресторан

В бизнес-центре "Джунки", в аренду предлагается помещение свободного назначения площадью 77,3 кв. м. (с учетом коридорного коэффициента 7%). Здание удобно расположено в пешей доступности от метро "Полежаевская" и МЦК "Хорошево". В помещении требуется выполнение отделки. Собственник готов выполнить отделку за счет арендатора. (~ 3000 руб. за кв. м. в год, к стоимости аренды). Коммерческие условия: 33 000 руб. за кв. м. в год, НДС и эксплуатационные платежи включены в стоимость арендной ставки. Коммунальные расходы оплачиваются дополнительно. Работаем 24/7. Звоните в любое время.

Условия сделки

Цена	212 575 Р/мес.	от аренды	-
Ставка	33 000 Р за м ² /год	С НДС	Длительный
Налог	НДС включен. 32 506 Р	Минимальный налог за счет арендатора	-
Общественный платеж	-	Арендный контракт	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия | Показать фото

Высота потолков: 3,7 м
 Вход: Общий со улицы
 Парковка: Наземная
 Количество мест: 250

213 125 Р/мес. ·
 33 000 Р за м² в год

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
 Агентство недвижимости
 2002 объявления

Показать телефон | Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188520491/>

Подземный паркинг

Оценщиком был проведен анализ предложений на рынке машиномест в подземном паркинге в районе реализации проекта, исходя из которого можно сделать вывод, что наиболее вероятна цена реализации машиномест в возводимом комплексе будет на уровне 1 700 000 руб./м/м с НДС.

Таблица 8.3.28

Предложения машиномест в подземных паркингах в районе реализации проекта

ID объявления	Тип	Площадь, м2	Метро	Адрес	Цена, руб.	Телефоны	Описание	Парковка	Ссылка на объявление
163132671	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	16.0	м. Октябрьское поле (19 мин пешком)	Москва, улица Маршала Тухачевского, 16к1с1	1700000 руб.	+79162252191	Продаю машино-место в подземном охраняемом паркинге. Место широкое 15,6 кв м, удобное для въезда-выезда., 3 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/163132671
153148973	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	15.0	м. Полежаевская (14 мин пешком)	Москва, проезд Березовой Рощи, 10	1800000 руб.	+79031116275	Продается машино-место в охраняемом подземном паркинге жилого дома, расположенного по адресу пр. Березовой рощи д. 10. Машиноместо на -1 уровне. Оформлено в собственность. Возможна рассрочка платежа.	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/153148973
154533695	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	18.0	м. Фили (10 мин пешком)	Москва, Филевский бульвар, 24к2	1500000 руб.	+79035326646	Продается машиноместо 18 м.кв. в одном из престижнейших ЖК "Ривер Хаус". 1 собственник. Фото соответствует., 9 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/154533695
162249857	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	16.5	м. Панфиловская (2 мин пешком)	Москва, улица Маршала Рыбалко, 2	1630000 руб.	+79808883838	Продается машиноместо в ЖК "Маршал" на 2м уровне подземного паркинга. Удобно расположен к выходу. Собственность получена., 2 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/162249857
152067145	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	15.3	м. Октябрьское поле (10 мин на машине)	Москва, улица Генерала Глаголева, 19	1750000 руб.	+79250103755	Продается машиноместо в подземном паркинге нового монолитного дома, заезд с ул. Глаголева. Площадь - 15 кв.м, 1-й уровень паркинга. Установлен автоподъемник по итальянской технологии. Двух-ярусная конструкция позволяет парковать 2 автомобиля одновременно. В паркинге охрана, видеонаблюдение, автосервис, автомойка. В собственности!, 4 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/152067145
160920559	Продажа гаража	19.0	м. Полежаевская (15 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 13	1800000 руб.	+79067404253	Лот 60827. Самое удачное Машино-место! Машино-место 19 кв. м. располагается в подземном паркинге на 2 уровне. Адрес: Москва, Ходынский бульвар, дом 13. Собственность. Полная стоимость в договоре. Особые преимущества: Очень удобное расположение Машино-места, Вы не зависите от своих соседей, всегда, в любое время, комфортно и выезжать и заезжать., 6 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/160920559
155631035	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	17.4	м. Полежаевская (14 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 15	1700000 руб.	+79853952833	ГАРАЖ-БОКС площадью 17,4 кв. м. на втором уровне охраняемого подземного паркинга. Удобное месторасположение. Собственность. Система вентиляции, пожаротушение, видеонаблюдение, въезд по пропускам, круглосуточная охрана., 3 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/155631035
160418937	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	23.5	м. Полежаевская (14 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 15	1700000 руб.	+79252304188	Продается просторное машиноместо. Установлен шкаф для хранения мелочей и имеется место для хранения шин. Заезд в паркинг внутри территории жилого комплекса. Полная безопасность. Охрана. В паркинге мойка и шиномонтаж., 3 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/160418937
156450054	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	23.0	м. Полежаевская (5 мин на машине)	Москва, Ходынский бульвар, 17	1950000 руб.	+79151919120	Продам бокс на -3 этаже в ЖК "Гранд Парк", большое удобное. Есть место для хранения велосипедов, шин, зимнего инвентаря и т.д. Звоните в любое время. Готовы к переговорам., 4 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/156450054
164779049	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	15.0	м. Полежаевская (15 мин пешком)	Москва, проезд Березовой Рощи, 4	1980000 руб.	+79166122401	Продается машиноместо в подземном паркинге уровень 1	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/164779049
164531249	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	19.0	м. Октябрьское поле (5 мин на машине)	Москва, проспект Маршала Жукова, 37К2	2000000 руб.	+79853011313	Беспроцентная рассрочка. Машиноместо в подземном паркинге в ЖК бизнес-класса Wellton Park. 101, рядом с лифтом на -3 уровне., 3 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/164531249
164875964	Продажа гаража, Машиноместо, Собственность	15.0	м. Полежаевская (10 мин пешком)	Москва, проспект Маршала Жукова, 39к6	1700000 руб.	+79152452652	Продается машиноместо 2,9х4,8 на подземной парковке, 2 фото	Подземная	https://www.cian.ru/sale/commercial/164875964
Рыночная стоимость с НДС					1 700 000				
Рыночная стоимость без НДС					1 440 000				

Источник: данные Агентства недвижимости ЦИАН.

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды машиномест в подземном паркинге в районе реализации проекта, исходя из которого можно сделать вывод, что наиболее вероятна ставка аренды машино-места в возводимом комплексе будет на уровне 10 000 руб./месяц с НДС. Необходимо отметить, что 400 машиномест будут забронированы под посетителей торгового комплекса и не будут сдаваться в аренду.

Таблица 8.3.29

Предложения машиномест в подземных паркингах в районе реализации проекта

ID объявления	Площадь	Метро	Адрес	Цена	Телефоны	Описание	Парковка	Ссылка на объявление
189141103	15.0, м2		Москва, Ходынский бульвар, 2	9000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+79032739993	Сдаем свое машиноместо в подземном паркинге ЖК "Лайнер". Все строго по пропускам, выдается электронная метка на автомобиль, шлагбаум на въезде, круглосуточная охрана и видео-наблюдение. Заезд в любой день и время, отопление и освещение. Комфортная планировка, удобно парковать машину. При въезде есть автоматическая мойка колес. Сами не пользуемся, на длительный срок, 2 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/189141103
169583302	18.0, м2	м. Аэропорт (19 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	8900 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+79035969882	Сдается машино место 394 около лифта в ЖК Лайнер, под секцией И. Въезд по электронной метке., 3 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/169583302
189223297	15.4, м2	м. Полежаевская (10 мин на машине)	Москва, проспект Маршала Жукова, 78	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+79261488093	Сдается машиноместо ЖК Континенталь на -4 уровне.	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/189223297
176665988	19.0, м2	м. ЦСКА (19 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	9000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+79688302183	Сдам в аренду машиноместо в ЖК "Лайнер". Данный ЖК расположен в очень удобном месте, в шаговой доступности станция метро "ЦСКА", ТЦ "Авиапарк" и многое другое., 1 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/176665988
190468511	18.0, м2	м. Динамо (15 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 10000	+79099209955	Сдается просторное место, удобно расположено в секции Е у лифта. На срок от 3 мес., 1 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/190468511
190392009	14.0, м2	м. Октябрьское поле (15 мин пешком)	Москва, улица Маршала Тухачевского, 49	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 10000	+79652261811	Сдается на очень долгое время машиноместо на -1 уровне подземного паркинга., 5 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/190392009
153474672	14.4, м2	м. Октябрьское поле (20 мин пешком)	Москва, бульвар Генерала Карбышева, 15К1	12500 руб./ За месяц, Срок аренды - На несколько месяцев	+79055505585	Сдается машиноместо в ЖК Юнион Парк. Широкое место на -2 уровне., 5 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/153474672
181239236	19.6, м2	м. ЦСКА (3 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+79262163345	Сдаю в аренду машиноместо, в ЖК Лайнер Восток, номер С 443 (от собственника), в ЖК Лайнер Восток, в тёплом подземном паркинге. Подойдёт для корпуса А, Б, И, Ж, и даже В. Ширина между стеной и колонной 2.37 м, далее ширина машиноместа 2.62. Длина 7,5 м (на фото видно что машину можно поставить длиннее на 2-3 метра чем Kia Rio). Машиноместо отличается от остальных огромным количеством места, за самим машиноместом которое остаётся после машины, куда можно поставить ещё мотоцикл, и 8 колёс	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/181239236

ID объявления	Площадь	Метро	Адрес	Цена	Телефоны	Описание	Парковка	Ссылка на объявление
						легко могут быть размещены. Колонна позволяет сделать так что никто не может занять два места, как это частенько делают (см. последнее фото). Возможно сдать для юр.лица(есть ИП) по договору. Арендатору будет организована метка для въезда на территорию и подземный паркинг. На летний период возможна скидка. Спешите пока есть места в паркинге. В Лайнере скоро будет совсем много народу и парковаться будет негде., 13 фото		
175962294	19.0, м2	м. ЦСКА (3 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+79688302183	Сдам в аренду машиноместо в ЖК "Лайнер". Данный ЖК расположен в очень удобном месте, в шаговой доступности станция метро "ЦСКА", ТЦ "Авиапарк" и многое другое., 1 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/175962294
168504520	15.0, м2	м. Аэропорт (15 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	12000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+79857254494	Сдаю 2 соседних паркоместа по 15 кв.м. 1-ый уровень подземной парковки у въезда. Корпус А. Стоимость одного места - 12 000 рублей (в стоимость включены коммунальные платежи и охрана), 5 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/168504520
186112622	14.0, м2	м. Октябрьское поле (20 мин пешком)	Москва, бульвар Генерала Карбышева, 15	12500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+79164615896	Машиноместо 14 м в ЖК Union Park, 1 фото	Подземная	https://www.cian.ru/rent/commercial/186112622
Рыночная стоимость с НДС				10000				
Рыночная стоимость без НДС				8500				

Источник: данные Агентства недвижимости ЦИАН.

Таким образом, стоимость реализации площадей и ставки аренды в комплексе составят:

Таблица 8.3.30

Параметры	Реализуемая, (сдаваемая) площадь, кв.м.	с НДС	без НДС
Стоимость продажи			
торговые площади, руб./кв.м.	46 750	320 000	270 000
офисные площади, руб./кв.м.	25 500	200 000	170 000
паркинг, руб./м.м.	1 450	1 700 000	1 440 000
Ставка аренды			
торговые площади, руб./кв.м. в год	46 750	30000	25 400
офисные площади, руб./кв.м. в год	25 500	20000	16 900
паркинг, руб./м/м в месяц	1 090	10000	8 500
Вспомогательные площади (15%) от общего объема, не подлежащие реализации и сдаче в аренду.	40 050	30000	25 400

Источник: расчеты оценщика.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Уровень потерь от недосбора арендной платы (kn) рассчитывается с помощью фактора текущей стоимости с учетом срока задержки платежей. Формула для расчета фактора текущей стоимости выглядит следующим образом:

$$r=1/((1+R/m)^n), \text{ где}$$

- ü r- фактор текущей стоимости;
- ü R- безрисковая ставка;
- ü m – количество месяцев в году;
- ü n – количество месяцев, на протяжении которых объект не используется.

Данный показатель включает в себя снижение доходов от сдачи в аренду при смене арендаторов (с учетом каникул на ремонт). Также следует понимать, что не учтены помещения, необходимые для управления объектом, что также является дополнительной частью не сданных в аренду помещений (офисные помещения, складские помещения). Рассматриваемый объект является престижным и смена арендаторов в помещениях происходит нечасто.

Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

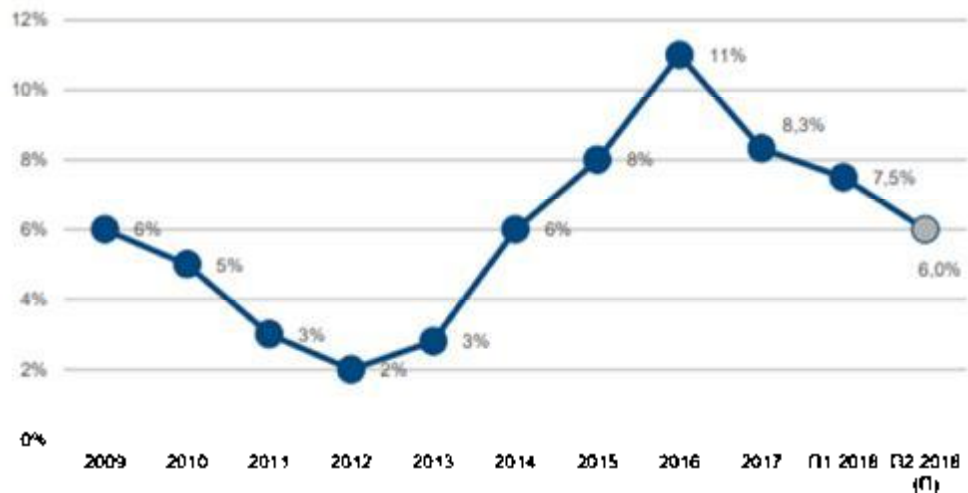
$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Оценщик проанализировал средний показатель уровня вакантных площадей в торговых центрах регионов. Анализ информации на рынке относительно уровня недогрузки представлен ниже.

Вакантность

Торговые площади

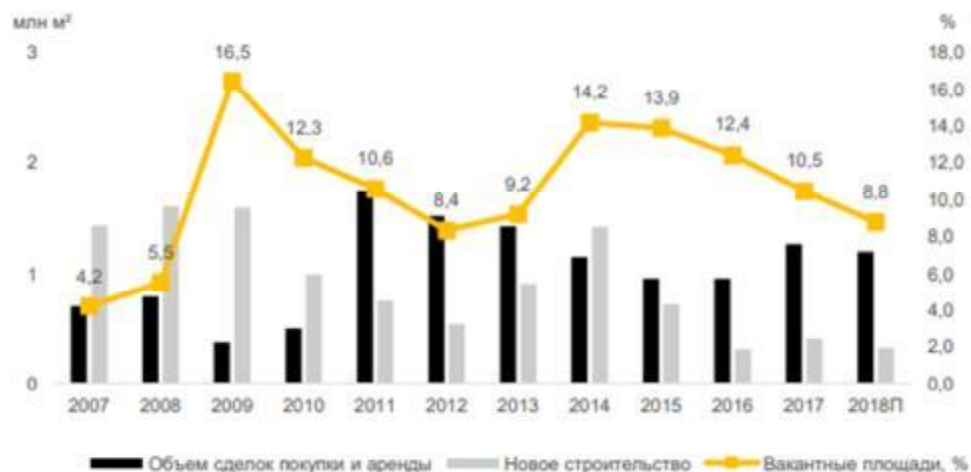
Торговые центры, открывшиеся в первом полугодии 2018 г., демонстрируют хорошую стартовую заполняемость торговых площадей. Так, в день открытия ТРЦ «Миля», уровень фактически работающих торговых площадей составил порядка 70%. В ТРЦ «Каширская Плаза», по данным девелопера, к открытию ТРЦ было подписано договоров аренды на 93% площадей. В условиях сократившегося объема ввода и единичных качественных проектов, торговые центры даже с невысокой стартовой заполняемостью будут активно наполняться арендаторами, что, в свою очередь, положительно отразится на сокращении доли вакантных площадей на столичном рынке.



Уровень вакантных площадей относительно начала года по итогам шести месяцев изменился незначительно и оценивается в 7,5%, что ниже аналогичного показателя «год к году» на 2,5 п.п. До конца года, с учетом прогнозируемого активного заполнения новых ТРЦ и высокой доли подписанных договоров аренды, а также переноса открытия части проектов с 2018-го на 2019 г., уровень вакантности торговых площадей может снизиться еще на 1,5 п.п. до 6%.

Офисные площади

Несмотря на увеличившийся объем сделок по аренде/покупке офисов и низкие объемы нового строительства средний уровень вакантных площадей в офисах Москвы за первые три месяца 2018 г. сократился менее, чем на 1 п. п. и достиг 9,8%, что объясняется происходящим параллельно выходом на рынок офисных площадей, освобождаемых арендаторами вследствие переезда в иные здания.



Прогноз роста цен

Для рынка продаж офисных помещений характерным остается сокращение объема свободного предложения, обусловленное ростом спроса, сопровождающегося ограниченным объемом нового предложения. Совокупный объем сделок по покупке офисных площадей в I квартале 2018 г. составил 57,7 тыс. м², превысив показатель I квартала 2017 г. в 1,7 раза.

В офисах класса В+/- в период с января по март наблюдалась разнонаправленная динамика ставок аренды – в зависимости от сбалансированности спроса и предложения в том или ином субрынке, собственники либо повышали, либо снижали арендные ставки, в результате чего **средний показатель продемонстрировал рост в 2%**.

Для дальнейших прогнозов рост цен принят на уровне инфляции 1% в квартал.

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода.

Размер операционных расходов по проекту принят на уровне аналитических данных, представленных в справочнике СРК-2018 г.

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения:			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290

Источник: СРК-2018.

Величина операционных расходов принята на уровне класса В.

Для подземного паркинга величина операционных расходов принята на уровне 1000 руб./м/м в месяц с НДС.

Маркетинговые услуги

Услуги риелтор приняты на уровне 2% от стоимости реализации площадей.

Расчет поступлений по проекту, тыс.руб.

Наименование работ	Ед.изм.	1 год				2 год				3 год			
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Операционная деятельность													
Под реализацию													
торговые площади	кв.м.	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750
офисные площади	кв.м.	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500
паркинг	м/м	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450
под аренду													
торговые площади	кв.м.	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750
офисные площади	кв.м.	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500
паркинг	м/м	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050
Процент реализации площадей		0%	0%	0%	0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Уровень загрузки офисных площадей		0%	0%	0%	0%	70,0%	73,0%	76,0%	79,0%	82,0%	85,0%	88,0%	91,0%
Уровень загрузки торговых площадей		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Темп роста цен		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Цепной темп роста цен		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Уровень загрузки офисных площадей		1,010	1,020	1,030	1,041	1,051	1,062	1,072	1,083	1,094	1,105	1,116	1,127
Стоимость продажи													
торговые площади	руб./кв.м.	0	0	0	0	198 641	209 226	220 002	230 973	242 142	253 511	265 083	276 861
офисные площади	руб./кв.м.	0	0	0	0	125 070	131 735	138 520	145 428	152 460	159 618	166 904	174 320
паркинг	руб./м.м.	0	0	0	0	1 059 418	1 115 870	1 173 345	1 231 858	1 291 424	1 352 057	1 413 775	1 476 592
Ставка аренды													
торговые площади	руб./кв.м.	25 654	25 911	26 170	26 431	26 696	26 963	27 232	27 505	27 780	28 057	28 338	28 621
офисные площади	руб./кв.м.	17 069	17 240	17 412	17 586	17 762	17 940	18 119	18 300	18 483	18 668	18 855	19 043
паркинг	руб./м.м.	8 585	8 671	8 758	8 845	8 934	9 023	9 113	9 204	9 296	9 389	9 483	9 578
Операционные доходы	тыс.руб.	0	0	0	0	1 120 953	1 180 683	1 241 497	1 303 408	1 366 434	1 430 589	1 495 892	1 562 357
Продажа	тыс.руб.	0	0	0	0	1 120 953	1 180 683	1 241 497	1 303 408	1 366 434	1 430 589	1 495 892	1 562 357
торговые площади	тыс.руб.	0	0	0	0	742 917	782 504	822 808	863 840	905 611	948 130	991 410	1 035 460
офисные площади	тыс.руб.	0	0	0	0	255 143	268 739	282 581	296 672	311 018	325 621	340 484	355 612
паркинг	тыс.руб.	0	0	0	0	122 893	129 441	136 108	142 896	149 805	156 839	163 998	171 285
Аренда	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
торговые площади	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
офисные площади	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
паркинг	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы	тыс.руб.	0	0	0	0	-22 419	-23 614	-24 830	-26 068	-27 329	-28 612	-29 918	-31 247
Оплата услуг риелтора	тыс.руб.	0	0	0	0	-22 419	-23 614	-24 830	-26 068	-27 329	-28 612	-29 918	-31 247
Операционные расходы	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
торговые площади	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
офисные площади	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
паркинг	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистые доходы	тыс.руб.	0	0	0	0	1 098 534	1 157 070	1 216 667	1 277 340	1 339 105	1 401 978	1 465 974	1 531 110

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет поступлений по проекту без учета НДС, тыс.руб.

Наименование работ	Ед.изм.	4 год				5 год				6 год				Итого
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Операционная деятельность														
Под реализацию														
торговые площади	кв.м.	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750
офисные площади	кв.м.	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500
паркинг	м/м	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450
под аренду														
торговые площади	кв.м.	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750	46 750
офисные площади	кв.м.	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500
паркинг	м/м	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050
Процент реализации площадей		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	4,0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Корректировка на степень готовности		94,0%	97,0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Уровень загрузки офисных площадей		0%	0%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Уровень загрузки торговых площадей		0%	0%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Темп роста цен		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Цепной темп роста цен		1,138	1,149	1,161	1,173	1,184	1,196	1,208	1,220	1,232	1,245	1,257	1,270	
Стоимость продажи														
торговые площади	руб./кв.м.	288 848	301 047	313 462	316 596	319 762	322 960	326 189	329 451	332 746	336 073	339 434	342 828	
офисные площади	руб./кв.м.	181 867	189 548	197 365	199 338	201 332	203 345	205 379	207 432	209 507	211 602	213 718	215 855	
паркинг	руб./м.м.	1 540 523	1 605 586	1 671 795	1 688 513	1 705 398	1 722 452	1 739 677	1 757 074	1 774 644	1 792 391	1 810 315	1 828 418	
Ставка аренды														
торговые площади	руб./кв.м.	28 908	29 197	29 489	29 783	30 081	30 382	30 686	30 993	31 303	31 616	31 932	32 251	
офисные площади	руб./кв.м.	19 234	19 426	19 620	19 817	20 015	20 215	20 417	20 621	20 827	21 036	21 246	21 459	
паркинг	руб./м.м.	9 674	9 771	9 868	9 967	10 067	10 167	10 269	10 372	10 475	10 580	10 686	10 793	
Операционные доходы	тыс.руб.	1 630 002	1 698 843	2 088 235	2 159 699	1 330 157	466 054	486 965	491 835	496 753	501 721	506 738	511 805	23 070 622
Продажа	тыс.руб.	1 630 002	1 698 843	1 768 899	1 786 588	902 227	0	0	0	0	0	0	0	18 488 371
торговые площади	тыс.руб.	1 080 292	1 125 917	1 172 346	1 184 070	597 955	0	0	0	0	0	0	0	12 253 260
офисные площади	тыс.руб.	371 009	386 679	402 624	406 650	205 358	0	0	0	0	0	0	0	4 208 190
паркинг	тыс.руб.	178 701	186 248	193 928	195 868	98 913	0	0	0	0	0	0	0	2 026 921
Аренда	тыс.руб.	0	0	319 336	373 112	427 931	466 054	486 965	491 835	496 753	501 721	506 738	511 805	4 582 250
торговые площади	тыс.руб.	0	0	241 254	278 476	316 418	337 337	340 710	344 117	347 558	351 034	354 544	358 090	3 269 538
офисные площади	тыс.руб.	0	0	62 540	75 798	89 316	103 096	117 143	118 314	119 497	120 692	121 899	123 118	1 051 414
паркинг	тыс.руб.	0	0	15 542	18 837	22 197	25 621	29 112	29 404	29 698	29 995	30 294	30 597	261 298
Расходы	тыс.руб.	-32 600	-33 977	-113 221	-126 765	-122 524	-113 962	-119 358	-120 551	-121 757	-122 974	-124 204	-125 446	-1 491 374
Оплата услуг риелтора	тыс.руб.	-32 600	-33 977	-35 378	-35 732	-18 045	0	0	0	0	0	0	0	-369 767
Операционные расходы	тыс.руб.	0	0	-77 843	-91 033	-104 479	-113 962	-119 358	-120 551	-121 757	-122 974	-124 204	-125 446	-1 121 606
торговые площади	тыс.руб.	0	0	-57 392	-66 246	-75 272	-80 249	-81 051	-81 862	-82 680	-83 507	-84 342	-85 186	-777 786
офисные площади	тыс.руб.	0	0	-18 127	-21 969	-25 887	-29 881	-33 953	-34 292	-34 635	-34 982	-35 331	-35 685	-304 742
паркинг	тыс.руб.	0	0	-2 324	-2 817	-3 320	-3 832	-4 354	-4 397	-4 441	-4 486	-4 531	-4 576	-39 077
Чистые доходы	тыс.руб.	1 597 402	1 664 866	1 975 014	2 032 935	1 207 634	352 092	367 608	371 284	374 997	378 747	382 534	386 359	21 579 248

Источник: расчеты Оценщика.

8.4.2.6. Определение ставки дисконтирования

Первый шаг при оценке эффективности инвестиционного периода – *оценка стоимости денег во времени*. Для этого применяют метод дисконтирования, текущих расходов по проекту с изменениями, вызванными инфляцией, процентами по банковским вкладам и т.п. Рассматривают два случая: будущую ценность сегодняшних средств и сегодняшнюю ценность будущих поступлений.

Процесс дисконтирования означает приведение стоимости будущих денежных потоков к их стоимости в настоящее время. Необходимость дисконтирования диктуется тем, что «сегодняшний» рубль (или доллар) дороже «завтрашнего» не только потому, что инфляция снижает его покупательную способность, но и потому, что инвестированный сегодня рубль (или доллар) завтра принесет конкретную прибыль. Коэффициент дисконтирования (ставка дисконта) используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконтирования должна превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженных с инвестированием в данный инвестиционный проект.

Пересчет текущей и будущей сумм в эквивалентные стоимости путем дисконтирования позволяет определить ценность проекта на основании текущих и будущих затрат и результатов. Затраты и результаты, подсчитанные за каждый год жизни проекта, дисконтируются, а затем суммируются для получения общего показателя ценности проекта.

Ставка дисконтирования используется для оценки эффективности вложений. С экономической точки зрения ставка дисконтирования - это норма доходности на вложенный капитал, требуемая инвестором.

Одним из наиболее распространенных на практике способов определения ставки дисконтирования является кумулятивный метод оценки премии за риск. В основе этого метода лежат предположения о том, что:

- если бы инвестиции были безрисковыми, то инвесторы требовали бы безрисковую доходность на свой капитал (то есть норму доходности, соответствующую норме доходности вложений в безрисковые активы);
- чем выше инвестор оценивает риск проекта, тем более высокие требования он предъявляет к его доходности.

Исходя из этих предположений при расчете ставки дисконтирования необходимо учесть так называемую «премию за риск».

Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для рассматриваемого проекта, прочие премии. Таким образом, в общем виде при кумулятивном построении ставка дисконта представляет собой сумму следующих величин:

- *безрисковая ставка (процент по безрисковым вложениям);*
- *физические риски;*
- *правовые риски;*
- *экономические риски;*
- *финансовые риски.*

Оценщики при расчете ставки дисконтирования учитывали вид рассчитанного денежного потока. В соответствии с этим ставка дисконтирования рассчитывалась для реального денежного потока (без учета темпов роста цен), с присущими для данного денежного потока рисками.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 31.03.2030 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки.

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД составила 7,79%.

Выпуск	Купон	Погашение	Дюрация	Доходность	Посл. цена	Изм. цены	Выпуск	Купон	Погашение	Дюрация	Доходность	Посл. цена	Изм. цены
46019	2,01	20.03.2019	0,72	6,90	96,62	+0,00%	26215	7,00	16.08.2023	4,30	7,39	98,89	+0,13%
46021	5,00	08.08.2018	0,11	6,46	99,84	-	52001	2,50	16.08.2023	2,41	2,56	99,81	+0,09%
46014	7,00	29.08.2018	0,16	5,56	100,25	+0,02%	46022	6,00	19.07.2023	3,96	7,42	93,22	-0,12%
46005	0,00	09.01.2019	0,54	6,86	96,50	-1,49%	26223	6,50	28.02.2024	4,71	7,58	95,69	-0,01%
26208	7,50	27.02.2019	0,65	6,96	100,41	-0,01%	26222	7,10	16.10.2024	5,12	7,52	98,58	+0,05%
24019	7,74	16.10.2019	1,21	7,15	100,51	-0,06%	29006	9,12	29.01.2025	4,84	7,05	107,02	-0,01%
26210	6,80	11.12.2019	1,41	6,92	99,99	-0,00%	46011	10,00	20.08.2025	4,09	6,09	116,87	-
26216	6,70	15.05.2019	0,87	6,92	99,90	-0,03%	26219	7,75	16.09.2026	6,13	7,68	101,27	+0,10%
29011	8,96	29.01.2020	1,43	6,88	101,96	-0,04%	26207	8,15	03.02.2027	6,22	7,63	104,10	+0,02%
26214	6,40	27.05.2020	1,83	7,03	99,10	+0,01%	46023	8,16	23.07.2026	3,49	4,66	112,89	-
46018	6,50	24.11.2021	2,33	7,40	98,41	-0,04%	26212	7,05	19.01.2028	6,87	7,63	97,00	+0,20%
26205	7,60	14.04.2021	2,54	7,17	101,37	-0,07%	52002	2,50	02.02.2028	4,26	2,89	96,90	+0,21%
26217	7,50	18.08.2021	2,79	7,24	101,07	-0,06%	26224	6,90	23.05.2029	7,72	7,73	94,99	-0,11%
25083	7,00	15.12.2021	3,14	7,33	99,39	+0,01%	26218	8,50	17.09.2031	8,23	7,74	107,45	-0,03%
26209	7,60	20.07.2022	3,47	7,36	101,29	-0,01%	26221	7,70	23.03.2033	8,94	7,75	100,80	+0,10%
26220	7,40	07.12.2022	3,86	7,47	100,25	+0,10%	26225	7,25	10.05.2034	9,51	7,73	96,90	+0,04%
29012	7,65	16.11.2022	3,64	7,13	101,75	-0,04%	46020	6,90	06.02.2036	9,70	7,79	92,97	-0,14%
26211	7,00	25.01.2023	3,89	7,47	98,70	-0,70%	46012	8,39	05.09.2029	6,62	5,81	110,67	-

Источник: <https://www.russ-invest.com/>

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице.

Таблица 8.3.33

Расчет ставки дисконтирования

Фактор	Значение, %	Примечание
Безрисковая ставка	7,79%	Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г.
Правовые риски	2,5%	Правовые риски возникают и приводят к потерям доходов вследствие неожиданных изменений правового пространства, а так же из-за проявления недостатков юридической сущности проекта и нормативно-правового обеспечения его функционирования. Несовершенство или погрешность правоустанавливающих документов на землю или строения, возможные запреты диверсификации видов использования земельного участка и строений, изъятия государственного регулирования, отложение заключения инвестиционного контракта. Риск средний, так как не смотря на то, что в настоящий момент разработан проект освоения территории, получено разрешение на строительство и положительная экспертиза проекта, но строительство так и не было начато, срок разрешения на строительства закончился, что потребует новых согласований.
Физические (технические) риски	3,0%	К физическим рискам отнесены риски связанные с нарушением режима создания объекта или его доходной эксплуатации. Отсрочка реализации проекта. Срок начала и осуществления проекта может быть не выдержан. Риск выше среднего.
Экономические риски	3,5%	К экономическим рискам относятся риски потерь доходов вследствие неблагоприятных изменений макроэкономических тенденций и рыночной конъюнктуры, а так же из-за недостатков управления доходностью проектов. Превышение стоимости проекта вероятно из-за роста цен на материалы, роста транспортных тарифов, заработной платы, других затрат, на фоне снижения стоимости реализации. Риск значительный
Финансовые риски	3,5%	Финансовые риски возникают и приводят к потерям доходов вследствие неблагоприятных изменений конъюнктуры рынка капитала, а также системы управления финансами объекта. Возможные срывы финансирования проекта (привлечение средств соинвесторов, кредитов, дольщиков). Риск значительный.
Итого		20,79%

Источник: расчеты Оценщика.

8.4.2.7. Расчет рыночной стоимости на основе доходного подхода

При прогнозировании денежного потока следует учитывать, что предприятие получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение финансового года, поэтому дисконтирование денежных потоков проводится для середины периода.

На основании рассчитанных данных о доходах и расходах смоделированы денежные притоки и оттоки от инвестиционного и операционного вида деятельности для Инвестора, оценены чистые дисконтированные денежные потоки с учетом ставки дисконтирования.

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками произведем расчет рыночной стоимости объектов оценки в табл.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка на основе доходного подхода без учета произведенных вложений по Инвестиционному контракту, тыс.руб.

Наименование работ	1 год				2 год				3 год			
	1 кв. 3	2 кв. 3	3 кв. 3	4 кв. 3	1 кв. 3	2 кв. 3	3 кв. 3	4 кв. 3	1 кв. 3	2 кв. 3	3 кв. 3	4 кв. 3
Инвестиционная деятельность												
Выплата в бюджет Москвы	-207 467	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987	-82 987
Инвестиционные затраты	0	0	-567 729	-1 332 941	-1 915 436	-1 926 163	-1 936 352	-1 946 014	-1 955 161	-1 963 783	-1 971 874	-1 979 426
Затраты на строительство	-207 467	-82 987	-650 716	-1 415 928	-1 998 423	-2 009 150	-2 019 339	-2 029 001	-2 038 148	-2 046 770	-2 054 861	-1 979 426
Операционная деятельность												
Операционные доходы	0	0	0	0	1 123 511	1 183 379	1 244 331	1 306 383	1 369 553	1 433 855	1 499 306	1 565 923
Продажа	0	0	0	0	1 123 511	1 183 379	1 244 331	1 306 383	1 369 553	1 433 855	1 499 306	1 565 923
торговые площади	0	0	0	0	746 180	785 941	826 422	867 635	909 589	952 295	995 765	1 040 008
офисные площади	0	0	0	0	254 381	267 936	281 736	295 786	310 088	324 647	339 467	354 550
паркинг	0	0	0	0	122 950	129 502	136 172	142 963	149 876	156 913	164 075	171 365
Аренда	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
торговые площади	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
офисные площади	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
паркинг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы	0	0	0	0	-22 470	-23 668	-24 887	-26 128	-27 391	-28 677	-29 986	-31 318
Оплата услуг риелтора	0	0	0	0	-22 470	-23 668	-24 887	-26 128	-27 391	-28 677	-29 986	-31 318
Операционные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
торговые площади	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
офисные площади	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
паркинг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистые доходы	0	0	0	0	1 098 534	1 157 070	1 216 667	1 277 340	1 339 105	1 401 978	1 465 974	1 531 110
Денежный поток	-207 467	-82 987	-650 716	-1 415 928	-899 889	-852 080	-802 672	-751 661	-699 043	-644 792	-588 887	-448 316
Ставка дисконтирования	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%
Фактор времени	0,250	0,250	0,250	0,250	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Дисконтный множитель	0,977	0,933	0,891	0,851	0,812	0,776	0,741	0,707	0,675	0,645	0,616	0,588
Чистый приведенный доход	-202 732	-77 433	-579 760	-1 204 593	-731 023	-660 944	-594 518	-531 608	-472 080	-415 791	-362 601	-263 587
Суммарная величина дисконтированных денежных потоков	-1 824 423											
Денежный поток постпрогнозного периода												
Долгосрочный темп роста												
Терминальная стоимость												
Дисконтный множитель												
Текущее значение терминальной стоимости	3 038 901											
Рыночная стоимость объектов оценки без НДС	1 214 478											

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет рыночной стоимости земельного участка на основе доходного подхода без учета произведенных вложений по Инвестиционному контракту, тыс.руб. (продолжение)

Наименование работ	4 год				5 год				6 год				Поспрогнозный период	Итого
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.		
	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Инвестиционная деятельность														
Выплата в бюджет Москвы по ИК														-1 037 337
Инвестиционные затраты	-1 390 503	-597 867	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-19 483 248
Затраты на строительство	-1 390 503	-597 867	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-20 520 585
Операционная деятельность														
Операционные доходы	1 633 723	1 702 721	2 092 633	2 164 202	1 332 706	466 593	487 537	492 413	497 337	502 310	507 333	512 407		23 118 155
Продажа	1 633 723	1 702 721	1 772 937	1 790 666	904 286	0	0	0	0	0	0	0		18 530 574
торговые площади	1 085 037	1 130 863	1 177 496	1 189 271	600 582	0	0	0	0	0	0	0		12 307 084
офисные площади	369 901	385 523	401 421	405 435	204 745	0	0	0	0	0	0	0		4 195 615
паркинг	178 785	186 336	194 020	195 960	98 960	0	0	0	0	0	0	0		2 027 875
Аренда	0	0	319 697	373 536	428 420	466 593	487 537	492 413	497 337	502 310	507 333	512 407		4 587 581
торговые площади	0	0	241 479	278 736	316 714	337 652	341 028	344 439	347 883	351 362	354 876	358 424		3 272 592
офисные площади	0	0	62 722	76 019	89 576	103 396	117 483	118 658	119 845	121 043	122 254	123 476		1 054 472
паркинг	0	0	15 496	18 781	22 130	25 545	29 025	29 316	29 609	29 905	30 204	30 506		260 517
Расходы	-32 674	-34 054	-101 149	-111 817	-104 403	-93 099	-96 350	-96 350	-96 350	-96 350	-96 350	-96 350		-1 269 825
Оплата услуг риелтора	-32 674	-34 054	-35 459	-35 813	-18 086	0	0	0	0	0	0	0		-370 611
Операционные расходы	0	0	-65 690	-76 004	-86 317	-93 099	-96 350	-96 350	-96 350	-96 350	-96 350	-96 350		-899 213
торговые площади	0	0	-49 434	-56 496	-63 558	-67 089	-67 089	-67 089	-67 089	-67 089	-67 089	-67 089		-639 113
офисные площади	0	0	-15 613	-18 736	-21 859	-24 981	-28 104	-28 104	-28 104	-28 104	-28 104	-28 104		-249 814
паркинг	0	0	-643	-771	-900	-1 029	-1 157	-1 157	-1 157	-1 157	-1 157	-1 157		-10 286
Чистые доходы	1 597 402	1 664 866	1 975 014	2 032 935	1 207 634	352 092	367 608	371 284	374 997	378 747	382 534	386 359		21 579 248
Денежный поток	206 899	1 067 000	1 975 014	2 032 935	1 207 634	352 092	367 608	371 284	374 997	378 747	382 534	386 359		1 058 663
Ставка дисконтирования	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%		
Фактор времени	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25		
Дисконтный множитель	0,561	0,536	0,512	0,489	0,467	0,446	0,426	0,406	0,388	0,370	0,354	0,338	0,330	
Чистый приведенный доход	116 156	571 992	1 010 970	993 651	563 623	156 911	156 431	150 864	145 496	140 319	135 325	130 510	0	-1 824 423
Суммарная величина дисконтированных денежных потоков														
Денежный поток постпрогнозного периода													1 545 438	
Долгосрочный темп роста													3,00%	
Терминальная стоимость													9 206 482	
Дисконтный множитель													0,330	
Текущее значение терминальной стоимости														
Рыночная стоимость объектов оценки без НДС														

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка на основе доходного подхода с учетом произведенных вложений по Инвестиционному контракту, тыс.руб.

Наименование работ	1 год				2 год				3 год			
	1 кв. 3	2 кв. 3	3 кв. 3	4 кв. 3	1 кв. 3	2 кв. 3	3 кв. 3	4 кв. 3	1 кв. 3	2 кв. 3	3 кв. 3	4 кв. 3
Инвестиционная деятельность												
Выплата в бюджет Москвы	-452 335	-290 000										
Инвестиционные затраты	0	0	-567 729	-1 332 941	-1 915 436	-1 926 163	-1 936 352	-1 946 014	-1 955 161	-1 963 783	-1 971 874	-1 979 426
Затраты на строительство	-452 335	-290 000	-567 729	-1 332 941	-1 915 436	-1 926 163	-1 936 352	-1 946 014	-1 955 161	-1 963 783	-1 971 874	-1 979 426
Операционная деятельность												
Операционные доходы	0	0	0	0	1 120 953	1 180 683	1 241 497	1 303 408	1 366 434	1 430 589	1 495 892	1 562 357
Продажа	0	0	0	0	1 120 953	1 180 683	1 241 497	1 303 408	1 366 434	1 430 589	1 495 892	1 562 357
торговые площади	0	0	0	0	742 917	782 504	822 808	863 840	905 611	948 130	991 410	1 035 460
офисные площади	0	0	0	0	255 143	268 739	282 581	296 672	311 018	325 621	340 484	355 612
паркинг	0	0	0	0	122 893	129 441	136 108	142 896	149 805	156 839	163 998	171 285
Аренда	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
торговые площади	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
офисные площади	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
паркинг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы	0	0	0	0	-22 419	-23 614	-24 830	-26 068	-27 329	-28 612	-29 918	-31 247
Оплата услуг риелтора	0	0	0	0	-22 419	-23 614	-24 830	-26 068	-27 329	-28 612	-29 918	-31 247
Операционные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
торговые площади	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
офисные площади	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
паркинг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистые доходы	0	0	0	0	1 098 534	1 157 070	1 216 667	1 277 340	1 339 105	1 401 978	1 465 974	1 531 110
Денежный поток	-452 335	-290 000	-567 729	-1 332 941	-816 903	-769 093	-719 685	-668 674	-616 056	-561 805	-505 900	-448 316
Ставка дисконтирования	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%
Фактор времени	0,250	0,250	0,250	0,250	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Дисконтный множитель	0,977	0,933	0,891	0,851	0,812	0,776	0,741	0,707	0,675	0,645	0,616	0,588
Чистый приведенный доход	-442 009	-270 590	-505 822	-1 133 992	-663 609	-596 572	-533 052	-472 916	-416 037	-362 277	-311 503	-263 587
Суммарная величина дисконтированных денежных потоков	-1 699 720											
Денежный поток постпрогнозного периода												
Долгосрочный темп роста												
Терминальная стоимость												
Дисконтный множитель												
Текущее значение терминальной стоимости	3 038 901											
Рыночная стоимость объектов оценки без НДС	1 339 181											

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет рыночной стоимости земельного участка на основе доходного подхода с учетом произведенных вложений по Инвестиционному контракту, тыс.руб. (продолжение)

Наименование работ	4 год				5 год				6 год				Поспрогнозный период	Итого
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.		
	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Инвестиционная деятельность														
Выплата в бюджет Москвы за ИК														-742 335
Инвестиционные затраты	-1 390 503	-597 867	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-19 483 248
Затраты на строительство	-1 390 503	-597 867	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-20 225 583
Операционная деятельность														
Операционные доходы	1 630 002	1 698 843	2 088 235	2 159 699	1 330 157	466 054	486 965	491 835	496 753	501 721	506 738	511 805		23 070 622
Продажа	1 630 002	1 698 843	1 768 899	1 786 588	902 227	0	0	0	0	0	0	0		18 488 371
торговые площади	1 080 292	1 125 917	1 172 346	1 184 070	597 955	0	0	0	0	0	0	0		12 253 260
офисные площади	371 009	386 679	402 624	406 650	205 358	0	0	0	0	0	0	0		4 208 190
паркинг	178 701	186 248	193 928	195 868	98 913	0	0	0	0	0	0	0		2 026 921
Аренда	0	0	319 336	373 112	427 931	466 054	486 965	491 835	496 753	501 721	506 738	511 805		4 582 250
торговые площади	0	0	241 254	278 476	316 418	337 337	340 710	344 117	347 558	351 034	354 544	358 090		3 269 538
офисные площади	0	0	62 540	75 798	89 316	103 096	117 143	118 314	119 497	120 692	121 899	123 118		1 051 414
паркинг	0	0	15 542	18 837	22 197	25 621	29 112	29 404	29 698	29 995	30 294	30 597		261 298
Расходы	-32 600	-33 977	-113 221	-126 765	-122 524	-113 962	-119 358	-120 551	-121 757	-122 974	-124 204	-125 446		-1 491 374
Оплата услуг риелтора	-32 600	-33 977	-35 378	-35 732	-18 045	0	0	0	0	0	0	0		-369 767
Операционные расходы	0	0	-77 843	-91 033	-104 479	-113 962	-119 358	-120 551	-121 757	-122 974	-124 204	-125 446		-1 121 606
торговые площади	0	0	-57 392	-66 246	-75 272	-80 249	-81 051	-81 862	-82 680	-83 507	-84 342	-85 186		-777 786
офисные площади	0	0	-18 127	-21 969	-25 887	-29 881	-33 953	-34 292	-34 635	-34 982	-35 331	-35 685		-304 742
паркинг	0	0	-2 324	-2 817	-3 320	-3 832	-4 354	-4 397	-4 441	-4 486	-4 531	-4 576		-39 077
Чистые доходы	1 597 402	1 664 866	1 975 014	2 032 935	1 207 634	352 092	367 608	371 284	374 997	378 747	382 534	386 359		21 579 248
Денежный поток	206 899	1 067 000	1 975 014	2 032 935	1 207 634	352 092	367 608	371 284	374 997	378 747	382 534	386 359		1 353 665
Ставка дисконтирования	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%	20,29%		
Фактор времени	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25		
Дисконтный множитель	0,561	0,536	0,512	0,489	0,467	0,446	0,426	0,406	0,388	0,370	0,354	0,338		
Чистый приведенный доход	116 156	571 992	1 010 970	993 651	563 623	156 911	156 431	150 864	145 496	140 319	135 325	130 510		-1 699 720
Суммарная величина дисконтированных денежных потоков														
Денежный поток постпрогнозного периода													1 545 438	
Долгосрочный темп роста													3,00%	
Терминальная стоимость													9 206 482	
Дисконтный множитель													0,330	
Текущее значение терминальной стоимости														
Рыночная стоимость объектов оценки без НДС														

Источник: расчеты Оценщика.

8.4.2.8. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

Из выше представленных данных следует, что рыночная стоимость права аренды земельных участков без учета прав и обязанностей по инвестиционному контракту округленно составляет 1 214 478 тыс.руб., а с учетом Инвестиционного контракта 1 339 181 тыс.руб., исходя из этого можно сделать вывод, что стоимость Инвестиционного контракта составляет 420 721 тыс.руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

Таблица 8.3.34

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
право аренды земельного участка общей площадью 45 674 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование – для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом;	1 214 478 000
права и обязанности по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08	124 703 000
Итого	1 339 181 000

Источник: расчеты Оценщика.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

При проведении оценки земельного участка использовались два подхода – сравнительный и доходный.

Результаты по сравнительному подходу по земельному участку, с кадастровым номером 77:08:0010013:1005, были приведены в отчете справочно, так как все представленные предложения по реализации прав на земельные участки продаются с учетом реализации на них инвестиционных объектов по застройке нежилыми комплексами, полные данные по которым у Оценщика отсутствуют (обременения, объемы, сроки, состояние проектной фазы и пр.).

Стоимость, полученная по сравнительному, подходу подтверждает уровень цены объекта оценки, полученной в ходе оценке объекта по доходному подходу.

Оценка остальных объектов произведена с использованием только одного подхода, согласование результатов не требуется.

Согласование рыночной стоимости Объекта оценки выполнено в таблице:

Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Весовой коэффициент	0	0	1
права и обязанности по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08	не применялся	1 348 295 000	124 703 000
право аренды земельного участка общей площадью 45 674 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом	не применялся		1 214 478 000
Весовой коэффициент	0	1	0
право аренды земельного участка общей площадью 17 175 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	не применялся	150 110 000	не применялся
право аренды земельного участка общей площадью 3 420 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:71, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования общее пользование территории, деловое управление имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13	не применялся	44 904 000	не применялся
Весовой коэффициент	1	0	0
нежилое одноэтажное здание общей площадью 404,0 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3, кадастровый номер: 77:08:0010013:1036	4 368 000	не применялся	не применялся
нежилое одноэтажное здание общей площадью 132,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1059	31 000	не применялся	не применялся
нежилое двухэтажное здание общей площадью 358,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2, кадастровый номер: 77:08:0010013:1051	3 891 000	не применялся	не применялся
нежилое одноэтажное здание общей площадью 72,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5, кадастровый номер: 77:08:0010013:1054	607 000	не применялся	не применялся
нежилое одноэтажное здание общей площадью 272,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1053	54 000	не применялся	не применялся
Металлическое ограждение высотой 3 метра с воротами, адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	790 000	не применялся	не применялся

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 8.3.2

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
права и обязанности по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. регистрационный номер №12-034618-5801-0001-00001-08	124 703 000
право аренды земельного участка общей площадью 45 674 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, пересечение с Краснопресненским проспектом	1 214 478 000
право аренды земельного участка общей площадью 17 175 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	150 110 000
право аренды земельного участка общей площадью 3 420 кв.м. Кадастровый номер: 77:08:0010013:71, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использования общее пользование территории, деловое управление имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл.13	44 904 000
нежилое одноэтажное здание общей площадью 404,0 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 3, кадастровый номер: 77:08:0010013:1036	4 368 000
нежилое одноэтажное здание общей площадью 132,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 3-й, д. 1, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1059	31 000
нежилое двухэтажное здание общей площадью 358,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 2, кадастровый номер: 77:08:0010013:1051	3 891 000
нежилое одноэтажное здание общей площадью 72,4 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 5, кадастровый номер: 77:08:0010013:1054	607 000
нежилое одноэтажное здание общей площадью 272,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 13, стр. 4, кадастровый номер: 77:08:0010013:1053	54 000
Металлическое ограждение высотой 3 метра с воротами, адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1	790 000
Итого	1 543 936 000

Источник: расчеты Оценщика.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**Нормативные документы**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
9. Иные источники, применимые для оказания Услуг по оценке в соответствии с международными стандартами оценки.

Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы.

Методическая литература

1. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
2. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ**Приложение 1. Используемая терминология**

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

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

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

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

Рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства на текущих рыночных условиях на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

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

Приложение 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

рао

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт-45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в адрес:
г. Краснодар, ул. Раффинерская, 68.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел./факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: 29 октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению

Плешкина Андрея Михайловича

о том, что Плешкин Андрей Михайлович

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО
«РАО ЮФО» с 28 октября 2014 года за регистрационным номером № 00484

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084498/17

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Пленкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москва, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петовских, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с введением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Пленкин Андрей Михайлович От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  <i>(Изначально Отдел страхования привлечен и профессиональный риск Арбитражной С.Ю., действующий на основании Лицензии № 3798245-3/17 от 20.11.2017 г.)</i>

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003994-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Плешкину Андрею Михайловичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Лавишкину
Андрею Михайловичу
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУБДУ ВЛЮ
Мостобский государственный
строительный университет
 по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лавишкина
Андрея Михайловича
 на ведение профессионального занятия в сфере Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)



(Handwritten signature)
 Руководитель государственной
 аттестационной комиссии

Город Москва 14 2012

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер Р-333/12

Приложение 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Распоряжение Правительства Москвы от 20.06.2007 г. № 2121-РП (ред. от 01.09.2015) "О проектировании и строительстве многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 6 и 3-го Силикатного пр. (Северо-Западный административный округ города Москвы)"

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ
от 26 сентября 2007 г. № 2121-РП

**О ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ПО АДРЕСУ: ПЕРЕСЕЧЕНИЕ
ЗВЕНИГОРОДСКОГО ПРОСП., вл. 6 и 3-го СИЛИКАТНОГО ПР.
(СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ ГОРОДА МОСКВЫ)**

Список изменяющих документов
(в ред. распоряжений Правительства Москвы
от 15.05.2014 № 240-РП, от 01.09.2015 № 605-РП)

В целях использования городских земель, реабилитации территорий предприятий и организаций, подлежащих переоборудованию, реформированию и ликвидации, улучшения экологического и эстетического облика столицы, во исполнение постановлений Правительства Москвы от 26 марта 2003 г. № 188-ПП "О принятии решений о переоборудовании, реформировании, ликвидации предприятий и организаций на территории города Москвы", от 3 февраля 2005 г. № 54-ПП "С комплексным развитием территории, прилегающей к ИМДЦ "Москва-Сити", распоряжения Мэра Москвы от 20 апреля 1999 г. № 375-РМ "Об утверждении нормативно-методической документации по переоборудованию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных на территории города Москвы, и реабилитации освобожденных территорий", решения имущественно-земельной комиссии Северо-Западного административного округа города Москвы от 7 апреля 2004 г., протокол № 9:

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 № 240-РП)

1. Установить условия реализации инвестиционного проекта:

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 № 240-РП)

1.1. Обществу с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭР" (ООО "РИВЕР ТАУЭР") осуществить до 31 марта 2015 г. работы по проектированию и получению разрешения на строительство (первый этап реализации инвестиционного проекта) в соответствии с градостроительным планом земельного участка от 18 мая 2012 г. № RU77-212000-005875 многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 6 и 3-го Силикатного пр. общей нежилой площадью 267000 кв. м, в том числе 97000 кв. м – подземная часть, включающая бизнес-центр общей площадью 95000 кв. м; торгово-развлекательный центр общей площадью 172000 кв. м; количество машино-мест – 2930 на месте соседних зданий общей нежилой площадью 11200,9 кв. м по адресам: 3-й Силикатный пр., д. 5, стр. 2, 3-й Силикатный пр., д. 5, стр. 3, 3-й Силикатный пр., д. 5, стр. 1, принадлежащих на праве собственности ООО "Белеран" (свидетельства о государственной регистрации права; от 12 ноября 2004 г. № 77-01/30-11/02/2004-183, от 30 сентября 2006 г. № 77-77-12/015/2005-128, от 16 августа 2005 г. № 77-77-12/012/2005-751, от 16 августа 2005 г. № 77-77-12/012/2005-752, от 16 августа 2005 г. № 77-77-12/012/2005-822, от 22 февраля 2005 г. № 77-77-12/002/2005-108), а также соседних строений по адресу: 3-й Силикатный пр., д. 5, стр. 1, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 15 общей площадью 1704,04 кв. м на земельных участках общей площадью 5,1 га, предоставленных ООО "Белеран" (договоры аренды земельных участков от 17 августа 2004 г. № М-08-022694, от 14 октября 2002 г. № М-08-504772, от 14 ноября 2002 г. № М-08-019122, от 25 апреля 2006 г. № М-08-506349, от 18 мая 2006 г. № М-08-026662), частично занятых АПК "Атом",

(в ред. распоряжений Правительства Москвы от 15.05.2014 № 240-РП, от 01.09.2015 № 605-РП)

1.2. Утратил силу. - Распоряжение Правительства Москвы от 15.05.2014 № 240-РП,

1.3. Установить срок исполнения обязательств ООО "РИВЕР ТАУЭР" по строительству и вводу в эксплуатацию объекта (II этап реализации инвестиционного проекта) до 1 сентября 2018 г.

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 01.09.2015 № 605-РП)

2. Принять к сведению, что ООО "РИВЕР ТАУЭР" осуществляет функции инвестора и заказчика по строительству многофункционального комплекса (п. 1.1) за счет собственных средств и средств привлеченных им в установленном порядке инвесторов.

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 № 240-РП)

3. Префектуре Северо-Западного административного округа города Москвы:

3.1. В установленном порядке подготовить и представлять в Департамент города Москвы со конкурентной политикой для оформления, подписания и учетной регистрации:

3.1.1. Утратил силу. - Распоряжение Правительства Москвы от 15.06.2014 № 240-РП,

3.1.2. Утратил силу. - Распоряжение Правительства Москвы от 01.09.2015 № 605-РП.

3.2. Обеспечить в установленном порядке в трехмесячный срок после выхода настоящего распоряжения освобождение земельного участка по адресу: Звенигородское ш., д. 5, корп. 2 от расположенных на нем металлических гаражей АПК "Атом" и передачу его под строительство многофункционального комплекса инвестору.

4. Согласиться с распределением общей площади в завершенном строительстве многофункционального комплекса (п. 1.1) и площади общего пользования и инженерного назначения в следующем соотношении:

4.1. Общая нежилая площадь, машино-места и площадь общего пользования:

- 100% - инвестору ООО "РИВЕР ТАУЭР" при условии перечисления в бюджет города Москвы оставшейся части денежного эквивалента доли города по инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый N 12-034618-5801-0001-00001-08) в размере 580908839,84 рубля с учетом ранее оплаченного выкупа права аренды земельного участка в размере, эквивалентном 2702000 долларов США, по земельному участку по адресу: Краснопресненский просп., вл. 5, корп. 2 общей площадью 0,5 га, а также с учетом ранее перечисленных в бюджет города Москвы в счет залога доли города по инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый N 12-034618-5801-0001-00001-08) денежных средств в размере 456428374,16 рубля в соответствии со следующим графиком:

- 20% от суммы остатка перечисляется ООО "РИВЕР ТАУЭР" в бюджет города Москвы на лицевой счет Департамента экономической политики и развития города Москвы КБК 840 117 050 200 280 021 80 в течение 10 рабочих (банковских) дней с даты подписания и регистрации соответствующего дополнительного соглашения к инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый N 12-034618-5801-0001-00001-08);

- оставшаяся часть денежных средств (80%) перечисляется на указанный счет ежеквартально в первый рабочий день квартала равновеликими платежами в срок до 31 декабря 2016 г. в соответствии с графиком платежей, утвержденным соответствующим дополнительным соглашением к инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый N 12-034618-5801-0001-00001-08).

Указанные средства перечисляются на счет по исполнению бюджета города Москвы и отражаются в доходах бюджета города в соответствии с действующей бюджетной классификацией Российской Федерации.

(п. 4.1 в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП)

4.2. Площадь помещений сервисных служб в соответствии с МГСН 5.01-01 "Стоянки легковых автомобилей":

- 100% - инвестору ООО "РИВЕР ТАУЭР".

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП)

5. Принять к сведению, что ООО "РИВЕР ТАУЭР":

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП)

5.1. Утратил силу. - Распоряжение Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП.

5.2. Разработал и договорил в сроки с проектной организацией проектно-сметную документацию на строительство многофункционального комплекса (п. 1.1).

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП)

5.3. Осуществил в установленном порядке за счет собственных средств сноса зданий и сооружений, в том числе принадлежащих ему на праве собственности, расположенных в зоне строительства многофункционального комплекса (п. 1.1).

5.4. Осуществил полную утилизацию и переработку строительного мусора при разборке подлежащих сносу строений и сооружений (п. 5.3) в установленном порядке.

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП)

5.5 - 5.6. Утратили силу. - Распоряжение Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП.

5.7. Осуществил перебазирующее производство на территории, где уже находится производственные подразделения ООО "Ветеран" по адресу: Ильинский пр., д. 14, стр. 1-3.

5.8. Представил в Департамент городского имущества города Москвы надлежащий пакет документов для регистрации права собственности города Москвы на объекты инженерного и коммунального назначения в порядке, утвержденном постановлением Правительства Москвы от 22 августа 2000 г. N 650 "О порядке приема объектов инженерного и коммунального назначения в собственность города Москвы".

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП)

6 - 7. Утратили силу. - Распоряжение Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП.

8. Принять к сведению обязательства участников инвестиционного проекта в течение трех месяцев со дня принятия многофункционального комплекса в эксплуатацию предоставлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве необходимый пакет документов для оформления имущественных прав.

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-ПП)

9. Принять к сведению, что ООО "РИВЕР ТАУЭР":

Утратил силу: Постановление Правительства Москвы от 26.05.2007 N 2121-ПП (ред. от 05.05.2014) "О сроках исполнения и гарантийных условиях исполнения обязательств по договору подряда на выполнение работ по проектированию, строительству и монтажу инженерно-технических сетей инженерно-технического обеспечения в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города Москвы"

(в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-РП)

9.1. В установленном законом порядке за счет собственных средств осуществить действия по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями на присоединение и соответствующими договорами на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения с ресурсоснабжающими организациями, в том числе осуществить плату за технологические присоединение.

(п. 9.1 в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-РП)

9.2. Утратил силу. - Распоряжение Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-РП.

10. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Сергея И.А. и заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Хуснуллина М.Ш.

(п. 10 в ред. распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 N 240-РП)

Мэр Москвы
Ю.А. Лужков

Приложение
к распоряжению Правительства
Москвы
от 26 сентября 2007 г. N 2121-РП

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

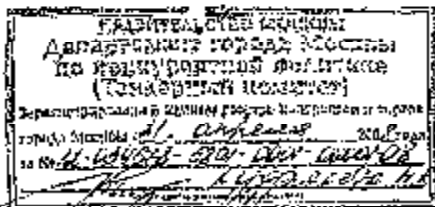
**КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)**

АКТ

от 12 апреля 2007 г. N А-3631/06

**РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА ТЕРРИТОРИИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕКТА (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)
ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ**

Утратил силу. - Распоряжение Правительства Москвы
от 15.05.2014 N 240-РП.



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ

между Правительством Москвы в лице Первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Юрия Витальевича Росляка, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Белеран» в лице генерального директора Максима Евгеньевича Блажко с другой стороны.

Настоящий Контракт заключен в городе Москве «07» Сентября 2008г. между Правительством Москвы в лице Первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ю.В.Госляка, действующего на основании:

- постановления Правительства Москвы от 27.04.2004г. №255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов»;

- распоряжения Правительства Москвы от 26.09.2007г. № 2121-ПП «О проектировании и строительстве многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: пересечение Звенигородского просп., вл. 5 и 3-го Силикатного пр. (Северо-Западный административный округ города Москвы)»

и Обществом с ограниченной ответственностью «Белеран» в лице Генерального директора М.Е. Блажко действующего на основании Устава, с другой стороны,

имеваемые в дальнейшем соответственно «Администрация», «Инвестор» или «Стороны».

Статья 1. Термины и их толкование

1.1. Инвестиционный проект - совокупность мероприятий по организации инвестиционной деятельности и строительства инвестиционного объекта, включающих обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций в инвестиционный объект, разработку в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), необходимой проектно-сметной документацией, производство строительных работ и ввод в эксплуатацию инвестиционного объекта.

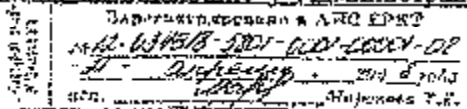
1.2. Пусковой комплекс - часть инвестиционного проекта, здание, законченное строительством и предъявляемое государственной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.3. Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

1.4. Банковская гарантия - оформленное в установленном порядке письменное обязательство гаранта (банка или иной кредитной организации) уплатить Правительству Москвы в бюджет города денежные средства в качестве погашения задолженности инвестора по финансированию строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры при инвестировании в строительство объектов жилищного фонда в размере, определенном настоящим контрактом, и действующим до оформления акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 12.01.2006г. №3-ПП «О порядке финансового обеспечения реализации инвестиционных проектов на территории города Москвы», в качестве гарантии финансового обеспечения реализации проекта, банковская гарантия предоставляется на 30% объема инвестиций в реализацию проекта на срок реализации проекта.

1.5. Результаты инвестиционной деятельности - имущественные права на доли площадей пусковых комплексов, возникающие у Администрации и



Инвестора (Совинвесторов) в результате исполнения обязательств по инвестированию проектирования и строительства инвестиционного объекта.

1.6. Инвестор, Совинвестор - юридическое или физическое лицо, которое осуществляет капитальные вложения с использованием собственных и (или) привлеченных средств на реализацию инвестиционного проекта в объеме, предусмотренном настоящим контрактом.

Права Совинвестора на участие в инвестиционном проекте и получение по его завершению имущественных прав подтверждаются Контрактом или дополнительным соглашением к Контракту и актом о результатах реализации инвестиционного проекта.

1.7. Правовой акт - акт органа или должностного лица исполнительной власти города Москвы, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках инвестиционного проекта.

1.8. Строительная площадка - свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями, предоставляемый Инвестору в краткосрочную аренду на период проектирования и строительства инвестиционного объекта.

1.9. Общая площадь инвестиционного объекта - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен, в том числе общая жилая и нежилая площадь объекта.

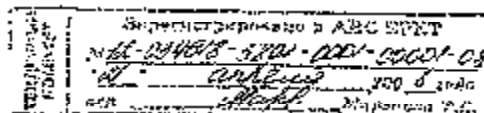
1.10. Общая нежилая площадь объекта - общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь полезная, площадь общего пользования (лестничные клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно-пристроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроенно-пристроенных нежилых помещений.

1.11. Машинно-место - часть помещений гаража-стоянки, предназначенного для хранения автотранспортного средства, площадью, согласно утвержденному проекту.

1.12. Акт о частичной реализации инвестиционного проекта - документ, подтверждающий исполнение обязательств Администрации и Инвестора по реализации инвестиционного проекта в части конкретного пускового комплекса.

1.13. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта - итоговый документ, подтверждающий исполнение Сторонами обязательств по настоящему Контракту.

1.14. Учетная регистрация - регистрация в Департаменте города Москвы по конкурентной политике инвестиционного контракта по строительству инвестиционного объекта, дополнительным соглашениям и изменениям к нему, и акта о результатах реализации инвестиционного проекта заключаемых в рамках инвестиционного контракта в соответствии с действующим на момент такой регистрации правовыми актами.



3

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта по разработке предпроектной и проектной документации для освобождения производственной территории и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой со встраиваемыми нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, включающего бизнес-центр, торгово-развлекательный центр по адресу: пересечение Звенигородского просп., вл.5 и 3-го Силикатного пр. (далее - Объект), с ориентировочным объемом инвестиций 12525000000 рублей.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор, обязуется за счет собственных и (или) привлеченных средств, произвести разработку предпроектной и проектной документации для освобождения производственных территорий и строительство многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, по адресу: пересечение Звенигородского просп., вл.5 и 3-го Силикатного пр. со следующими допустимыми технико-экономическими показателями: общая нежилая площадь 267000 кв.м, в том числе 97000 кв.м - подземная часть, площадь бизнес-центра 95000 кв.м, в том числе 35000 кв.м - подземная часть, общая нежилая площадь торгово-развлекательного центра 172000 кв.м, в том числе 62000 кв.м подземная часть на месте сносимых зданий, перечисленных в п.2.3 Контракта в соответствии с актом разрешенного использования участка территории градостроительного объекта от 12.04.2007г. № А-3631/98.

Срок разработки проектной документации для освобождения производственных территорий в соответствии с актом разрешенного использования участка территории градостроительного объекта от 12 апреля 2007 года № А-3631/98 - 2007г.

Срок ввода Объекта в эксплуатацию - 31.12.2010 года.

2.3. На момент заключения Контракта Объект не свободен от текущих имущественных обязательств, а именно:

Вид права (основание)	Наименование организации	Адрес	Занимаемая площадь, кв. м	Примечание
свидетельства о государственной регистрации права: от 12 ноября 2004 г. N 77-01/30-11/10/2004-187, от 12 ноября 2004 г. N 77-01/30-11/10/2004-188, от 30 сентября 2005г. N 77-77-12/015/2005-128, от 16 августа 2005г. N 77-77-12/012/2005-751, от 16 августа 2005г. N 77-77-12/012/2005-752, от 16 августа 2005г. N 77-77-12/012/2005-822.	ООО "Велерин"	3-й Силикатный пр., д.5, стр.2, 3-й Силикатный пр., д.5, стр.3, 3-й Силикатный пр., д.5, 3-й Силикатный пр., д.5, стр.7, 3-й Силикатный пр., д.5, стр.17, 3-й Силикатный пр., д.1, стр.1	11 208,9 кв.м	

Секретариат
подпись
И.И. Силикатный пр. д.5, стр.2
И.И. Силикатный пр. д.5, стр.3
И.И. Силикатный пр. д.5
И.И. Силикатный пр. д.5, стр.7
И.И. Силикатный пр. д.5, стр.17
И.И. Силикатный пр. д.1, стр.1

от 22 февраля 2005г. № 77-77-12/902/2005-108				
Аренд договоры аренды земельных участков от 17 августа 2004г. № М-08- 022694, от 14 октября 2002г. № М-08-504772, от 14 ноября 2002г. № М-08- 019122, от 28 апреля 2006г. № М-08-506349, от 18 мая 2006г. № М-08- 025662),	ООО "Белоран"	3-й Сидячий пр., д.5, стр. 1, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15	11 704,04 кв.м	Участки частично защиты АПК "Атом"

2.3.1. Освобождение земельного участка от зданий, находящихся в зоне застройки Объекта, в том числе металлических гаражей АПК «Атом», и новое строительство, осуществляется Инвестором за счет собственных средств на основании разрешений, полученных в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством города Москвы.

2.4. В рамках реализации проекта Инвестор за счет собственных средств, и средств, привлеченных им в установленном порядке соинвесторов, осуществляет финансирование проектирования и строительства городских магистральных инженерных коммуникации, а также оплату за технологическое присоединение к распределительным энергетическим сетям «Московская городская электросетевая компания» на условиях п. 3.1.1.

Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. На основании распоряжения Правительства Москвы 26.09.2007г. № 2121-РП соотношение раздела недвижимого имущества по Объекту по итогам реализации Контракта устанавливается между Сторонами в пропорции:

3.1.1. По общей нежилой площади, машино-местам и площади общего пользования:

- 100 % Инвестору при условии перечисления в бюджет города Москвы 1037337214 руб., с последующим учетом затрат на перебазирование (п.п.5.2.17), в соответствии с графиком платежей (приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью данного инвестиционного контракта.

Указанные средства перечисляются на счет по исполнению бюджета города Москвы и отражаются в доходах бюджета города в соответствии с действующей бюджетной классификацией Российской Федерации.

3.1.2. Размер средств, передаваемых в городской бюджет (п. 3.1.1.), подлежит уменьшению в установленном порядке после предоставления Инвестором документов по п. 5.2.5; 5.2.15; 5.2.16 в Департамент экономической политики и развития города Москвы.

3.1.3. Площади помещений сервисных служб, в соответствии с МГСН 5.01-01 «Стоянки легковых автомобилей» без изменения функционального назначения - 100% подлежат передаче инвестору.

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО	Зарегистрировано в АРС ЕНКТ	5
	№ 12-12/016-2007-0201-0004-08 "02" 2007 2007 2007	

Содержание работ этапа:

- производство строительных и иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию;

- корректировка размера денежных средств (п. 5.1.7)

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - дата получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п.2.2. Контракта и не превышающего нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиП и утвержденным согласованным графиком производства строительных работ.

4.3. Третий этап строительства Объекта. Содержание работ этапа:

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий.

4.3.2. Подписание Сторонами акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Начало этапа - дата получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа - подписание Сторонами акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по Объекту.

Продолжительность этапа - не более 3 месяцев.

4.4. Изменения сроков в пунктах 4.1, 4.2, 4.3 возможны на основании дополнительного соглашения к настоящему Контракту. В случае несоблюдения Администрацией своих обязательств по 4.1.-4.3., ст.5.1. Контракта сроки реализации этапов соразмерно изменяются с заключаемым соответствующего дополнительного соглашения к Контракту.

Статья 5. Обязанности Сторон

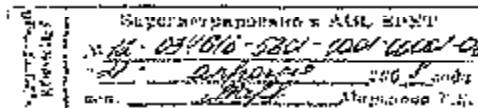
5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. После представления Инвестором акта разрешенного использования (п.2.5.1), оформить в месячный срок изменения в заключенные договоры аренды земельных участков (п. 2.3.).

5.1.2. В месячный срок после принятия Правительством Москвы решения о строительстве (реконструкции) объекта проинформировать жителей близлежащих к объекту реконструкции домов (в том числе публикация в средствах массовой информации) о предстоящей реконструкции (новом строительстве) по данному адресу.

5.1.3. Выдать технические условия и обеспечить на момент ввода Объекта в эксплуатацию необходимыми мощностями энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение объекта.

5.1.4. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе, в сроки обеспечивающие своевременный ввод объекта обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для



реализации инвестиционного проекта, информировать жителей близлежащих домов о предстоящем строительстве.

5.1.5. Осуществить учетную регистрацию в установленном порядке Контракта, дополнительных соглашений к нему, акта о результатах (частичной) реализации инвестиционного проекта.

5.1.6. В лице префектуры Северо-западного административного округа города Москвы оказать Инвестору содействие в пределах своих полномочий по освобождению земельного участка по адресу: Звенигородское ш., д.5, корп.2 от расположенных на нем металлических гаражей АПК "Атом" и передать земельный участок под строительство многофункционального комплекса инвестору.

5.1.7. После представления инвестором материалов (пп. 5.2.5; 5.2.15; 5.2.16) в месячный срок произвести оценку компенсационных затрат на перебазирование и откорректировать размер денежных средств, перечисляемых городу, и направить материалы для подготовки проекта распорядительного документа Правительства Москвы и дополнительного соглашения в префектуру Северо-Западного административного округа города Москвы, закрепляющего корректировку размера денежных средств.

5.1.8. В месячный срок после выполнения п. 5.1.7. подготовить проект распорядительного документа Правительства Москвы.

5.1.9. После ввода Объекта в эксплуатацию и выполнения всех обязательств Сторон по осуществлению инвестиционного проекта, обеспечить оформление в установленном порядке акта о результатах (частичной) реализации инвестиционного проекта при условии представления Инвестором необходимого пакета документов.

5.1.10. Не осуществлять сделки в аренду, приписки, продажи земельных участков инвестиционного объекта кроме случаев, установленных законодательством.

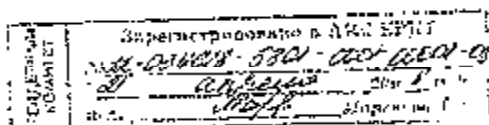
5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Осуществить функции Инвестора и заказчика на строительство Объекта, включая городские магистральные коммуникации, на условиях, определенных настоящим Контрактом.

5.2.2. Осуществить за счет собственных средств и (или) привлеченных средств финансирование строительства Объекта в полном объеме, включая магистральные городские инженерные коммуникации, а также осуществить плату за технологическое присоединение к распределительным энергетическим сетям «Московская городская электросетевая компания».

5.2.3. В месячный срок представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта, для оформления договора аренды земельного участка.

5.2.4. Разработать в договорные сроки с проектной организацией проектную документацию на строительство Объекта в соответствии с актом разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (п.2.5.1).



Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по требованию одной из Сторон на основании п.п. 9.3, 11.2 Контракта либо по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

9.3. Администрация вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть Контракт в одностороннем порядке с учетом выполнения условий п. 4.4 в случае невыполнения Инвестором сроков реализации по пп. 4.1 и/или 4.2, обязательств по п. 5.2 Контракта, предупредив Инвестора письменно за один месяц до расторжения, с взысканием штрафных санкций, предусмотренных ст. 10 Контракта.

При этом договор аренды земли подлежит расторжению.

В этом случае Администрация вправе передать права по реализации Контракта третьему лицу (новому Инвестору) в установленном порядке.

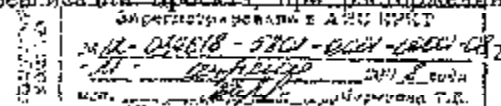
9.4. Инвестор вправе требовать расторжения Контракта в суде в случае, если Администрация не обеспечит выполнения обязательств и соответствии с п. 5.1 настоящего Контракта.

9.5. Возмещение Инвестору документально подтвержденных прямых затрат, в том числе стоимости затрат на выкуп права аренды земельного участка в размере эквивалентном 2702000 долларов США (что в рублевом эквиваленте на дату оплаты составило 76256963,55 рублей), стоимости затрат на перебазирование производств новым Инвестором в 3-месячный срок после заключения с ним Контракта но не позднее 6-ти месяцев с даты расторжения контракта и подписания сторонами акта сверки расчетов по произведенным прямым затратам.

В сумму, подлежащую возмещению, не включаются:

- неслученные доходы и косвенные убытки;
- штрафы по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносы по страхованию риска;
- затраты по просроченному акту разрешенного использования участка территории градостроительного объекта;
- затраты по документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству или реконструкции новым Инвестором;
- затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;
- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного не освоения строительной площадки.

9.6. В случае разногласий Сторон по определению размера компенсации затрат, понесенных Инвестором по реализации проекта, при расторжении



13.5.6. Дополнительные соглашения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе.

13.5.7. Акт о результатах (частичной) реализации инвестиционного проекта.

14. Контракт вступает в силу после его подписания Сторонами и подлежит регистрации в Департаменте по конкурентной политике города Москвы в установленном порядке.

Статья 15. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Администрация:

125032, Москва, ул. Тверская, 13.

Р/с № 40201810100000100001

(/с администратора поступлений доходов № 1084011045450007)

В отделении 1 Московского ГТУ Банка России, город Москва 705

БИК 044583001

Получатель – Департамент финансов города Москвы (Департамент экономической политики и развития города Москвы)

ИНН 7710168515; КПП 771001001

В поле 105 платежного поручения указывается код ОКАТО плательщика.

В поле 104 платежного поручения указывается КБК – 84011705020020002180

В графе «назначение платежа» в обязательном порядке указывается: КБК –

Оплата (далее указывается адрес объекта и номер шестизначного контракта).

Инвестор:

123298, г. Москва, 3-я Хорошевская, д. 20

ИНН 7703275700; КПП 773401001; ОКПО 56675508; ОКАТО 45286575000

Р/с 40702810300000000717

К/с 30101810400000000587; БИК 044579587

ПОДПИСИ СТОРОН:

Администрация:

Первый заместитель Мэра Москвы

в Правительстве Москвы



Ю.В. Росляк

Инвестор:

Генеральный директор

ООО «Белеран»



М.Л. Блажко

Приложение № 1
к инвестиционному контракту
от 01.07.2008г.
№ 42-0346/8-5801-0001-0001 от

График платежей,
привязанных к уплате в бюджет города Москвы в 2008-2011 годах по реализации
инвестиционного проекта по строительству многофункционального комплекса с
развитой инфраструктурой со встроенными жилыми помещениями и подземной
автостоянкой, включающего бизнес-центр, торгово-развлекательный центр

№ п/п	Сроки платежей	Суммы платежей, рублей
1	В течение 10 рабочих (банковских) дней после заключения инвестиционного контракта	20 % от перечисляемой суммы 207467442,8
2	3 квартал 2008 года (01.07.2008 г.)	82986977,12
3	4 квартал 2008 года (01.10.2008 г.)	82986977,12
4	1 квартал 2009 года (12.01.2009 г.)	82986977,12
5	2 квартал 2009 года (01.04.2009 г.)	82986977,12
6	3 квартал 2009 года (01.07.2009 г.)	82986977,12
7	4 квартал 2009 года (01.10.2009 г.)	82986977,12
8	1 квартал 2010 года (1.01.2010 г.)	82986977,12
9	2 квартал 2010 года (01.04.2010 г.)	82986977,12
10	3 квартал 2010 года (01.07.2010 г.)	82986977,12
11	4 квартал 2010 года (01.10.2010 г.)	82986977,12
ИТОГО СУММА К ОПЛАТЕ		1037337214 руб.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Администрация:
Первый заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы

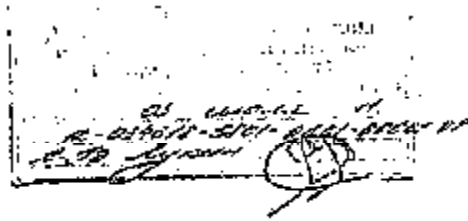
Ю.В. Ресник

Инвестор:
Генеральный директор
ООО «Велерай»

М.Е. Блажко

Получено от Исполнительного
директора Торгового общества
С. С. Соловьев





Дополнительное соглашение № 1
к Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 года
(реестровый № 12-034618-5801-0001-00001-08) по реализации
инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского
проспекта, вл. 5 и 3-го Сидякянского проезда

город Москва

«27» апреля 2014 г.

Настоящее Дополнительное соглашение заключено между Правительством Москвы, в лице заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Сергуньиной Н.А., действующего на основании распоряжения Мэра Москвы от 14 января 2011 года № 1-РМ «О предоставлении права подписания от имени правительства Москвы договоров, дополнительных соглашений к инвестиционным контрактам и актов о результатах реализации инвестиционных проектов» (в ред. распоряжения Мэра Москвы от 03 октября 2013 года № 784-РМ), распоряжения Правительства Москвы от 15 мая 2014 года № 240-ПП «О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 26 сентября 2007 г. № 2121-ПП», постановления Правительства Москвы от 26 апреля 2011 года № 150-ПП «Об изменении отдельных условий инвестиционных контрактов», с одной стороны,

Обществом с ограниченной ответственностью «Белеран», в лице генерального директора Багаева А.В., действующего на основании Устава, со второй стороны,

Обществом с ограниченной ответственностью «РПВЕР ТАУЭР», в лице генерального директора Михайлова В.Ю., действующего на основании Устава, с третьей стороны,

называемые в дальнейшем соответственно «Администрация», «Прежний инвестор», «Инвестор» или вместе «Стороны», о нижеследующем:

1. Предметом настоящего Дополнительного соглашения является:

1.1. Уступка прав и обязанностей по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 года (реестровый № 12-034618-5801-0001-0003-03) (далее – Контракт) на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда (далее – Объект) от Прежнего инвестора к Инвестору в полном объеме.

1.2. Продление Инвестору срока исполнения обязательства по проектированию и получению разрешения на строительство (первый этап реализации инвестиционного проекта) до 31 марта 2015 года.

Срок исполнения обязательства по строительству и вводу в эксплуатацию (второй этап реализации инвестиционного проекта) установить в соответствии с проектом организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, на основании отдельного дополнительного соглашения к Контракту.

1.3. Согласие Сторон с перечислением Инвестором в бюджет города оставшейся части денежных средств, являющейся долей города, в размере 580908839 рублей 84 копейки в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Дополнительному соглашению).

2. Стороны договорились внести в Контракт следующие изменения:

2.1. Дополнить статью 1 Контракта пунктом 1.15 в следующей редакции:

«1.15. «Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 77:08:0010013:1005, с адресными ориентирами: г. Москва, 3-й Силикатный пр-д (пересечение с Краснопресненским пр.)».

2.2. Пункт 2.2 Контракта изложить в следующей редакции:

«2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных и(или) привлеченных средств произвести разработку проектной и проектно-сметной документации для освобождения производственных территорий и строительство multifunctional комплекса с развитой инфраструктурой, по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл.5 и 3-го Силикатного проезда, в соответствии Градостроительным планом земельного участка от 18 мая 2012 года № RU77-212000-005875, со следующими допустимыми технико-экономическими показателями: общей нежилой площадью 267000 кв.м, в том числе 97000 кв.м - подземной частью, включающего бизнес-центр общей площадью 95000 кв.м; торгово-развлекательный центр общей площадью 172000 кв.м; количество машино-мест – не менее 2900.

Срок исполнения обязательства по проектированию и получению разрешения на строительство multifunctional комплекса (первый

этап реализации инвестиционного проекта) установить до 31 марта 2015 года.

Срок исполнения обязательств по строительству и вводу объекта в эксплуатацию (второй этап реализации инвестиционного проекта) установить в соответствии с проектом организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, на основании отдельного дополнительного соглашения к Контракту».

2.3. Пункт 3.1.1 Контракта изложить в следующей редакции:

«3.1.1. По общей нежилой площади, машино-местам и площади общего пользования:

- 100% Инвестору при условии перечисления в бюджет города Москвы оставшейся части денежного эквивалента доли города в размере 580908839,84 рублей, с учетом ранее перечисленных в бюджет города Москвы в порядке оплаты доли города денежных средств в размере 456428374,16 рублей, в соответствии со следующим графиком:

- 20% от суммы остатка перечисляется ООО «РИВЕР ТАУЭР» в бюджет города Москвы на лицевой счет Департамента экономической политики и развития города Москвы КБК 840 117 050 200 280 021 80 в течение 10 рабочих (банковских) дней с даты подписания и регистрации соответствующего Дополнительного соглашения к Контракту;

- оставшаяся часть денежных средств (80%) перечисляется на указанный счет ежеквартально в первый рабочий день квартала равновеликими платежами в срок до 31 декабря 2016 года в Графиком платежей (Приложение № 1 к Контракту), являющимся неотъемлемой частью Контракта.

Указанные средства перечисляются на счет по исполнению бюджета города Москвы и отражаются в доходе бюджета города Москвы в соответствии с действующей бюджетной классификацией Российской Федерации».

2.4. Пункты 3.1.2, 5.1.3, 5.1.7, 5.1.8, 5.2.14, 5.2.3, 5.2.15 Контракта признать утратившими силу.

2.5. В пункте 4.1.3 Контракта слова «на основании акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта от 12 апреля 2007 года № А-363/1/98» исключить.

2.6. В пункте 4.1.7 Контракта слова «Продолжительность этапа – до 31.12.2008г.» заменить словами «Окончание этапа – дата выдачи Мосгосстройнадзором разрешения на строительство, но не позднее 31 марта 2015 года».

2.7. В пункте 4.2 Контракта:

2.7.1. Слова «- корректировка размера денежных средств (п. 5.1.7)» исключить.

2.7.2. Абзацы пятый и шестой изложить в следующей редакции:

«Начало этапа - дата выдачи Мосгосстройнадзором разрешения на строительство.

Окончание этапа – дата выдачи Мосгосстройнадзором разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.»

2.8. В пункте 4.3.2 Контракта после слов «акта о результатах частичной реализации Инвестиционного проекта» дополнить словами «/акта о результатах реализации Инвестиционного проекта».

2.9. В пункте 4.3.3 Контракта:

2.9.1. После слов «акта о результатах частичной реализации Инвестиционного проекта» дополнить словами «/акта о результатах реализации Инвестиционного проекта».

2.9.2. Слова «Начало этапа - дата выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию» заменить словами «Начало этапа - дата выдачи Мосгосстройнадзором разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию».

2.10. Пункт 4.4 Контракта после слов «В случае несоблюдения Администрацией своих обязательств по 4.1-4.3., ст. 5.1. Контракта» дополнить словами «, а также в случаях, предусмотренных п. 2.4 Контракта.»

2.11. В пункте 5.2.4 Контракта слова «я соответствия с актом разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (п.2.5.1)» заменить словами «(п. 2.3.1)».

2.12. Пункты 5.2.1, 5.2.2 Контракта изложить в следующей редакции:

5.2.1. Осуществлять функции Инвестора и заказчика на строительство Объекта включая инженерные сети и сооружения, необходимые для инженерно-технического обеспечения Объекта в соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующей организации, на условиях, определенных настоящим Контрактом.

5.2.2. Осуществлять за счет собственных средств и(или) привлеченных средств финансирование строительства Объекта в полном объеме. В порядке, установленном законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, обеспечить финансирование и проведение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения объекта в соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующей организации.»

2.13. В пункте 5.2.6 Контракта слова «Комитете государственного архитектурно-строительного надзора города Москвы» заменить словами «Комитете государственного строительного надзора города Москвы».

2.14. Пункты 7.1, 7.2 Контракта изложить в следующей редакции:

«7.1. Инвестор по согласованию с Администрацией вправе уступить свои права по Контракту третьему лицу при условии принятия последним обязательств, условий и обязательств по настоящему Контракту.

7.2. Переуступка прав и обязательств оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между Инвестором, новым инвестором и Администрацией, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта».

2.15. Пункт 8.4 Контракта изложить в следующей редакции:

«8.4. Срок действия Контракта не может превышать, сроки, указанного в статье 4 Контракта (предельный срок реализации Контракта), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.4 Контракта. За указанный период времени Стороны обязаны исполнить все свои обязательства по Контракту».

2.16. Пункт 9.3 Контракта изложить в следующей редакции:

«9.3. Администрация в соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Контракта в случае нарушения Инвестором сроков выполнения первого этапа (п. 4.1) более чем на 1 месяц.

Администрация вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть Контракт в одностороннем порядке в случае нарушения Инвестором сроков выполнения второго этапа (п. 4.2) и обязательств по пункту 5.2 Контракта (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.4 Контракта), предупредив Инвестора письменно, за один месяц до расторжения, с взысканием штрафных санкций, предусмотренных п. 10.4 Контракта».

2.17. Абзац первый пункта 9.5 Контракта изложить в следующей редакции:

«В случае расторжения Контракта возмещение Инвестору документально подтвержденных прямых затрат, произведенных в рамках выполнения обязательств по Контракту, в том числе стоимости затрат на выкуп права аренды земельного участка в размере, эквивалентном 2702000 долларов США (что в рублях на дату оплаты составляло 76256963,55 рублей), производится Администрацией в установленном законом порядке».

2.18. Пункт 10.4 Контракта изложить в следующей редакции:

«10.4. За нарушение Инвестором сроков выполнения обязательств в соответствии с пунктами 2.2 и 4.2 Контракта Инвестор уплачивает Администрации неустойку в размере 145026000 (сто сорок пять миллионов двадцать шесть тысяч) рублей 00 копеек за каждый месяц просрочки в

течение первых 6 месяцев просрочки и в двойном размере указанной суммы за каждый последующий месяц.

Размер неустойки подлежит корректировке после получения положительного заключения Мосгосэкспертизы в соответствии с проектом организации строительства в составе проектной документации, оформленной в рамках выполнения обязательств по первому этапу (п. 4.1), путем подписания Сторонами в установленном порядке соответствующего дополнительного соглашения».

2.19. В тексте Контракта слова «Департамент имущества города Москвы», «Департамент земельных ресурсов города Москвы» заменить словами «Департамент городского имущества города Москвы», слова «Управление Федеральной регистрационной службы по Москве» заменить словами «Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве» в соответствующих падежах.

2.20. Приложение № 1 (График платежей) к Контракту изложить в редакции Приложения № 2 к настоящему Дополнительному соглашению.

2.21. Приложение № 2 (График выполнения Сторонами обязательств по Контракту) к Контракту изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

3. Настоящее Дополнительное соглашение с Графиком выполнения Сторонами обязательств по Контракту, Графиком платежей (Приложения № 1 и № 2) является неотъемлемой частью Контракта.

4. Настоящее Дополнительное соглашение с Графиком выполнения сторонами обязательств по Контракту, Графиком платежей (Приложения № 1 и № 2) составлено в пяти экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Департамента городского имущества города Москвы, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

5. Настоящее Дополнительное соглашение с Графиком выполнения Сторонами обязательств, Графиком платежей (Приложения № 1 и № 2) вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит учетной регистрации в установленном порядке.

6. Реквизиты Сторон:

Администрация:

Получатель – Управление Федерального казначейства по городу Москве
(Департамент экономической политики и развития города Москвы,
лицевой счет администратора доходов 04732840000)

Расчетный счет - № 4010181080000010041

8

БИК 044583001

Банк Отделение 1 Москва

ИНН 7710168515

КПП 771001001

Код бюджетной классификации (КБК) 840 11705020028002 180

В поле 104 платежного поручения указывается код бюджетной классификации.

В поле 105 платежного поручения указывается код ОКАТМО 45382000 (администратора доходов бюджета).

В графе «назначение платежа» в обязательном порядке указывается:

Оплата (далее указывается адрес объекта и номер инвестиционного контракта)

Инвестор:

ООО «РИВЕР ТАУЭР»

Большая Почтовая, д. № 55/59, стр. 1,

г. Москва, 105082

ИНН 7722686014; КПП 770101001;

ОГРН 1097746275483

ОКПО 61705413; ОКАТО 4526655000

Р/с 4070281090000001125

и АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»

К/с 3010181010000000266; БИК 044583266

Подписи Сторон:

Администрация:

Заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы по вопросам
экономической политики и
имущественно-земельных отношений



Н.А. Сергунина

Инвестор

Генеральный директор
ООО «РИВЕР ТАУЭР»



В.Ю. Михайленко

Президий инвестор

Генеральный директор
ООО «Белеран»



А.В. Багаев

Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от 12.03.2008 № 1 к Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 года (реестровый № 12-03-018-3801-0001-00001-08)

Приложение № 2 к Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-03-018-3801-0001-00001-08)

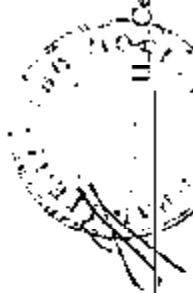
График выполнения сторонами обязательств
по Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 года (реестровый № 12-03-018-3801-0001-00001-08) на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Спасского проезда

	Наименование работ	Сторона по контракту, привлекаемая на себя обязательства по выполнению данного вида работ	Период выполнения работ
1.1.3	<p>1.1. Оформление банковской гарантии или подтверждение наличия собственных средств.</p> <p>1.2. Освобождение земельного участка. Вывод собственников.</p> <p>1.3. Разрешка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной - сметной документации.</p> <p>1.4. Оформление после подписания Контракта меморандум в заключительные договоры аренды (ч. 2.3) земельного участка в установленном порядке при условии предоставления банковской гарантии или подтверждение наличия собственных средств.</p> <p>1.5. Заключение Инвестором договора страхования строительных рисков.</p> <p>1.6. Подписание строительной лицензии: оформление, стропный.</p> <p>1.7. Получение разрешения на строительство.</p>	<p>Инвестор, Администрация</p>	<p>Начало этапа - дата подписания Сторонами настоящего Контракта. Окончание этапа - даты выдачи Мосгосстройнадзором разрешения на строительство, но не позднее 31 марта 2015 г.</p>

11-215	<p>2.1. Проведение строительных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию.</p> <p>2.2. Получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.</p>	Инвестор	<p>Начало строительства – дата выдачи Местной администрацией разрешения на строительство. Окончание этапа – дата выдачи Местной администрацией разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.</p>
11-215	<p>3.1. Завершение расчетов и урегулирование притязаний.</p> <p>3.2. Подписание Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта.</p>	Инвестор, Администрация	<p>Начало этапа – дата выдачи Местной администрацией разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Окончание этапа и Контракта в целом – подписание Акта о результатах реализации инвестиционного проекта. Продолжительность этапа – не более 3-х месяцев.</p>

Администрация:

Заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы по вопросам
экономической политики и
коммунально-земельных отношений


_____ Ш.А. Сергунин

Инвестор:

Генеральный директор
ООО «РИВЕР ТАУЭР»

Президент инвестор:

Генеральный директор
ООО «Делерай»



В.Ю. Пискарев



А.Р. Богданов

Приложение № 2 к Дополнительному соглашению от 21 апреля 2008 г. № 1 к Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-03-4618-5801-0001-0001-003)

Приложение № 1 к Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-03-4618-5801-0001-0001-003)

График платежей,
принятых в оплату в бюджет города Москвы (оставшаяся часть денежных средств) в 2013-2016 годах по инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-03-4618-5801-0001-0001-003) на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Салитского проезда

№ п/п	Сроки платежей	Сумма платежей, рублей	
		В течение 10 рабочих (бюджетных) дней с даты регистрации исполнительного соглашения № 1	20% от первоначальной суммы
1.			116 181 767 руб. 97 коп.
2.	II квартал 2014 года (первый рабочий день квартала)		42 247 915 руб. 63 коп.
3.	III квартал 2014 года (01.07.2014 г.)		42 247 915 руб. 63 коп.
4.	IV квартал 2014 года (01.10.2014 г.)		42 247 915 руб. 63 коп.
5.	I квартал 2015 года (первый рабочий день квартала)		42 247 915 руб. 63 коп.
6.	II квартал 2015 года (01.04.2015 г.)		42 247 915 руб. 63 коп.
7.	III квартал 2015 года (01.07.2015 г.)		42 247 915 руб. 63 коп.
8.	IV квартал 2015 года (01.10.2015 г.)		42 247 915 руб. 63 коп.
9.	I квартал 2016 года (первый рабочий день квартала)		42 247 915 руб. 63 коп.
10.	II квартал 2016 года (01.04.2016 г.)		42 247 915 руб. 63 коп.
11.	III квартал 2016 года (01.07.2016 г.)		42 247 915 руб. 63 коп.
12.	IV квартал 2016 года (01.10.2016 г.)		42 247 915 руб. 63 коп.
Итого сумма к оплате:			580 308 839 рублей 84 копейки

Администрация:

Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам

экономической политики и внешнеэкономических отношений

Инвестор:

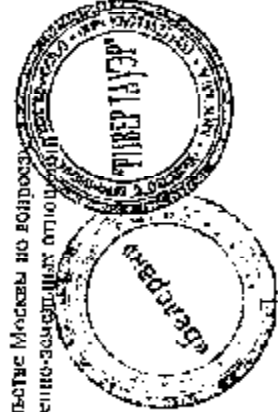
Генеральный директор

ООО «РИНДЕР ТАУЭР»

Прекший инвестор:

Генеральный директор

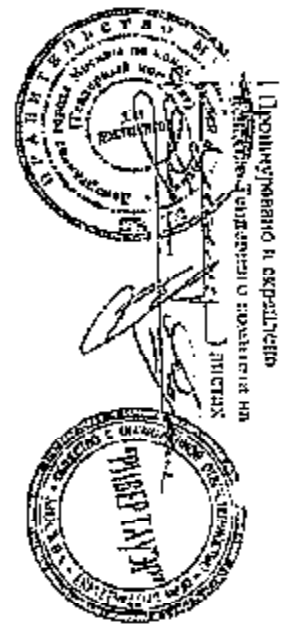
ООО «Белград»



И.А. Сердюкина

В.Ю. Ушаков

А.В. Паган



Тема: ...

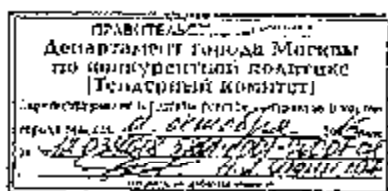
Вопросы, связанные с ...

Сверка по факту ...

Итого: ...

Исполнитель: *[Подпись]*

№ ...



**Дополнительное соглашение № 2
к Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-034618-SS01-0001-00001-08) (в редакции дополнительного соглашения от 27 июня 2014 г. № 1) на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Смирнитского проезда**

город Москва

«14» сентября 2015 г.

Настоящее Дополнительное соглашение заключено между Правительством Москвы в лице заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Сергуниной Н.А., действующего на основании распоряжения Мэра Москвы от 14 января 2011 г. № 1-РМ «О предоставлении права подписания от имени Правительства Москвы договоров, дополнительных соглашений к инвестиционным контрактам и актов о результатах реализации инвестиционных проектов», распоряжения Правительства Москвы от 1 сентября 2015 г. № 505-ПП «О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 26 сентября 2007 г. № 2121-ПП», с одной стороны,

Обществом с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР» в лице генерального директора Управляющей организации ООО «РИВЕР ТАУЭР» - ООО «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ» Ближко М.Е., действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2014 № 08-Р/УЕИО, с другой стороны,

взаимные в дальнейшем соответственно «Администрация», «Инвестор» или «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились внести в Инвестиционный контракт от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-034618-SS01-0001-00001-08) (в редакции дополнительного соглашения от 27 июня 2014 г. № 1) (далее – Контракт) на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Смирнитского проезда следующее изменение:

- 1.1. В первом абзаце пункта 2.2 Контракта слова «не менее» исключить.
- 1.2. В третьем абзаце пункта 2.2 Контракта слова «в соответствии с проектом организации строительства в составе проектной документации»

получившей положительное заключение государственной экспертизы, на основании отдельного дополнительного соглашения к Контракту» заменить словами «до 1 сентября 2018 г.».

1.3. Пункт 3.1.1 Контракта дополнить абзацем в следующей редакции:

«В случае если Инвестор обеспечит выкуп площади и (или) количества машино-мест меньше указанных в пункте 2.2 Контракта, денежные средства, подлежащие перечислению в бюджет города Москвы, не подлежат пересчету.».

1.4. Второй абзац пункта 10.4 Контракта исключить.

2. Настоящее Дополнительное соглашение с Графиком выполнения Сторонами обязательств по Контракту (Приложение) является неотъемлемой частью Контракта.

3. Настоящее Дополнительное соглашение с Графиком выполнения Сторонами обязательств составлено в четырех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Департамента городского имущества города Москвы, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит учетной регистрации в установленном порядке.

Подпись Сторон:

Администрация:

Заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы
по вопросам экономической политики
и имущественно-земельных отношений



Н.А.Серсукина

Инвестор:

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «РИВЕР ТАУЭР» -
ООО «НОРДСТАР
ДЕВЕЛОПМЕНТ»



М.Б.Клачко

Предложение к Дополнительному соглашению от 28.03.2017г № 2
к Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г.
(регистрацией № 12-03-4618-5801-0001-4-0301-08)

**График выполнения сторонами обязательств
по Инвестиционному контракту на реализацию инвестиционного проекта по адресу:
пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда**

Помисленные работы	Сторона по контракту, привлекающая ответственность по исполнению данных вида работ	Период выполнения работ
<p>1.1. Оформление банковской гарантии или предоставление наличной собственных средств.</p> <p>1.2. Освобождение земельного участка. Вывод собственности.</p> <p>1.3. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной - сметной документации.</p> <p>1.4. Оформление акте подписи Контроля акционеров в заключенные договоры аренды (п. 2.3) земельного участка в установленном порядке при условии предоставления банковской гарантии или подтверждение наличия собственных средств.</p> <p>1.5. Заключение Инвестором договора страхования строительных рисков.</p> <p>1.6. Подготовка строительной площадки: снос земли, снос зданий.</p> <p>1.7. Получение разрешения на строительство.</p>	<p>Инвестор, Алчанинстратек</p>	<p>Выдвинуто: разрешение на строительство от 03.07.2014 № RU7712030-009570</p>

<p>3.1.1</p>	<p>2.1 Производство строительных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию. 2.2. Получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.</p>	<p>Исполнитель</p>	<p>Начало этапа - дата выдачи Минстроя/Индустриеминистерства разрешения на строительство. Окончание этапа - дата выдачи Минстроя/Индустриеминистерства разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, по ис. г/д/д/д/гг.</p>
<p>3.1.2</p>	<p>3.1. Завершение расчетов к управлению проектом. 3.2. Подписание Соглашения акта о результатах реализации инвестиционного проекта.</p>	<p>Исполнитель Администрация</p>	<p>Начало этапа - дата выдачи Минстроя/Индустриеминистерства разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Окончание этапа и Контроля в целом - подписание Акта о результатах реализации инвестиционного проекта. Продолжительность этапа - не более 3-х месяцев.</p>

Администратор:
Заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы
по вопросам экономической политики
и имущественно-земельных отношений

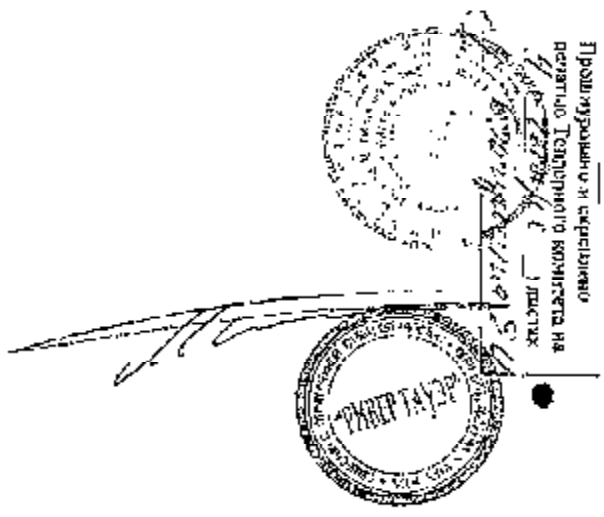


И.А.Сергеева

Инвестор:
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «РИВЕР ТАУЭР» -
ООО «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ»



Продолжение и скрепление
двух листов Тендерного комитета на
1 листе



ТЕНДЕРНЫЙ КОМИТЕТ
- 15.09.15

Е.В. Блокушина Е.В.
15.09.15

2
 Определением Арбитражного суда города Москвы от 17.11.2016 г. по делу № А40-149868/16-30-235 «Б» в отношении ООО «РИВЕР ТАУЭР» (ИНН 722686014, ОГРН 1097746275483) введена процедура наблюдения, арестован ИСРО «Содействие».

Сведения о введении процедуры наблюдения опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 226 от 26.11.2016 стр. 26.

Согласно п. 7 ст. 71 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов, предъявленные в течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения, подлежат рассмотрению арбитражным судом после введения процедуры, следующей за процедурой наблюдения.

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о включении в реестр требований кредиторов ООО «РИВЕР ТАУЭР» по следующим обстоятельствам.

Между Правительством Москвы и ООО «РИВЕР ТАУЭР» был заключен инвестиционный контракт от 21.04.2008 № 12-034618-5801-0001-00001-08) на реализацию инвестиционного проекта по разработке предпроектной и проектной документации для освобождения производственной территории и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: пересечение Звездагородского проспекта вл. 5 и 3-го Спикатного проезда (в редакции дополнительных соглашений от 27.06.2014 № 1 и от 01.10.2015 № 2).

По состоянию на 22.12.2016 сумма задолженности ООО «РИВЕР ТАУЭР» по выплатам в бюджет города Москвы составляет 350 234 240,61 рублей.

За несвоевременную оплату начислена неустойка в размере 102 103 386,70 рублей.

Общая сумма задолженности составляет 452 334 627,31 рублей.

Согласно ст.ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от обязательства не допустим.

Учитывая изложенное и в соответствии с нормами Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
 прому суд:

- признать требования Департамента в размере 452 334 627, 31 руб. обоснованными и включить в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «РИВЕР ТАУЭР»

Приложение на 2 л. в 1 экз.

Представитель Департамента
 городского имущества города Москвы

Н.В. Семенюти

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

Московская область, г. Истринский район, с/пос. «Село»
ул. Октябрьская, д. 270, в/ч. № 10000

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 0177 - 212000-015405

Магист



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ RU77-212000-015405

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения *Общества с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭР" от 05.03.2015г. №б/н.*

Местонахождение земельного участка: *г. Москва, внутригородское муниципальное образование Хорошево-Мневники, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда*

Кадастровый номер земельного участка: *77:08:0010013:3937*

Описание местоположения границ земельного участка: *согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 03.03.2015г. № 77/501/15-202510*

Площадь земельного участка: *928 ± 7 кв.м*

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объект капитального строительства): *в границах застроенного земельного участка*

План подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

Председатель Москомархитектуры



06.03.2015
(дата)

(подпись)

Ю.В.Князевский
(расшифровка подписи)

Представлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

06.03.2015
(дата)

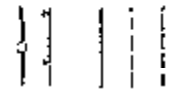
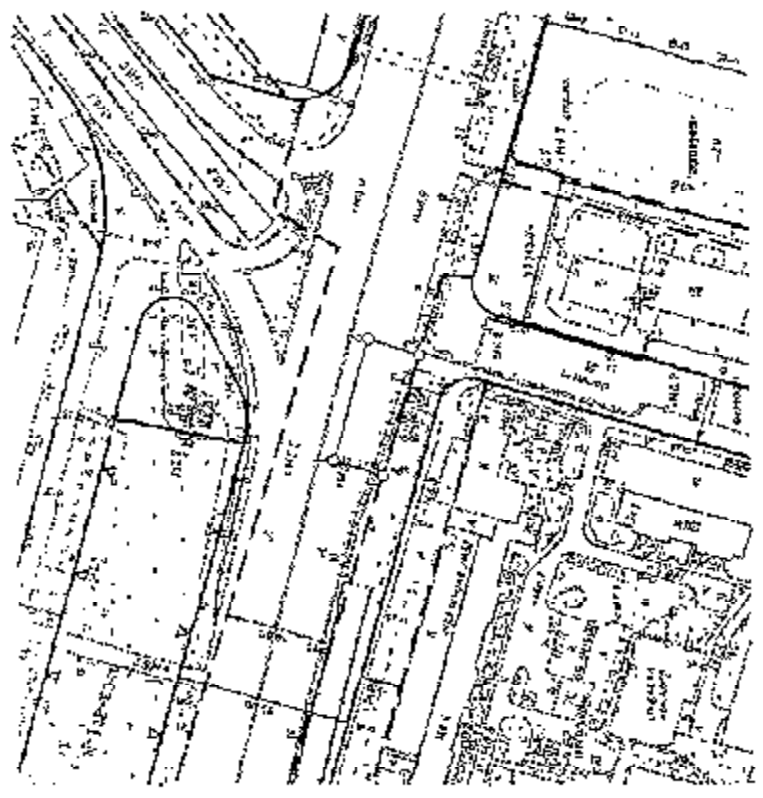
Утвержден: *приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 06.03.2015 № 910.*





ПЛАН ЗЕМЕЛЬНО

1. ЧИСТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО



1. Планировка участка
2. Наименование строений
3. Числовые значения площадей

С.

2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- *участки зон линейных объектов магистральной улично-дорожной сети (51-500);*

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- *не устоявшиеся;*

квотные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- *виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;*
- *виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;*
- *виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.*

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:

в соответствии с техническим регламентом.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (наименование чертёму) _____ (наименование объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, а также площадь:

Кодированный номер земельного участка по плану чертёму участка	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Площадь участка (кв. м)	4. Ориентирные точки	5. Площадь земельного участка (кв. м)	6. Номер объекта кап. строительства по плану чертёму участка	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. строительства (кв. м)
							длин.	шир.	

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 0 м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 0%.

2.2.4. *Иные показатели:*

Предельная плотность застройки земельного участка – 0 кв. м/га.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке
не установлены.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (размещение объекта капитального строительства)
(возможно чертёж)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертёжу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранная зона

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства *отсутствуют.*

3.2. Объектов, включённых в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, *не имеется.*

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность раздела земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОИД), ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.

1. Информация представлена на основании
1.1. Протокола заседания Градостроительного земельного комитета города Москвы от 21.05.2014 № 37.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
Губернатора МОСКВЫ
(АНО «КОМПЛЭКСАРХИТЕКТУРА»)

119077 Москва, Ленинский проспект, 119. Телефон: (495) 2510000
E-mail: arch@mos.ru, kpa@mos.ru, kpa@mos.ru

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№10/77 - 212000-015407

Масштаб



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ RU77-212000-015407

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения *Общества с ограниченной ответственностью "ГИБЕР ТАУЭР"* от 05.03.2015г. № 6/н

Местонахождение земельного участка: *г. Москва, внутригородское муниципальное образование Хорошево-Мневники, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Сидякатного проезда*

Кадастровый номер земельного участка: *77:08:0060000:3337*

Описание местоположения границ земельного участка: *согласно Кадастровой выписке в земельном участке от 03.03.2015г. № 77/501/15-201435*

Площадь земельного участка: *3753 кв.м*

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): *в границах заявленного земельного участка*

Эскиз подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

Председатель Москомархитектуры



06.03.2015

(дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Ю.В.Княжеская /

Председатель Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы

06.03.2015

(дата)

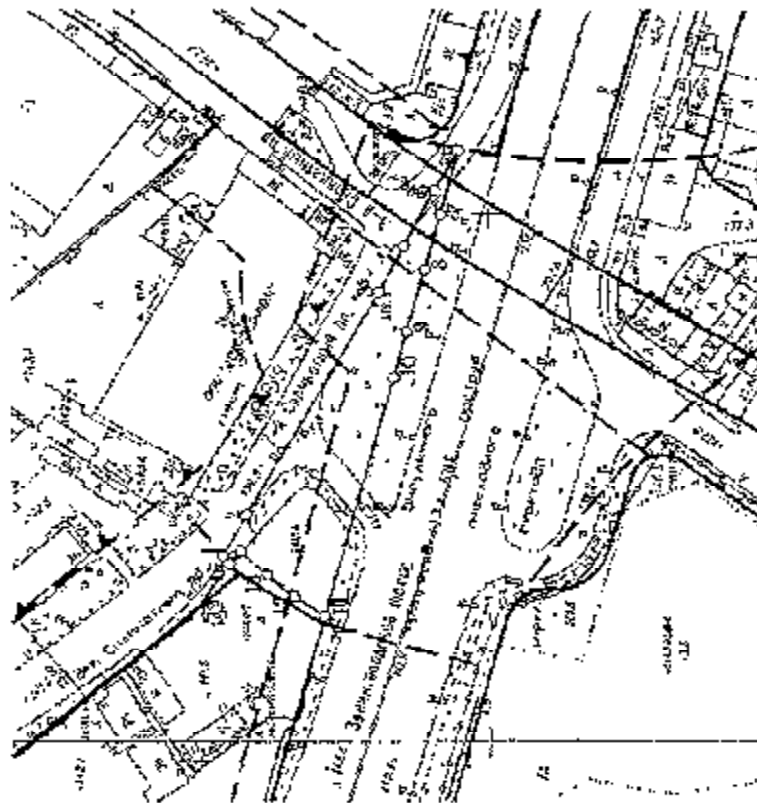
Утвержден: *приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 06.03.2015 № 913.*





1. ЧЕРТЕЖ ГРАМОСТРОИТЕЛЬНОГО

ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО



№	№	Координаты	
		X	Y
1	1	11608.8	11600.0
2	2	11600.0	11600.0
3	3	11600.0	11600.0
4	4	11601.6	11601.6
5	5	11601.6	11601.6
6	6	11611.1	11611.1
7	7	11618.0	11618.0
8	8	11624.0	11624.0

1. Параметры размещения с
2. Факельный участок садоводства

2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- участки зон линейных объектов магистральной улично-дорожной сети (СИ-500);

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- не установлены;

вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;
- виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;
- виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в соответствии с техническим регламентом.

Назначению объекта капитального строительства

№ _____ (размещение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площади:

Код стро- абельного земельного участка организации чертежу проектиро- вания	1. Длина (метры)	2. Ширина или диаметр (метры)	3. Площадь отдела- ния	4. Ограни- чение зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта или широта отсчета чер- тежу строительного	7. Размер (м)		8. Площадь объекта капитального строительства (кв.м)
							мин.	макс.	

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *0 м.*

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *предельная застроенность 0%.*

2.2.4. *Другие показатели:*

Предельная плотность застройки земельного участка – *0 кв.м/га*

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке *не установлены.*

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (назначение объекта застройки или размещения)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранительная зона

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства *отсутствуют.*

3.2. Объекты, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, *не имеются.*

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные *Интегрированной векторизированной информационной системы обес-*

исчисления градостроительной деятельности города Москвы (НАИС ОГД),
ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.

7. Информация представлена на основании:

1.1. Бюро кадастровых дел Градостроительно-земельной службы города Москвы, от 21.05.2014 № 27.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

125080, Москва, Садоводов переулок, 11 Тел./факс: (495) 460-61-88
E-mail: komarh@mos.ru www.mos.ru

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ ПЛ 17 - 0212000-015408

Москва



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ RU77-212000-015408

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения *Общества с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУОР"* от 05.03.2015г. б/н

Местонахождение земельного участка в Москве, внутригородское муниципальное образование Хорошево-Мневники, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда

Кадастровый номер земельного участка: 77:06:0010013:2936

Описание местоположения границ земельного участка: согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 03.03.2015г. №77/501/15-202523

Площадь земельного участка: 353 ± 4 кв.м

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): в границах заявленного земельного участка

План подготовлен: Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

Председатель Москомархитектуры



06.03.2015
(дата)

(подпись)

Ю.В.Крыжовская /
(расшифровка подписи)

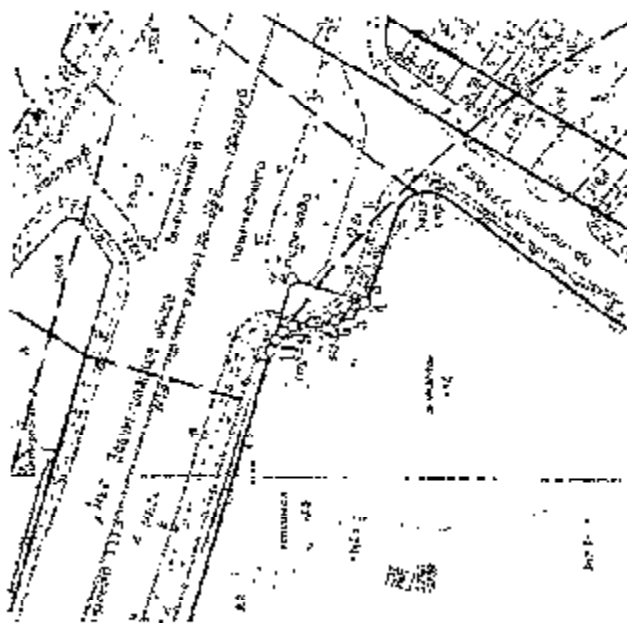
Представлен: Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

06.03.2015
(дата)

Утвержден: приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 06.03.2015 № 908.



Служба Каталогів	770680	770680	770680
	089674	089674	089674
	089674	089674	089674
	089674	089674	089674



Исполнитель: Инженер Д. Г. Л.

3

2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка: основные виды разрешенного использования земельных участков:

- *участки зон линейных объектов магистральной улично-дорожной сети (51-510);*

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- *не установлены;*

вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

- *виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;*
- *виды использования, необходимые для обращения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;*
- *виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.*

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в соответствии с техническим регламентом.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (наименование объекта (или) объектов строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площади:

Категория земель	Площадь (кв.м)	Длина (метры)	Ширина (метры)	Высота здания (метры)	Высота здания (метры)	Высота здания (метры)	Площадь (м)		Площадь объекта (м ²)
							макс.	мин.	
Земельный участок, категория земель, вид использования									



107-11/2014/001

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 0 м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 0%.

2.2.4. *Иные показатели:*

Предельная плотность застройки земельного участка – 0 кв.м/га.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размерности объекта капитального строительства на указанном земельном участке *не установлены.*

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (исходный объект государственного кадастра)
 (по плану чертёжу) _____ (целостный объект государственного кадастра)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Размеры земельных участков			Полная стоимость	Охранная зона
	Длина (м)	Ширина (м)	Глубина (м)		
№ _____ (исходный объект государственного кадастра) _____ (целостный объект государственного кадастра)					

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства *отсутствуют.*

3.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, *не имеется.*

4. ИНФОРМАЦИЯ С ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные *Интегрированной автоматизированной информационной системы обслуживания градостроительной деятельности города Москвы (НАИС ОГД), ФГУБУ «ФКД Росреестра» по Москве.*

1. Информация предоставлена на основании:

1.1. Проектная задача на градостроительный кадастровый земельный участок от 21.08.2014 № 24.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МАКСОМАРХИТЕКТУРА)

125017 Москва, Лесной проспект, дом 10, стр. 1. Телефон: 4990133. Электронная почта: maksom@mos.ru, maksom@mos.ru

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 01/77 - 212000-015403

Москва



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ RC77-212000-015403

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения *Общества с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭР"* от 05.03.2015г. № 6/л

Местонахождение земельного участка: г. Москва, внутригородские муниципальное образование Хорошево-Мневники, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда

Кадастровый номер земельного участка: 77:08:0010013:3938

Списание местоположения границ земельного участка: согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 03.03.2015г. № 77/504/13-202511

Площадь земельного участка: 677 кв. м

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекты капитального строительства): в границах заявленного земельного участка

План подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

Председатель Москомархитектуры



М.П.

06.03.2015

(дата)

(подпись)

Ю.В.Князевская /

(расшифровка подписи)

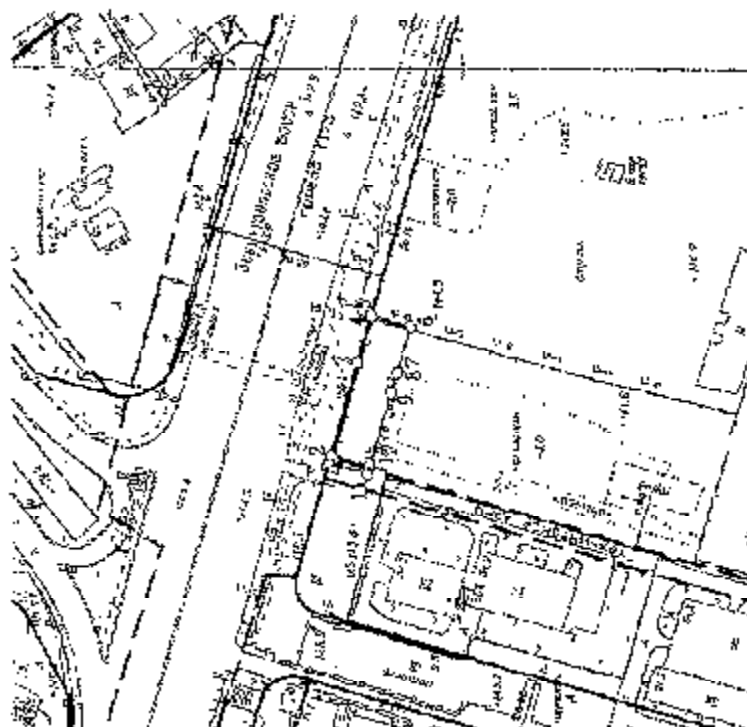
Предоставлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

06.03.2015

(дата)

Утвержден: приказом *Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 06.03.2015 № 917.*





10

2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- *участки зон линейных объектов магистральной улично-дорожной сети (51-500);*

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- *не установлены;*

вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- *виды использования, теснополученно связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;*
- *виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;*
- *виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.*

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:

в соответствии с техническим регламентом.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (наименование объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (выжимательные и/или максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площади:

Категория земель земельного участка согласно кадастру (виды)	1. Длина (метры)	2. Ширина (метры)	3. Высота (показатели)	4. Категория земель	5. Площадь земельного участка (кв. м)	6. Номер объекта кап. строительства (чертеж, площадь, этаж)	7. Площадь кв. м		8. Площадь объекта кап. строительства (кв. м)
							общ.	чужд.	

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *0 м.*

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *0%*.

2.2.4. *Иные показатели:*

Предельная плотность застройки земельного участка – *0 кв. м/га.*

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке *не установлены.*

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (исполнителя) _____ (наименование объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

№ участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (кв)	Глибина отступлений	Схронные зоны

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства *отсутствуют.*

3.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, *не имеется.*

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность деления земельного участка может быть установлена проектом межевания.

ИУП/2014/015/10

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные *Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), ФГБУ "ФКН Росреестра" по Москве.*

1. Информация представлена на основании:
1.1. Промышленного заповедника Государственного земельного кадастра города Москвы от 21.08.2014 № 23.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОНАУХАРИТЕКТУРА)

ОБЩ. Моск. Промышлен. и Тор. Пал. 050 250 0018
Личный кабинет: 050 250 0018

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 0177 - 212000-015406

М/с 8-20



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ RU77-212000-015406

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения Общества с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭР" от 05.03.2015г. № 6/н

Местоположение земельного участка: г. Москва, внутригородские муниципальное образование Химкино-Мневники, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда.

Кадастровый номер земельного участка: 77:08:0012003:1953

Описание местоположения границ земельного участка: согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 03.03.2015г. № 77/501/15-202500

Площадь земельного участка: 1307 ± 8 кв.м

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): в границах заявленного земельного участка

Для подготовки: Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

Председатель Москомархитектуры



06.03.2015

(дата)

(подпись)

/ Ю.В. Кляжевская /

(руководитель проекта)

Представитель: Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

06.03.2015

(дата)

Утвержден: приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 06.03.2015 № 912.



2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:
основные виды разрешенного использования земельных участков:

- участки для линейных объектов магистральной улично-дорожной сети (51-500);

устойчиво разрешенные виды использования земельных участков:

- не утихомирены;

возможные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- виды использования, технически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;
- виды использования, необходимые для хранения и автотранспортных средств пользователей объектов иных видов разрешенного использования;
- виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:

в соответствии с техническим регламентом.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____
(наименование объекта)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площади:

Код регистрационного номера земельного участка	1. Площадь (кв.м)	2. Ширина (кв.м)	3. Площадь застройки	4. Высота в метрах	5. Площадь земельного участка (кв.м)	6. Номер объекта капитального строительства	7. Размер (кв.)		8. Планируемый объект капитального строительства
							мин.	макс.	

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *0 н.*

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *0%*.

2.2.4. *Иные показатели:*

Предельная плотность застройки земельного участка – *0 кв.м/га.*

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

не устанавливаются.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (наименование объекта капитального строительства)
(согласно чертежу)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:					
Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Глубина (м)	Полоса отступов или	Охранная зона

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства *отсутствуют.*

3.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, *не имеется.*

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные *Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительской деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.*

1. Информация представлена на основании:
1.1. *Дополнительное соглашение Градостроительного плана земельного участка от 21.08.2014 № 23.*

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМПЛЕКС ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

125080, Москва, Ленинградский пр., д. 101, телефон: (495) 250 0500
Почтовый адрес: 125080, Москва, Ленинградский пр., д. 101

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 077 - 212000-015410

Масштаб



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77-212000-015410

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения **Общества с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР»** от **05.03.2015г., №6/н**

Местонахождение земельного участка: **г. Москва, внутригородское муниципальное образование Хорошево-Мневники, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда**

Кадастровый номер земельного участка: **77:08:0010013:3939**

Описание местоположения границ земельного участка: **согласно Кадастровой выписки о земельном участке от 03.03.2015г. № 77/501/15-202759**

Площадь земельного участка: **14300 ± 30 кв.м**

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): **в границах заявленного земельного участка**

План подготовлен: **Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы**

Председатель Москомархитектуры:



06.03.2015
(дата)

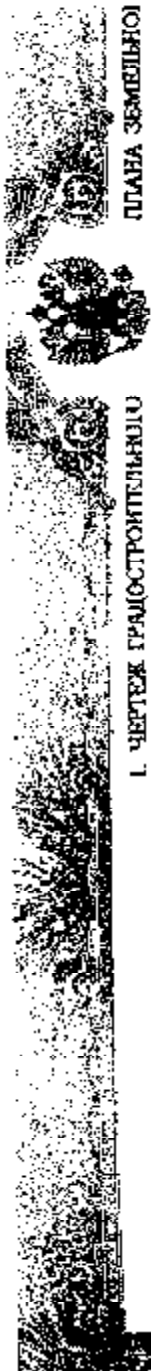
(подпись)

Ю.В.Князевская /
(расшифровка подписи)

Председатель: **Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы**

06.03.2015
(дата)

Утвержден: **приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 06.03.2015 № 989.**

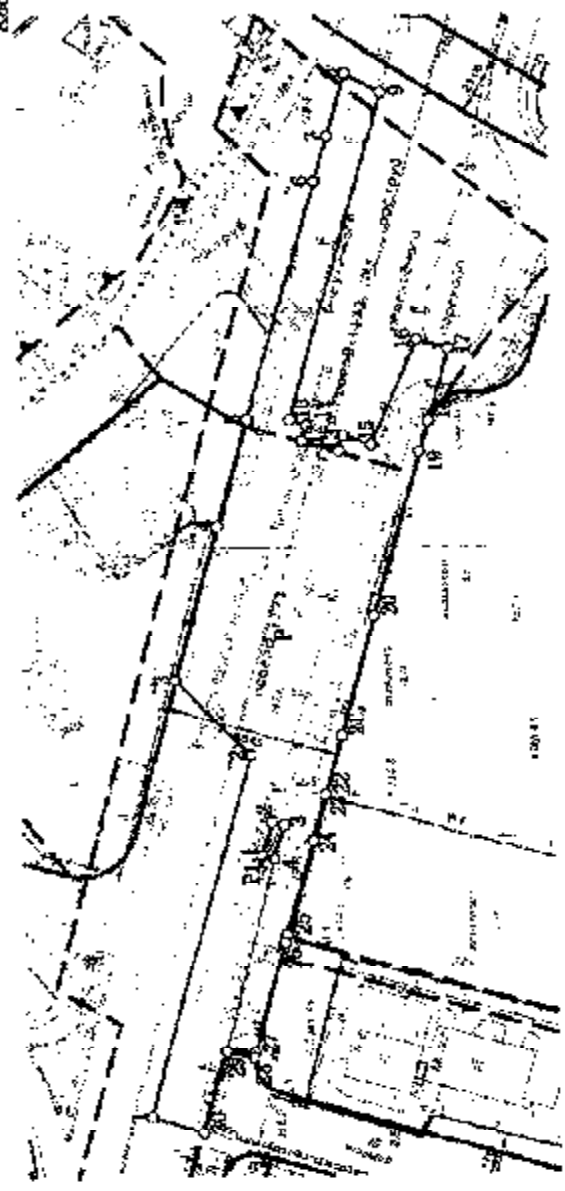


ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОЇ

І. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОЙЧЕЛНЬОЇ

Координата

N	точ.
1	
2	
3	
4	



- Условные обозначения
- Границы земельного участка
 - Красные линии улично-дорожной сети
 - Дрипни застройки
 - Границы земельных зон
 - Границы земельных территорий не входящих в структурный комплекс
 - Границы проектных зон

Примечание:

1. Проектная территория расположена в границах территории, определенной в качестве территории...



2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- участки зон линейных объектов магистральной улично-дорожной сети (51-500);

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- не установлены;

дополнительные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;
- виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;
- виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:
в соответствии с техническим регламентом.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____
(назначение объекта)

(назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в объектах капитального строительства, в том числе площадь:

Квартальный инвентарный номер земельного участка согласно чертёму градостр. плана	1. Длина (метры)	2. Ширина (метры)	3. Полоса отчуждения	4. Огранич. знак зоны	5. Площадь земельного участка (кв)	6. Размер объекта, нег. стр-ла согласно чертёму градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта (кв. м)
							длина	ширина	

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *0 м.*

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *0%*.

2.2.4. *Иные показатели:*

Предельная плотность застройки земельного участка – *0 кв.м/га*

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

не установлены.

Назначение объекта капитального строительства

№

(согласно чертёму)

(наименование объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертёму градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (кв)	Полоса отчуждения	Огранич. зона

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства *отсутствуют.*

3.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, *не имеется.*


4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные *Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.*

¹ Информация предоставлена на основании:

1.1. Протокол заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 21.06.2013 № 77.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

— — —

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА
в пользовании на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М.03-07/54 22 июля 2008 г.

Управление Федеральное регистрационное г. Москва на Мясницкой	
Код документа	77
Дата документа	11-11-14/03/2008-042
Код документа	ХРАНИТЬ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
(краткосрочной)

№ М-08-507537

«22» 11/03/2008 г.

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и доверенности от 16.11.2007 № 33-И-2956/7 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Белеран», в лице генерального директора Блажко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 21.07.2008 г. № 2600-рп, зарегистрированным в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 22.07.2008 г. № РД4-2529/8, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок» (земельное дело 08-01-24), площадью 5287 (Пять тысяч двести восемьдесят семь) кв.м., кадастровый № 77:08:0010013:42, категория земель: земли населенных пунктов, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Сидикатный проезд, вл. 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации стоянки автомобилей автокомбината с административным зданием и сооружениями сервисного обслуживания.

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

1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к договору плане границ земельного Участка (Приложение № 2) поворотными точками. План границ земельного Участка (Приложение № 2) и план земельного Участка (Приложение № 2а) являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключается сроком до 16 июля 2013 года.

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

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

2.3. Правотношения по настоящему Договору 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.

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

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Департаменте земельных ресурсов города Москвы учетного номера, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды. Изменения арендной платы при изменении градостроительных требований к использованию земельного участка происходит без согласования с Арендатором с направлением уведомления Арендатору.

3.5. Изменение и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот к ставкам арендной платы) производится со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

3.6. Установленные льготы по арендной плате не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора платить арендную плату без учета льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Арендатор обязуется пересадку и вырубку имеющихся на Участке зеленых насаждений производить по согласованию с отделом согласований и выдачи порубочных билетов Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или простое товарищество права аренды Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доли в праве аренды);

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

Согласно на совершение сделок с правом аренды на арендуемый по настоящему Договору земельный участок представляется только относительно выкупленного у Арендодателя права аренды (доли в праве аренды) по установленным полномочиям органами (должностными лицами) власти города Москвы, ставшим.

Предоставление согласия Арендодателя Арендатору возможно после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида и условий сделки с правом аренды земли и с приложением документов для проведения правовой экспертизы документов, в числе подтверждений со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, неисполнение или ненадлежащее исполнение которого (которых) может являться основанием для расторжения настоящего Договора либо повлечь гражданско-правовую, административную либо иную ответственность Арендатора.

Регистрация договора по сделке с правом аренды и согласием к нему осуществляется полномочными регистрирующим органом, Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, при наличии согласия Арендодателя на совершение сделки с правом аренды земли и предоставлении в регистрирующий орган необходимых для регистрации документов.

С согласия Арендодателя сдавать арендуемый по настоящему Договору аренда земельный участок в субаренду, срочнее пользоваться на срок не более основного срока договора.

Условия договора субаренды не должны противоречить настоящему договору, при этом, платы Арендатора по арендной плате в части единственного в субаренду либо срочное пользование земельного участка не применяются. Договор субаренды может содержать условия уплаты субарендой платы Арендодателю, в том числе с учетом включения в условия договора контрольных коэффициентов, применяемых к субарендатору, срочному пользователю земельного участка.

5.2. С согласия Арендодателя или решения полнокомпетентного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдать арендуемый по настоящему Договору аренда земельный Участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором с государственной регистрацией таких договоров с обязательным оформлением дополнительного соглашения об изменении функционального назначения земельного участка.

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

Примуществом право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительских ограничений на данную земельную территорию земельного Участка (его части) и отсутствия изменений на законодательство или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уличивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

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

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

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

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении имени наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, физических и иных реквизитов.

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

5.15. Неуклонно исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

- 6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:
- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
 - использования Участка не по целевому назначению;
 - не освоения и не использования Участка в течение 3 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
 - неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
 - использования Участка способами, запрещенными земельным и иными законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;
 - осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора;

- в случае самовольного строительства на земельном участке.

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

6.2. В судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае неисполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ.

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено законодательством либо Договором.

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

Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИЧВАНИЕ СПОРОВ.

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к договору:

- 1) Приложение № 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложение № 2 - План границ земельного участка
- 3) Приложение № 2а - План земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

РЕПОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
департамент земельных ресурсов города Мо-	Общество с ограниченной ответственностью «Белеран»
ска	Юридический адрес: 103009, г. Москва, ул. Большая Покитская, д. 11/4, стр. 3
Юридический адрес:	Почтовый адрес: 121096, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70
г. 5054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	ИНН 7703275700,
Почтовый адрес:	ОКПО 18666610,
г. 5054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	ОКВЭД 51.39 51.47 51.70 52.11 52.12 52.63
ИНН 7705031674,	Расчетный счет № 40702810300000000717
КПО 16412348,	в АКБ «Золотобанк» г. Москва
ЖЭЭД 75.11.21	Корреспондентский счет №
расчетный счет № 40201810200000000001	30101810400000000587
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России	БИК 044579587
Москва 705	Телефон 925-39-93
ипсовый счет № 0307111000450284	
ИНН 044583001	
телефон 192-52-10	

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

От Арендодателя:
 Начальник Территориального управления
 Департамента земельных ресурсов города
 Москвы в Северо-Западном административном
 округе г. Москвы

От Арендатора:
 Генеральный директор
 ООО «Белеран»

М.П.



М.П.

М.Е. Блажко

Приложение № 1 к Договору
 N 11.08.504534
 от 12 "14.08" 2008 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-504534 -001

Общества с ограниченной ответственностью «Белеран»
 Адрес участка: г. Москва, 3-й Садикатный проезд, вл. 1
 Землеустроительное дело № 08-01-24
 Кадастровый номер участка № 77:08:0010013:42

1. ГОЛОВНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1.1. Площадь участка всего	кв. м	5287
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	153 387 712,88
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата	руб.	2 300 815,69

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 06 числа первого месяца каждого квартала.
 2.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 774801001

Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 4010181080000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001

КБК 071 1 11 05011 02 0101 120

ОКАТО 45 283 582 000 (Хорошево-Мневники)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года.

ФЛС № М-08-504534 -001. НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП (п. 2, гр. 3).

Кадастровая стоимость земельного участка указана в соответствии с кадастровым выпиской о земельном участке, выданного Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве от 17.07.08 № 77-5/08-58423.

Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за тем признания Договора учетного документа в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется арендатором самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Генеральный Территориального управления
Департамента земельных ресурсов города
Москвы в Северо-Западном административном
округе г. Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Белеран»



Кулинич

М.П.

М.Е. Головкин

Приложение № 2-а
К договору № ЛЛ-08-104537
Кадастровый № 77:08:0010013:42

ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:2000



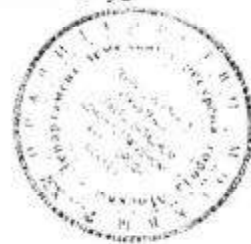
Исполнитель ГУ СЗАО



К.М. Кузнецов



ТУ СЗАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 14 листов
27.11.08 2008
Исполнитель: *[Signature]*



Договор № 6/н
уступки (купли-продажи) прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка от 22.07.2008 г. № М-08-507537

г. Москва

«___» _____ 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бетеран», далее именуемое «Правообладатель» (место нахождения: 123183, г. Москва, ул. Авиационная, д. 79, ИНН 7703275700, КПП 773401001), в лице Представителя Дерябиной А.В., действующей на основании доверенности № 6/н от «30» марта 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест», далее именуемое «Правоприобретатель» (место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 55/59, стр. 1, ИНН 7722686014, КПП 770101001), в лице Генерального директора Михайлина В.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Правообладатель уступает Правоприобретателю все свои права и обязанности по Договору от 22.07.2008 г. №М-08-507537 краткосрочной аренды земельного участка (далее «Договор аренды земельного участка»), имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл. 1, площадью 1 804 (Одна тысяча восемьсот четыре) кв.м, кадастровый номер земельного участка № 77-08-0010013 1007, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального назначения (1.2.3), земельные участки, предназначенные для размещения объектов (1.2.4) (далее - «земельный участок»).

Земельный участок предназначен для эксплуатации стоянки автомобилей автотранспорта с административным зданием и сооружениями сервисного обслуживания.

Договор аренды земельного участка заключен сроком до 16.07.2013 г., зарегистрирован №07.2008 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, номер регистрации 77-77-14/003/2008-642.

Право аренды земельного участка обременено залогом на основании Договора ипотеки от 15.08.2008 г. № 4335/7, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 27.08.2008 г., номер регистрации 77-77-14/003/2008-779, Договора ипотеки от № 4334/6 от 15.08.2008, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 25.08.2008, номер регистрации 77-77-14/003/2008-780.

1.2. Все права и обязанности, предусмотренные Договором аренды земельного участка, переходят Правоприобретателю в полном объеме.

1.3. Правоприобретатель становится обязанным по Договору аренды земельного участка с момента государственной регистрации Договора в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С даты государственной регистрации настоящего Договора земельный участок считается переданным Правоприобретателю.

1.4. Правообладатель гарантирует, что:

а) на дату подписания Договора право аренды земельного участка не находится под арестом и не обременено правами третьих лиц, в том числе не передано в залог, за исключением залога, указанного в п. 1.1. Договора.

б) Правообладатель обязуется не заключать после подписания настоящего Договора сделок в отношении права аренды земельного участка и не обременять их другими способами.

Статья 2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость уступаемых по Договору аренды земельного участка прав и обязанностей составляет 6 737 843,32 (Шесть миллионов семьсот тридцать семь тысяч восемьсот сорок три

целых и 32/100) рублей, в том числе НДС 18% в размере 1 027 806,61 (Один миллион двадцать семь тысяч восемьсот шесть целых и 61/100) рублей.

2.2. Стороны установили, что оплата стоимости уступаемых по Договору аренды Земельного участка прав и обязанностей будет осуществлена Правоприобретателем в срок не позднее «07» марта 2013 г. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Правообладателя.

2.3. Обязательства Правоприобретателя по оплате приобретаемых прав и обязанностей по Договору аренды Земельного участка будут считаться исполненными им в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Правообладателя.

До момента оплаты уступаемых права и обязанности, указанные в п. 1.1 Договора, находятся в залоге у Правообладателя.

2.4. Обязательства Правоприобретателя по оплате могут быть исполнены по соглашению Сторон путем зачета встречных однократных требований либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

Статья 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Правоприобретатель с момента государственной регистрации Договора обязуется надлежащим образом осуществлять все принятые на себя обязательства по Договору аренды Земельного участка, в том числе и обязанности по оплате арендной платы.

3.2. Все действия по оформлению и регистрации Договора, а также, при необходимости, действия по внесению изменений в Договор аренды Земельного участка осуществляет Правоприобретатель за свой счет.

3.3. Правообладатель обязуется:

3.3.1. в срок не позднее 3-х дней с даты подписания Договора подготовить (совместно с Правоприобретателем) и представить необходимые документы в Департамент земельных ресурсов города Москвы для получения согласия на уступку права аренды земельного участка (в соответствии с условиями Договора аренды земельного участка).

3.3.2. Правообладатель обязуется подготовить и представить (совместно с Правоприобретателем) в срок не позднее «05» марта 2013 года необходимые документы в Управление Росреестра по Москве для государственной регистрации Договора.

3.3.3. выполнить все необходимые действия по внесению изменений в Договор аренды Земельного участка (в том числе, но не исключительно в части оформления и регистрации соответствующих дополнительных соглашений, подготовке необходимого пакета документов).

3.3.4. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора предоставить Правоприобретателю все предусмотренные законом документы необходимые для подачи документов в Департамент земельных ресурсов города Москвы и оформления дополнительного соглашения к Договору аренды Земельного участка в лице лица на стороне арендатора, а также для государственной регистрации права аренды Правоприобретателя на земельный участок.

3.3.5. подписать и вернуть Правоприобретателю проект дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка в лице лица на стороне арендатора в недельный срок с момента их получения от Правоприобретателя.

Статья 4. Срок действия Договора

4.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию сделок на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.

Статья 5. Разрешение споров и применимое право

5.1. Все споры, разногласия или требования, возникшие из Договора или в связи с ним, в равно связанное с его исполнением, изменением, дополнением, нарушением, расторжением, а также его недействительностью) будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

5.2. При недостижении Сторонами согласия путем проведения переговоров все споры, разногласия или требования, независимо от оснований их возникновения, которые возникли или могут возникнуть между Сторонами по Договору или в связи с ним, в том числе связанные с его исполнением, исполнением, изменением, расторжением, нарушением или признанием недействительным (полностью или частично), подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

5.3. Договор должен толковаться исключительно в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Форс-мажор

6.1. Стороны не несут ответственности при возникновении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), к которым относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние и не несут ответственности за их возникновение, например, землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, война или военные действия и тому подобные, а также акты государственных органов Российской Федерации и другие чрезвычайные обстоятельства, возникшие после подписания настоящего договора.

6.2. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

6.3. Сторона, для которой создается невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в течение 48 часов известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельства непреодолимой силы.

Статья 7. Прочие условия

7.1. Договор составлен на основании ст. 615 Гражданского Кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации. При этом согласно п. 5 ст. 22 Земельного Кодекса Российской Федерации «заключение нового договора аренды земельного участка не требуется».

7.2. За просрочку исполнения обязательств по оплате соглашения п. 2.2. Договора Правообладатель вправе потребовать от Правоприобретателя уплаты пеней в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.3. Одностороннее изменение условий Договора или односторонний отказ от его исполнения не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ или соглашением Сторон.

7.4. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору будут являться его неотъемлемой частью, независимо от их наименования, и приобретают юридическую силу, если они будут выданы в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон и соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

7.5. Недействительность какого-либо из положений либо частей Договора не влечет за собой недействительность других положений либо частей Договора или всего Договора в целом.

7.6. Заголовки статей Договора служат лишь для удобства пользования и не оказывают какого-либо влияния на толкование Договора.

7.7. Стороны обязуются считать сведения о содержании и порядке исполнения Договора конфиденциальными (коммерческой тайной) и принимать все необходимые меры для их не разглашения.

7.8. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.9. По всем вопросам, не нашедшим отражения в положениях Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающим имущественные интересы и деловую репутацию Сторон Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых

законом прав и интересов. Стороны Договора будут руководствоваться взаимными интересами и нормами действующего законодательства РФ

7.10. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру выдается каждой Стороне.

Статья 8. Подписи Сторон

Привладелец:

Общество с ограниченной
ответственностью «Болеран»
Место нахождения: 123182,
г. Москва, ул. Авиационная, д. 79
ИНН 7703275700 / КПП 771401001
р/сч. 40702810200060021753
в БАНК ВТБ (ОАО) г. Москва
кор/сч. 3010183070000000187
БИК 044525187

Представитель по доверенности

_____ А.В. Дербанин
и.п.

Привладелец:

Общество с ограниченной
ответственностью «ДС-инвест»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б.
Почтовая, д. 33/59, стр. 1
ИНН 7722686014 / КПП 770101001
р/сч. 40702810900000001125
в АКБ «Россельский Капитал» (ОАО) г. Москва
кор/сч. 3010181010000000266
БИК 044583266

Генеральный директор

и.п.

_____ В.Ю. Михайлин



1
1

Прочито, пронумеровано
и скреплено печатью
4 (четыре) листа

Представитель ООО «Беларин»,
действующий на основании доверенности
Дерябина Елена Викторовна



Генеральный директор
ООО «Беларин»
Михайлин Вячеслав Павлович

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ [M] · [0|8] - [20] / [15] / [15]

(Номер договора)

[15] [15] [20|15]

(Число) (Месяц) (Год)

77:08:0010013:3936
77:08:0010013:3937
77:08:0010013:3938
77:08:0010013:3939
77:08:0012003:1953
77:08:000000:3337

(Кадстровые №№)

ЗУ1 - 08/01/01022
ЗУ2 - 08/01/01016
ЗУ3 - 08/01/01021
ЗУ4 - 08/01/01017
ЗУ5 - 08/01/01020
ЗУ6 - 08/01/01023

(Условные №№)

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 Романа Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 17 апреля 2015 г., зарегистрированной в реестре за № 3-830, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РИВЕР ТАУЭР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора ООО «РИВЕР ТАУЭР» Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с со статьями 22, 39.6, 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 21 августа 2014 г. (прилож. № 27, п. 31), Актами о выборе земельных участков для проектирования и строительства съезда с существующей улично-дорожной сети, утвержденными распоряжениями Департамента городского имущества города Москвы от 10 декабря 2014 г. №№ 19877, 19880, 19878, 19881, 19876, 19882, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. Предметом Договора являются земельные участки, именуемые в дальнейшем «Участки», из состава земель населенных пунктов, общей площадью 21 535 (двадцать одна тысяча пятьсот тридцать пять) кв. м, в том

числе,

- ЗУ1 с кадастровым номером 77:08:0010013:3936 площадью 355 кв. м;
- ЗУ2 с кадастровым номером 77:08:0010013:3937 площадью 928 кв. м;
- ЗУ3 с кадастровым номером 77:08:0010013:3938 площадью 877 кв. м;
- ЗУ4 с кадастровым номером 77:08:0010013:3939 площадью 14 300 кв. м;
- ЗУ5 с кадастровым номером 77:08:0012003:1953 площадью 1 307 кв. м;
- ЗУ6 с кадастровым номером 77:08:0000000:3337 площадью 3 768 кв. м.

имеющие адресный ориентир: г. Москва, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда, предоставляемые в аренду для ведения ремонтных и строительных работ без права строительства объектов недвижимости.

1.2. Границы Участков установлены на местности в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемых к Договору копиях кадастровых паспортов земельных участков (Приложение 1). Копии кадастровых паспортов земельных участков являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 11 месяцев 28 дней.

2.2. Договор вступает в силу с даты присвоения учетного номера в Департаменте городского имущества города Москвы.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты подписания акта приема-передачи Участков.

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 начисляется с даты присвоения учетного номера в Департаменте городского имущества города Москвы и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой учётной регистрации Договора.

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 коэффициенты 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.

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. При передаче Арендатором арендуемых Участков 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 использовать Участки только в соответствии с целями и условиями их предоставления.

4.2. Арендатору Участки предоставляются без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Арендатор Участков 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.

4.4. Арендатору запрещается на земельных участках ЗУ1, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6 проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

4.5. Участки не подлежат приватизации.

4.6. Арендатор обязан использовать земельные участки ЗУ1 и ЗУ4 в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участков (в том числе ипотека), 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).

Согласие на совершение сделок с правом аренды на арендуемые по настоящему Договору Участки предоставляется только относительно выкупленного у Арендодателя права аренды по установленным полномочными органами (должностными лицами) власти города Москвы ставкам.

Предоставление согласия Арендодателя Арендатору возможно после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида и условий сделки с правом аренды земли и с приложением документов для проведения правовой экспертизы документов, а также подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, неисполнение или ненадлежащее исполнение которого (которых) может являться основанием для расторжения настоящего Договора либо повлечь гражданско-правовую, административную либо иную ответственность Арендатора.

Регистрация Договора по сделке с правом аренды и соглашения к нему осуществляется полномочным регистрирующим органом при наличии согласия Арендодателя на совершение сделки с правом аренды земли и предоставлении в регистрирующий орган необходимых для регистрации документов.

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

Арендатор обязан:

5.3. Не осуществлять действий, направленных на регистрацию права собственности на объекты, расположенные на Участках.

5.4. Использовать Участки в соответствии с целью и условиями их предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

5.6. 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 и проездов и т.п., расположенных на Участках.

5.7. Получать согласие Арендодателя на передачу права аренды Участков в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждение права аренды, передачу Участков в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду), совершаемую в пределах срока Договора аренды на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора.

5.8. После присвоения учётного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте городского имущества города Москвы

Арендатор обязан представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора (в случаях, если Договор заключен на срок более года).

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

5.10. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемых Участках и прилегающей к ним территории.

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

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

5.12. Освободить Участки после истечения срока действия настоящего Договора.

5.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участках;
- использования Участков не в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;
- неисполнения *либо* ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участков способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и *либо* города Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя сделок с правом аренды Участков;
- необходимости использования Участков для государственных и общественных нужд на основании распорядительных актов органов исполнительной власти города Москвы;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

6.5. 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.

6.6. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участков Департамент городского имущества города Москвы в одностороннем порядке отказывается от исполнения Договора (расторжение Договора в одностороннем порядке).

Арендодатель обязан:

6.7. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.8. 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 6.8 порядок обратного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. 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 исключительного.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды и иных вещных и обязательственных прав в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права, Участков в возмездное пользование (субаренду) без письменного согласия Арендодателя, либо использования Участков не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемых Участков.

7.4. 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.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участков и возвратить Арендодателю Участки в последний день действия Договора. Возврат Участков может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

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

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.

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 ираличесий полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывавших настоящий Договор.

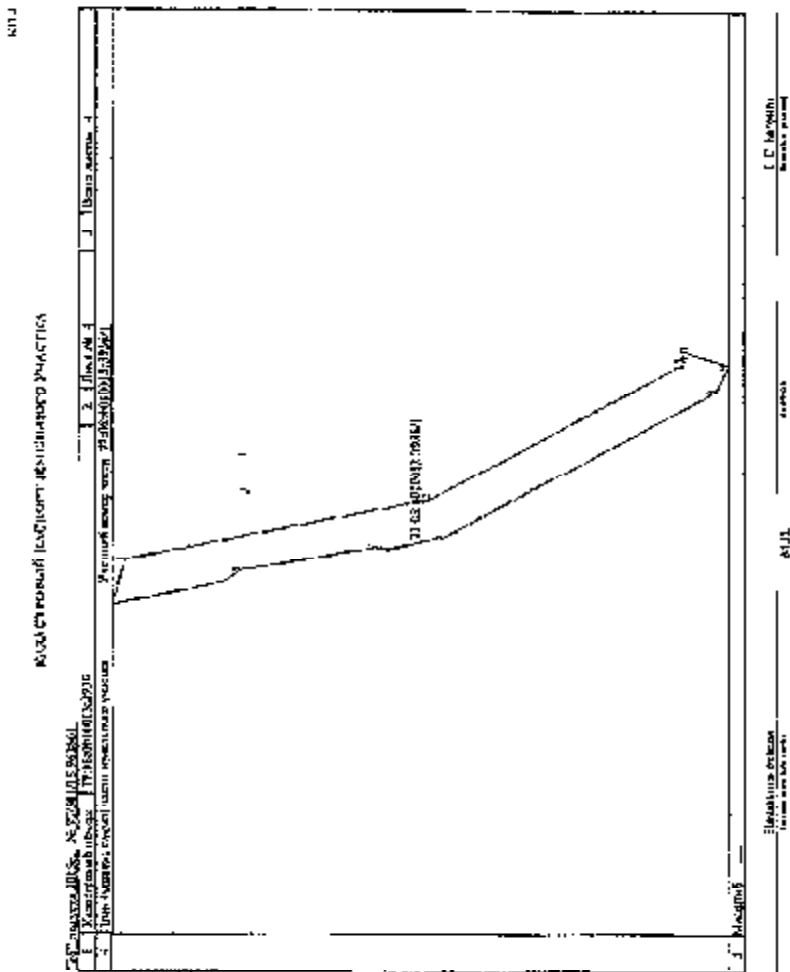
Приложения к Договору:

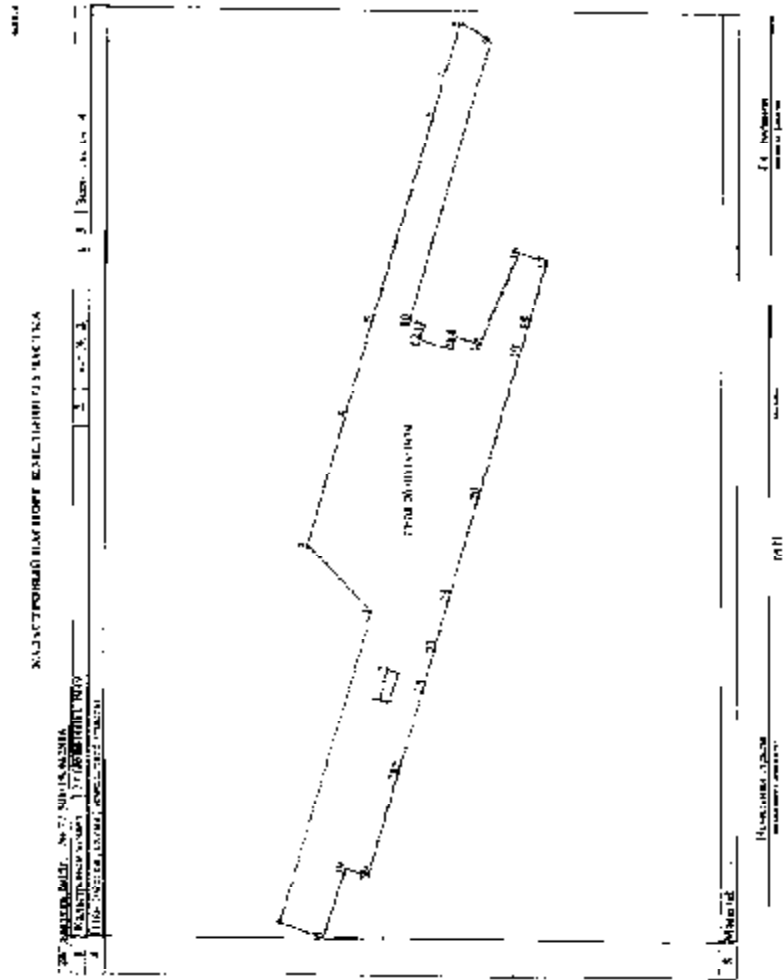
- 1 – Копии кадастровых паспортов Участков
- 2 – Расчет арендной платы
- 3 – Акт приема-передачи Участков

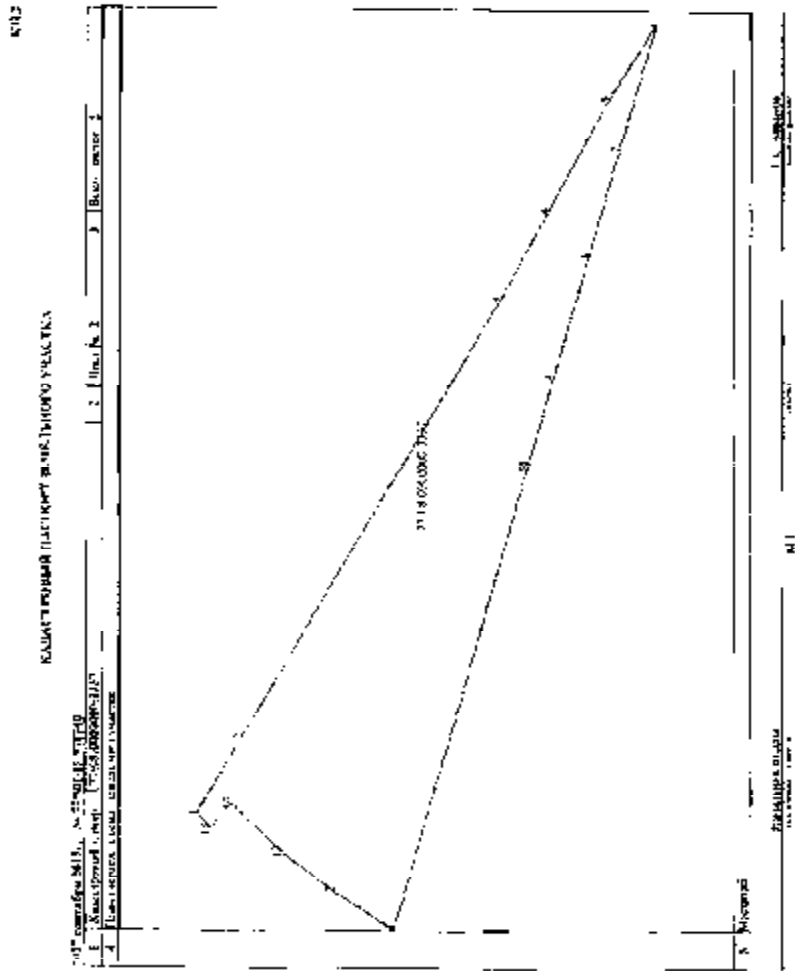
11.11

Федеральное государственное учреждение «Центр независимой экспертизы собственности»

№ п/п	Наименование объекта	Содержание
1	Объект недвижимости	...
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50







Приложение 2 к Договору

№ М-08-

от «__» _____ 201__ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА Ф.ЛС № _____ -001

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РИВЕР ТАУЭР»Адрес участка: г. Москва, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда

Дело: №№ 08/01/01022, 08/01/01016, 08/01/01021, 08/01/01017, 08/01/01020, 08/01/01023

Кадастровые номера: 77:08:0010013:3936, 77:08:0010013:3937, 77:08:0010013:3938, 77:08:0010013:3939, 77:08:0012003:1953, 77:08:0000000:3337

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего, в том числе	кв. м	221 535,00
1.1.1. Площадь ЗУ1	кв. м	355,00
1.1.2. Площадь ЗУ2	кв. м	928,00
1.1.3. Площадь ЗУ3	кв. м	877,00
1.1.4. Площадь ЗУ4	кв. м	14 300,00
1.1.5. Площадь ЗУ5	кв. м	1 307,00
1.1.6. Площадь ЗУ6	кв. м	3 768,00
1.2.1. Кадастровая стоимость ЗУ1*	руб.	1
1.2.2. Кадастровая стоимость ЗУ2*	руб.	1
1.2.3. Кадастровая стоимость ЗУ3*	руб.	1
1.2.4. Кадастровая стоимость ЗУ4*	руб.	1
1.2.5. Кадастровая стоимость ЗУ5*	руб.	1
1.2.6. Кадастровая стоимость ЗУ6*	руб.	1
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка	%	0,01
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	1,00**

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

** Ежегодная арендная плата в размере 1,00 рубль установлена в соответствии со сноской <****> к Приложению 1 постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-П11 «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИПШ 7705031674 КПП 770301001

Управление федерального казначейства по г. Москве (ДГИ)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка

Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва

БИК 044583001

Полк 101 платежного поручения №

КБК 07111105011028001120, ОКТМО 45 371 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС

№ М-07 - 007. 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».

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника
имущественных и земельно-правовых
отношений Департамента городского
имуществва города Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор
ИПШ 7705031674
ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Д.В. Романов
201 г.

М.П.

И.А. Блаженко
201 г.

М.П.



27

Приложение № 3
к Договору аренды
№ М-08-_____
от «___» _____ 201__ г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

по адресному ориентиру: г. Москва, пересечение Звенигородского проспекта,
вл. 5 и 3-го Силикатного проезда
г. Москва «___» _____ 201__ г.

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 и доверенности от 17 апреля 2015 г., зарегистрированной в реестре за № 3-830, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РИВЕР ТАУЭР»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице

действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании статьи 22, 39.6, 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлений Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 21 августа 2014 г. (протокол № 27, п. 31), Актов о выборе земельных участков для проектирования и строительства съезда с существующей улично-дорожной сети, утвержденных распоряжениями Департамента городского имущества города Москвы от 10 декабря 2014 г. №№ 19877, 19880, 19878, 19881, 19876, 19882, составили настоящий акт о том, что земельные участки (кадастровые номера 77:08:0010013:3936, 77:08:0010013:3937, 77:08:0010013:3938, 77:08:0010013:3939, 77:08:0012003:1953, 77:08:0000000:3337 по адресу: г. Москва, пересечение Звенигородского проспекта, вл. 5 и 3-го Силикатного проезда) переданы Арендатору.

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

«___» _____ 20__ г.
м.п.

От Арендатора:

ИМЕНА ЧЛЕНА ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РИВЕР ТАУЭР»
ОДИН ИЗ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ ОБЩЕСТВА

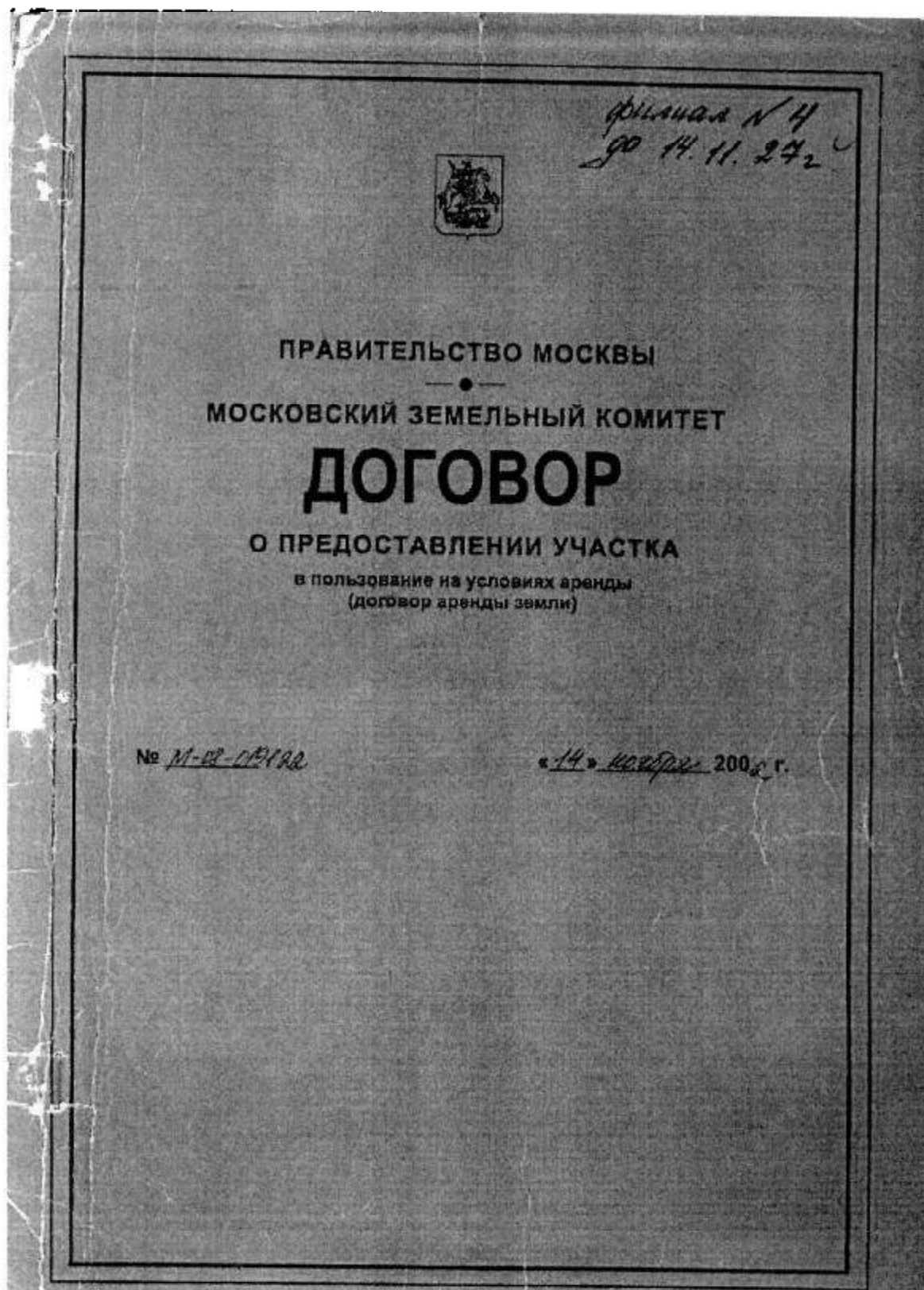
«___» _____ 20__ г.
м.п.



[Handwritten signature]

[Handwritten text]





ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 8 - 0 1 9 1 2 2

(Номер договора)

14

11

2002

(Число)

(Месяц)

(Год)

7 7 0 8 1 0 0 1 3 0 1 5

(Кадастровый №)

0 8 0 1 0 0 0 0 2 4

(Условный №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем) в лице руководителя Москомзема Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Марии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и ОРДЕНА ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПЕРВЫЙ АВТОКОМБИНАТ», в лице генерального директора Штерна Бориса Юдовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 27.06.2002 г. № 2526-РП, зарегистрированным в Москомземе 03.07.2002 г. № РД4-3729/2 и решением имущество-земельной комиссии префектуры Северо-Западного округа (протокол № 16, п. 7 от 05.06.2002 г., зарегистрированный в Москомземе 03.07.2002 г. № РД4-3729/2-6), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1 Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», общей площадью 24110 (двадцать четыре тысячи сто десять) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл. 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации стоянки автомобилей автокомбината с административным зданием и сооружениями сервисного обслуживания.

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

1.3 Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межвыми знаками. План земельного участка (Приложение № 2. За) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4 На Участке расположены:

- 2-х этажное административное здание, складские помещения, ремонтные мастерские, очистные сооружения, тепловой пункт.

Рельеф с понижением к юго-востоку. Зеленые насаждения представлены деревьями лиственных пород.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1 Договор заключен сроком на 25 (двадцать пять) лет.

2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

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



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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомимущество, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

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

Арендодатель имеет согласие на сделку Арендатору в случае взаимного приобретения (одной) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

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

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставленным до государственной регистрации, на правоустанавливающем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в прочие пользование до одного года – с государственной регистрацией таких договоров.

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных им вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

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

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

Расторгнуть настоящий Договор также и на иных основаниях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2 В судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ.

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

7.2. В случае невыполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено законодательством либо Договором.

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

Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки по требованиям Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧНЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложение N 2.2-а - План границ земельного участка

II. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	АРЕНДАТОР ОРДЕНА ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПЕРВЫЙ АВТОКОМБИНАТ»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123308 г. Москва, ул. Мясницкая, д. 1
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 123308 г. Москва, ул. Мясницкая, д. 1
ИНН 7705031674, ОК(О) 16412348,	ИНН 7734032873
ОКОНХ 97410	ОК(О) 03990925 ОКОНХ 51510
Расчетный счет № 40603810900001300001.	Расчетный счет № 40702810500000000594
в АКБ "Русский земельный банк"	в КБ «Европейский трастовый банк», г. Москва
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000762
БИК 044552730,	БИК 044552762
Телефон 192-52-10	Телефон 191-41-62
Телефакс 192-65-51	Телефакс 191-25-09

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

От Арендодателя:

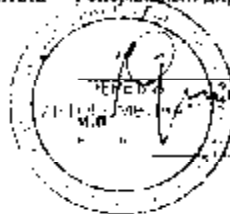
Руководителя Московского земельного комитета



и.п.

От Арендатора:

Ордена Трудового Красного Знамени ОАО
«Первый автокомбинат»
Генеральный директор



Б.Ю. Штепи

200_г.

7

Приложение № 1 к Договору
 N М-08 09/02
 от "14" сентября 2002 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Орден Трудового Красного Знамени Открытое Акционерное Общество

«ПЕРВЫЙ АВТОКОМБИНАТ»

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

1.1. Площадь участка - всего	кв.м	24110
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы	10	
1.3. Коэффициент дифференциации		0,82
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категориям арендатора и виду целевого использования земли	руб.	90000
1.5. Коэффициент индексации арендной платы. Введен в соответствии с Федеральными законами о федеральном бюджете 2000-2002 г.г. ст. 18 (1,2) и ст. 1 Федерального закона от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ (2).		2,4 4,5%
2.0. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	руб.	427036,32

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве
 (для Межрайонной налоговой инспекции №40 по г. Москве)
 Расчетный счет № 40101810500000010040
 в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России
 БИК 044583001

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) Арендная плата за землю по договору аренды № М-08 - _____ от " _____ " _____ 200_ г. за _____ квартал 200_ года.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-РМ и № 1159-РМ от 26.12.01 г., приложение п.2 д (712); постановления Правительства Москвы от 09.07.02г. №532-ПП, приложение 2, п.2.1; Федерального закона от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ.

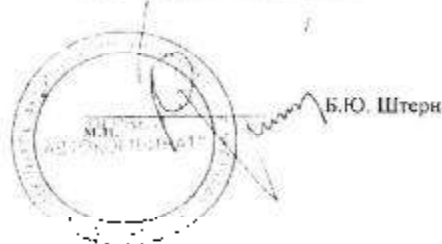
2. Последним днем оплаты является 5 число первого месяца квартала.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Руководитель Московского
 Земельного комитета

М.П. 

Генеральный директор
 ОАО «Первый автокомбинат»

М.П.  Б.Ю. Штерн

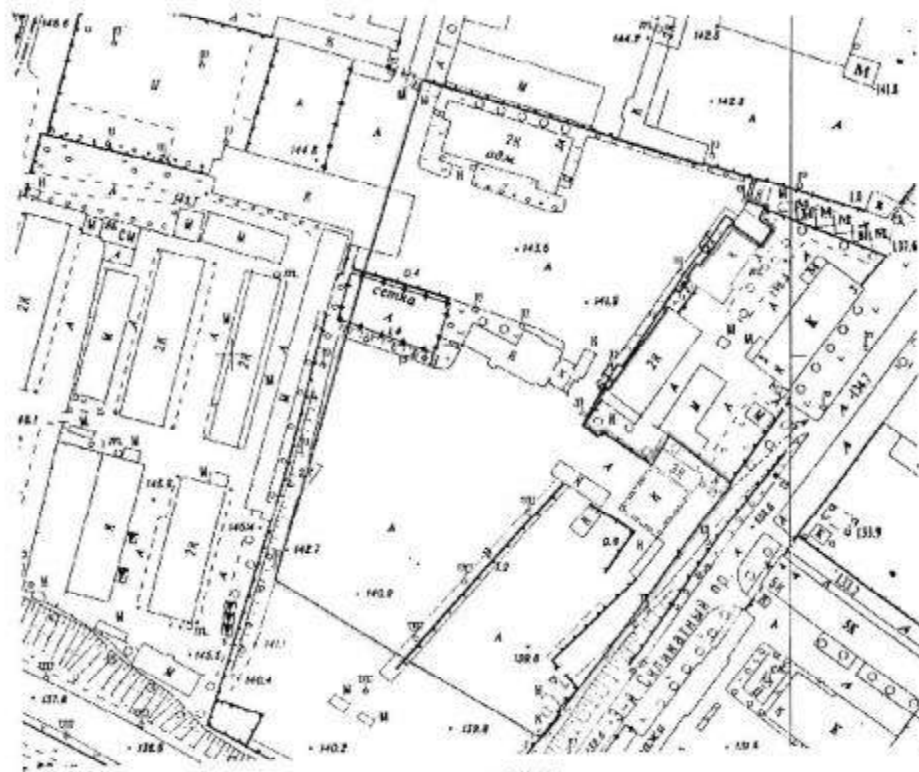
Приложение №2-а

К договору № М-18-119/22

Кадастровый № 77-08-10013-015

№ _____

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



Начальник ТОРЗ СЗАО



С. В. Гаврилин

Учет
допо.
№ М
от '20

г. Мо

лице
СЗАО
довер-
ной с
авток
радьи
ны, п
це го
третье
аренд

писи т
до 1
10377
лицо
го ли
догов
Край



связи с
регист
свенн
госуда
ственн
земель
плато
«Перв
шеству

аренды

данног

лым.

силу дл

гистрал

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-019122
от 23 "августа" 2002 г.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 14.11.2002г. № М-08-019122
Землеустроительное дело № 08-01-24

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регудирования землепользования Москомзема и СЗАО г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и доверенности от 20.02.2004г. № 33-И-493/4-(41) от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, Ордена Трудового Красного Знамени Открытое акционерное общество «Первый автокомбинат» имени Г.Л. Краузе, именуемое в дальнейшем «Прежний Арендатор», в лице генерального директора Штерна Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и Закрытое акционерное общество «Ведомство», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Дыскина Ильи Владимировича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее соглашение о внесении следующих изменений в Договор аренды земельного участка от 14.11.2002 г. № М-08-019122:

1. В связи с изменением наименования прежнего Арендатора (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, запись от 09.01.2003г., основной государственный регистрационный номер 1037700010017; Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительный документ юридического лица, запись от 24.07.2003г., регистрационный номер 2037734018925) именовать его Ордена Трудового Красного Знамени Открытое акционерное общество «Первый автокомбинат» имени Г.Л. Краузе.

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 271 Гражданского Кодекса Российской Федерации и в связи с переходом права собственности на недвижимое имущество (Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 02.12.2003г. №77-01/30-843/2003-519, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 02.12.2003г. №77-01/30-843/2003-520, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 02.12.2003г. №77-01/30-843/2003-522), обращением Арендатора (ак.№33-08-261/4 от 18.02.2004г.) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.11.2002г. № М-08-019122 в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят от Ордена Трудового Красного Знамени Открытого акционерного общества «Первый автокомбинат» имени Г.Л. Краузе - Прежнего Арендатора к Закрытому акционерному обществу «Ведомство» - Арендатору с 02 декабря 2003 года.

3. Считать утратившим силу с 02 декабря 2003 года ранее действующий расчет ежегодной арендной платы (Приложение №1).

4. Прежний текст Договора сохраняет силу в той мере, в какой не противоречит положениям данного дополнительного соглашения к Договору.

5. Срок действия договора аренды земли от 14.11.2002 г. № М-08-019122 остается неизменным.

6. Настоящее соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Правоотношения по настоящему Соглашению возникают с 02 декабря 2003 года.

8. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет

ИНН 7705031674

Юридический адрес:
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Телефон 959-18-53 192-52-10

Банковские реквизиты
Р/С № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный банк»

К/С № 30101810700000000730
БИК 044552730

Прежний Арендатор:
Орден Трудового Красного
Знамени Открытого акционер-
ного общества «Первый авто-
комбинат» имени Г.Л. Краузе
ИНН 7734032873

Юридический адрес:
123308, г. Москва, ул. Мневни-
ки, д.1

Почтовый адрес:
123308, г. Москва, ул. Мневни-
ки, д.1

Телефон 191-41-62

Банковские реквизиты
Р/С № 40702810500000000548
в АКБ «ЗОЛОСТЬБАНК»

К/С № 30101810400000000587
БИК 044579587

Арендатор:
Закрытое акционерное общест-
во «Ведомство»

ИНН 7733136171

Юридический адрес:
125459, г. Москва, ул. Турист-
ская, д.8, кв.10

Почтовый адрес:
119049, г. Москва, ул. Шабо-
ловка, д.19

Телефон 959-98-88, 959-98-89

Банковские реквизиты
Р/С № 40702810900000002596
в ОАО КБ «СДМ-Банк» г. Мо-
сква


К/С № 30101810600000000685
БИК 044583685

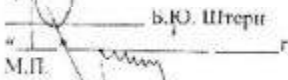
9. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник Территориального
объединения регулирования
использования Московского
земельного комитета в СЗАО г.
Москвы

От Прежнего Арендатора:
Генеральный директор
ОАО «Первый автокомбинат»
имени Г.Л. Краузе

От Арендатора:
Генеральный директор
ЗАО «Ведомство»


К.М. Кузнецов
г. _____
М.П.


В.Ю. Шергин
г. _____
М.П.


В.В. Дышкин
г. _____
М.П.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-08-019122/ 7
от 23 "августа" 2002 г.
к договору аренды
№ М-08-019122 от 14.11.2002г

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
Закрытое акционерное общество «Ведомство»

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

1.1. Площадь участка	кв. м	24110
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы	10	
1.3. Коэффициент дифференциации		0,82
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категориям арендатора и виду целевого использования земли	руб.	180000
1.5. Коэффициент индексации арендной платы. Применяется с 01.01.2003г. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. №110 ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ».		4,32
2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (без учета коэффициента инфляции)	Руб.	355863,60
2.1. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (с учетом коэффициента инфляции) с 02.12.2003 г.	Руб.	1537330,75

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001
УФК МФ РФ по г. Москве (для Московзема)
Расчетный счет № 40101810800000010041
в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001 ОКАТО 45283582000

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) Арендная плата за землю по договору аренды № М-08-019122 от 14.11.2002 г. за ____ квартал 200_ года.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98г. №80-РМ и № 285-РМ от 02.04.99г., прил. 1, п. 27.

Подписи сторон.

От Арендодателя:
Благодаря Территориального
объединения регулирования
землепользования Московского
земельного комитета в СЗАО г.
Москва

От Прежнего Арендатора:
Генеральный директор
ОАО «Первый автокомбинат»
имени Г.Л. Круuze

От Арендатора:
Генеральный директор
ЗАО «Ведомство»

_____ К.М. Кузнецов _____ Б.Ю. Петров _____ М.В. Дыскин
Г. М.П. Г. М.П. Г. М.П.



ТОРЗ СЗАО
Проинвентаризована, обрешена
и скреплено печатью *AS*
03
Исполнитель



с
И
с
Г
В
о
«
А

д

н

сн

гн

А
М

И
К
Ю
11:
ул.
По
11:
ул.

Участный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-019122/2
от 14.11.2002 г.

Удостоверено нотариально в соответствии со ст. 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000		Удостоверено нотариально в соответствии со ст. 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000
--	--	--

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 14.11.2002 г. № М-08-019122
Землеустроительное дело № 08-01-24

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулировки землепользования Москомзема и СЗАО г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и доверенности от 10.02.2004 г. № 33-И-493/1-(41) от имени Правительства г. Москвы, с одной стороны, Закрытое акционерное общество «Ведомство», именуемое в дальнейшем «Прожитий Арендатор», в лице генерального директора Дыкова Льва Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и Закрытое акционерное общество «Стройиндустрия-4», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Воронина Виктора Григорьевича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее соглашение и вносят следующие изменения в Договор аренды земельного участка от 14.11.2002 г. № М-08-019122:

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 271 Гражданского Кодекса Российской Федерации и в связи с переходом права собственности на недвижимое имущество (Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 12.04.2004 г. № 77-01/30-457/2004-111, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 12.04.2004 г. № 77-01/30-457/2004-113, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 12.04.2004 г. № 77-01/30-457/2004-114) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.11.2002 г. № М-08-019122 в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят от Закрытого акционерного общества «Ведомство» - Прожитого Арендатора к Закрытому акционерному обществу «Стройиндустрия-4» - Арендатору с 12 апреля 2004 года.

2. Прожитый текст Договора сохраняет силу в той мере, в какой не противоречит положениям данного дополнительного соглашения к Договору.

3. Срок действия договора аренды земли от 14.11.2002 г. № М-08-019122 остается неизменным.

4. Настоящее соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Средств исполнения по настоящему Соглашению хранятся с 12 апреля 2004 года.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: Московский земельный комитет	Прожитый Арендатор: Закрытое акционерное общество «Ведомство»	Арендатор: Закрытое акционерное общество «Стройиндустрия-4»
ИНН 7703031674 КПП 770501001	ИНН 7733136171 КПП 773301001	ИНН 7733011616 КПП 773303001
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125439, г. Москва, ул. Туристская, д.8, кв.10 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Щаболова, д.19	Юридический адрес: 123368, г. Москва, ул. Дубравная, д.38 Почтовый адрес: 123368, г. Москва, ул. Дубравная, д.38



Телефон 959-18-53 192-52-10
 Банковские реквизиты
 Р/С № 4060381090000306001
 в АКБ «Русский земельный
 банк»
 К/С № 30101810700000000730
 БИК 044553730



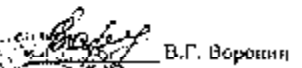
Телефон 959-98-88, 959-98-89
 Банковские реквизиты
 Р/С № 4070281090000002595
 в ОАО КБ «СДМ-Банк» с. Мо-
 сква
 К/С № 3010181060000000685
 БИК 044583685



Телефон 751-32-04, 751-28-03
 Банковские реквизиты
 Р/С № 4070281080000001571
 в ЗАО АКБ «Центрохрест» г.
 Москва
 К/С № 3010181070000000514
 БИК 044525514

7. Полномой сторон,
 От Арендодателя:
 Начальник Территориального
 объединения регулирования
 землепользования Московского
 земельного комитета в СЗАО г.
 Москвы

От Прежнего Арендатора:
 Генеральный директор
 ЗАО «Ведомство»

От Арендатора:
 Генеральный директор
 ЗАО «Стройиндустрия-4»


 К.М. Кузнецов
 
 М.В. Дьяченко
 
 В.Г. Воронин

Учен
дом
№ М
от "

г. Мо

и для
земел.
целя I
№ 33-
«Стро
ре Во
етно с
гелера
третье
аренди

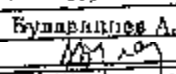
ТОРЗ СЗАО
Пронумеровано, сброшено
и скреплено печатью 15.10.2015
Исполнитель: В.Т.С.



связи с
регист
веной
директ
законс
том че
страни
тору с

аренди
догово
ным.
службу
гистрат

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-019122/3
от «06» апреля 2005 г.

Генеральное управление Федеральной регистрационной службы по Москве Регистрационный округ №08/1/4 Применение государственной регистрации	
№	14.11.2002
№ регистрации	77-77-14/002/2005-106
Регистратор	Булавцов А.Т.
Подпись	

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 14.11.2002г. № М-08-019122
Землеустроительное дело № 08-01-24

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы: Кулецов Константин Михайлович, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.05 № 31-Н-3/5-(73) от имени Премьер-министра Москвы, с одной стороны, Закрытое акционерное общество «Стройиндустрия-4», именуемое в дальнейшем «Принявший Арендатор», в лице генерального директора Воронина Виктора Григорьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Белерит», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Зеленова Давыда Владимировича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее соглашение в отношении следующих изменений в Договор аренды земельного участка от 14.11.2002 г. № М-08-019122:

1. В соответствии со ст. 35 Земельного Кодекса РФ и ст. 552 Гражданского Кодекса РФ в связи с переходом прав собственности на недвижимое имущество (Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.02.05 №77-77-12/002/2005-103, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.02.05 №77-77-12/002/2005-110, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.02.05 №77-77-12/002/2005-106) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.11.2002г. № М-08-019122 в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходит от Закрытого акционерного общества «Стройиндустрия-4» - Премьер-Арендатора к Обществу с ограниченной ответственностью «Белерит» - Арендатору с 22 февраля 2005 года.

2. Считать утратившим силу с 22 февраля 2005 года ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.

3. Принятый текст Договора сохраняет силу в той мере, в какой не противоречит положениям настоящего дополнительного соглашения к Договору.

4. Срок действия договора аренды земли от 14.11.2002 г. № М-08-019122 считается неизменным.

5. Настоящее соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Приведенные по настоящему Соглашению возникнут с 22 февраля 2005 года.

7. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

<p>Арендодатель: Департамент земельных ресурсов города Москвы ИНН 7705031679 КПП 770501001 Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Телефоны 959-70-50 192-52-10 Банковские реквизиты: РС № 4050381090001300001 в АКБ «Русский земельный банк» К/С № 30101510700000000730 БИК 04452220</p>	<p>Прежний Арендатор: Закрытое акционерное общество «Стройгазстрой-Ф» ИНН 7733011616 КПП 773301001 Юридический адрес: 123168, г. Москва, ул. Дубравная, д.38 Почтовый адрес: 123168, г. Москва, ул. Дубравная, д.38 Телефон 751-32-04; 751-28-03 Банковские реквизиты: РС № 40702810300000001571 в ЗАО АКБ «ЦентроКредит» г. Москва К/С № 30101810700000000514 БИК 044525514</p>	<p>Арендатор: Общество с ограниченной от- ветственностью «Белеран» ИНН 7703225700 КПП 770301001 Юридический адрес: 105009, г. Москва, ул. В. На- изова, л. 11/4, стр.3 Почтовый адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.22, корп.1 Телефон 105-39-60 Банковские реквизиты: РС № 40702810300000000717 в АКБ «ЗолотойБанк» К/С № 30101810400000000587 БИК 044579587</p>
--	--	--

В. Подпись сторон:

От Арендодателя:
 Начальник Территориального
 объединения регулирования зем-
 ельных ресурсов Департамента зе-
 мельных ресурсов города Моск-
 вы в Северо-Западном админист-
 ративном округе г.Москвы

От Прежнего Арендатора:
 Генеральный директор
 ЗАО «Стройгазстрой-Ф»

От Арендатора:
 Генеральный директор
 ООО «Белеран»



К.М. Кузнецов

[Handwritten signature]
 В.Г. Воронин

М.П.



В.В. Зеленев

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-08-019122/3
от «08» апреля 2005 г.
к договору аренды
№ М-08-019122 от 14.11.2002г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №М-08-019122-002
Общество с ограниченной ответственностью «Беларан»
г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1
Землеустроительное дело 08-01-24
Кадастровый номер участка 77-08-10013-015

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

1.1. Площадь участка	кв. м	24110
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы	10	
1.3. Коэффициент дифференциации		0,82
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категориям арендатора и виду целевого использования земли	руб.	180000
1.5. Коэффициент индексации арендной платы. Применяется с 01.01.2003г. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. №110 ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ».		4,32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации	Руб.	355863,60
2.2. Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации	Руб.	1537330,75

3. СРОК ВПЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

1. Арендная плата начисляется с 22 февраля 2005 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Дополнительного соглашения производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой учетной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.
2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 4010181080000010041
в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 ОКАТО 45283582000 (Хорошево-Мневники)
КБК 0711105012030101120
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал 200_ года ФЛС № М-08-019122-002.
НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЯ:

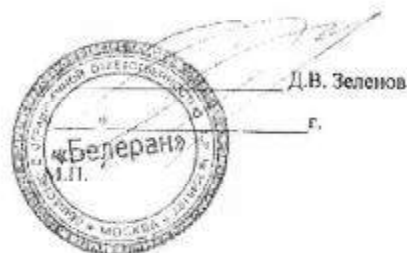
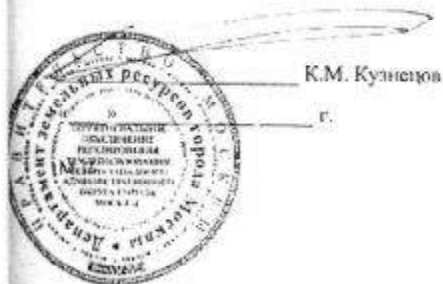
1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98 №980-РМ, прил.4 и № 285-РМ от 02.04.99, прил.1, п.27.

Подписи сторон.**От Арендодателя:**

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г.Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Белеран»



ТОРЗ СЗАО
Проектное, строительное
и директивное задание № 19
от 19.08.2008 г.
Исполнитель:



Учетный номер
дополнительного соглашения
№М-08-019122/4
от «24» июля 2007 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 14.11.2007 г. № М-08-019122
Землеустроительное дело № 08-01-24

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и Доверенности от 16.11.2007 № 33-И-2956/7, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Белеран», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Благова Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа города Москвы от 20.02.2008 № 516-пр, зарегистрированным в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 26.02.2008 № 174-501/8, заменить в пункте 1.1. раздела «Предмет и целевое использование земельного участка» договора аренды слова «для эксплуатации стоянки автомобилей автотрамбланта с административным зданием и сооружениями сервисного обслуживания» словами «для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой».

2. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктами 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 в следующей редакции:

4.2. Осуществить реализацию инвестиционного проекта строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой в соответствии с условиями, определенными распоряжением Правительства Москвы от 26.09.07 № 2121-РП.

4.3. В срок до 31 декабря 2010 года осуществить проектирование и строительство многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой.

4.4. После завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном порядке.

4.5. В месячный срок после оформления имущественных прав на построенный объект представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы документы для внесения необходимых изменений в Договор.

4.6. Осуществлять складирование строительных материалов и хранение техники и граница участка.

4.7. Поросадку и вырубку имеющихся на Участке деревьев производить по согласованию с отделом социализации и вывоза порубочных билетов Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы.

3. Считать утратившим силу с 20.02.2008 ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон. Настоящее дополнительное соглашение с приложениями является неотъемлемой частью договора аренды.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Белеран»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 103009, г. Москва, ул. Большая Пивковская, д. 11/4, стр. 3
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 121096, г. Москва, ул. Моховильновская, д. 70
ИНН 7705031674; ОКПО 16412348; ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7703275700; ОКПО 18666610; ОКВЭД 51.39.51.47 51.70.52.11 52.12.52.63

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-08-019122/14
от "15" декабря 2014 г.
к договору аренды
№ М-08-019122 от 14.11.12

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-019122-002
Общество с ограниченной ответственностью «Беларан»
Адрес участка: 3-й Салтыковский проезд, вл. 1
Землеустроительное дело: 08-01-24
Кадастровый номер участка: 77:08:0010013:15

1. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1.1. Площадь участка, всего	кв. м	24110
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	697 499 647,9
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата	руб.	10 462 494,72

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала
- 2.2. Пеня за просрочку платежа составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 774801001

Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 4010181080000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 7015

БИК 044583001 КВК 071 1 11 05011 02 0101 120

ОКАТО 45 283 582 000 (Хорошево-Мневники)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года.

ФЛС № М-08-_____-001. НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП (п. 4)

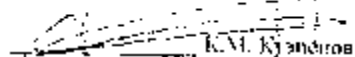
2. в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке, выданной Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве от 10.06.08 № 77-5/08-47223 кадастровый номер 77:08:0010013:15 (аналогичен кадастровому номеру 77:08:10013:015.

2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем присвоения Дополнительному соглашению учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

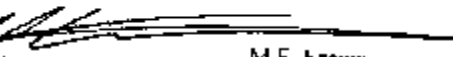
3. Кадастровая стоимость земельного участка указана в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке, выданной Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве от 10.06.08 № 77-5/08-47923.

ПОДПИСИ СТОРОН:

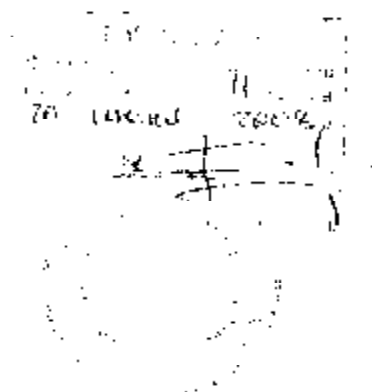
От Арендодателя:
Начальник
Территориального управления
Департамента земельных ресурсов
города Москвы и С.АО г. Москвы


К.М. Кузнецов
м.п.

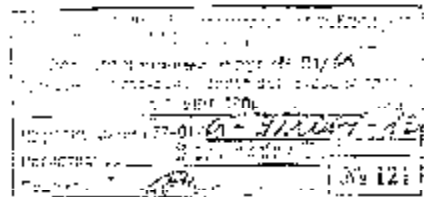
От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Белеран»


М.Е. Блажко
м.п.





Участник сделки
Иванов Иван Иванович
Телефон: 8-800-100-1000
Адрес: г. Москва, ул. Пушкина, д. 1



Договор купли-продажи земельного участка
от 11.12.2003г. № 08-08-019124
Землеустроительное дело № 08-01-04

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем: Арендодатель, и с одной стороны Территориальным объединением регулирования землепользования Москомзема и СЗАО «Можайка Куничева Константина Михайловича, действующего на основании Устава и доверенности от 20.02.2003г. № 03-01-0304-(41) от Ивана Казри (Администрация) с одной стороны, Орлена Трудовой и Красного Уюмаса Открытого акционерного общества «Первый автомобильный бизнес Г.Д. Краузе, именуемое в дальнейшем «Первый Арендатор», в лице генерального директора Штерна Бориса Израевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и Замкатою акционерного общества «Ведикство», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Давыдова Ивана Владимировича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем: 1. В соответствии с Договором купли-продажи земельного участка от 11.11.2002 г. № 08-08-019122:

1. В связи с заключением настоящего Договора Арендатор (Самостоятельно или совместно с лицом в Единый государственный реестр недвижимости лица и/или юридическим лицом, зарегистрированным до 1 июля 2003 года, выходя от 09.01.2003г., основной государственный регистрационный номер 50:07/0030077) Самостоятельно или совместно с иными лицами в Единый государственный реестр недвижимости по адресу в государственной регистрации земельных, вносимых в учредительный документ юридического лица, запись от 27.07.2003г., регистрационный номер 50:07/0030077) именованного Орлена Трудового Красного Уюмаса Открытого акционерного общества «Первый автомобильный бизнес Г.Д. Краузе.

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 271 Гражданского Кодекса Российской Федерации и в связи с переходом прав собственности на земельные участки (Самостоятельно или совместно с третьими лицами) от 02.12.2003г. №77-01/30-043/2003-519, Самостоятельно или совместно с третьими лицами регистрацией права собственности от 02.12.2003г. №77-01/30-043/2003-520, Самостоятельно или совместно с третьими лицами регистрацией права собственности от 02.12.2003г. №77-01/30-043/2003-522), обращенным Арендатором (факт №33-08-264/4 от 15.02.2004г.) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.11.2002г. № 08-08-019124 в полном объеме (в том числе оплата платежей) переходят от Орлена Трудового Красного Уюмаса Открытого акционерного общества «Первый автомобильный бизнес Г.Д. Краузе - Преемства Арендатора к Закртому акционерному обществу «Ведикство» - Арендатору с 02 декабря 2003 года.

3. Счета и удержания, сделанные с 02 октября 2003 года ранее действующий расчет ежегодной арендной платы (Приложение №1),

4. Прямой текст Договора сохраняет силу в той мере, в какой не противоречит настоящим пунктам и дополнительному соглашению к Договору.

5. Срок действия настоящего договора земли от 14.11.2002 г. № 08-08-019124 остается неизменным.

6. Настоящее соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу для сторон и сторон.

7. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Противоположные подписи и подписанию подлежат с 02 декабря 2003 года.

Применение
и государственному предприятию
от 02.12.2002 г.
от 02.12.2002 г.
в личном архиве
№ 02.12.2002 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Закрытое акционерное общество «Ведомство»

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

1.1. Площадь участка	кв. м	24119
1.2. Территориально-кадастровый номер участка (для Москвы)	10	
1.3. Коэффициент дифференциации		0,82
1.4. Видовая ставка ежегодной арендной платы за 1 кв. по категории земель и виду целевого использования земли	руб.	280000
1.5. Коэффициент индексации арендной платы. Применяется с 01.01.2003г. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ (о внесении изменений в дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторых других норм законодательства РФ).		4,32
2. РАЗМЕР БЖЕЛ ОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (без учета коэффициента индексации)	руб.	335863,00
3. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (с учетом коэффициента индексации) с 02.12.2002 г.	руб.	1437330,75
3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ДЕЛ И ЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:		

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001
 Р/Сч №01 Р01 по г. Москве (для Московлсма)
 Расчетный счет № 40101810300000010041
 в Отделении № 1 Московского ГТД Банка России
 БИК 044582001 ОКАТО 45283582000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7705031674. Арендная плата за земельный участок № 02.12.2002 г. № 02.12.2002 г. за квартал 2002 года.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Видовая ставка платежей произведена на основании распоряжения Мэра Москвы от 25.09.02г. №30-РМ и № 385-нм от 02.06.02г. (прил. 1, л. 27).

Подпись старшего

От Департамента:
 От Главного территориального
 управления регулирования
 землепользования Московского
 областного комитета в СВАО г.
 Москва

От Департамента Арендатора:
 Генеральный директор
 ОАО «Гелсий автокомбинат»
 Ивань Г.И. Крауц

От Арендатора:
 Генеральный директор
 ЗАО «Ведомство»



К.М. Кусникова



И.И. Штеин



И.В. Давыдов

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-019122/0
от 14.11.2002 г.

Регистрационный округ № 01/05	
Московская государственная регистрационная палата	
18 Акт 2004	
№ регистрации 77-01/30-457/2004-44	год
Регистратор Рубин А. В.	№ 119
Подпись	

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 14.11.2002г. № М-08-019122
Землеустроительное дело № 08-01-24

г. Москва

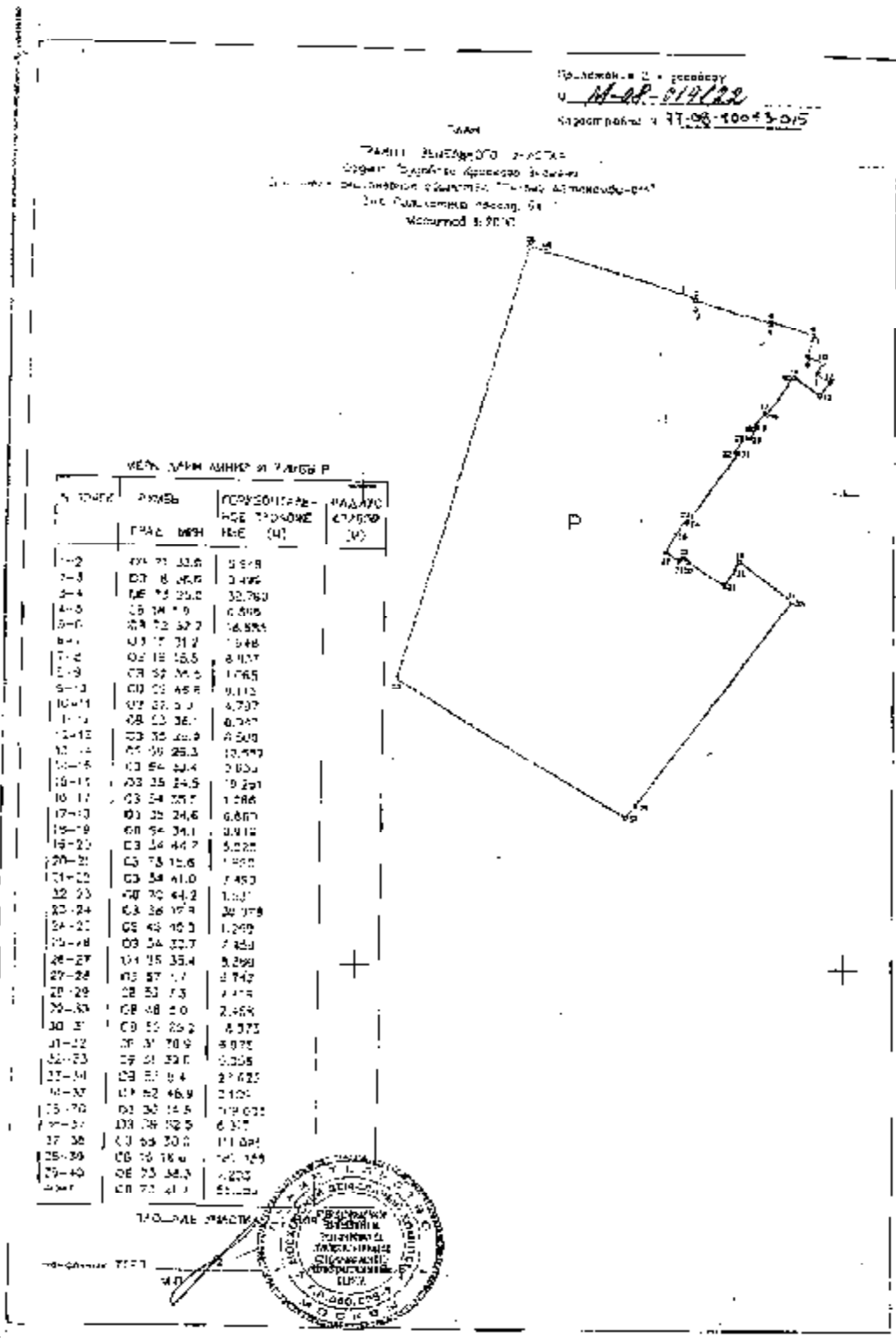
Московский земельный комитет (Москзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, и иппа администрация Территориального объединения реулирования землепользования Москземом в С/АО г. Москва Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и доверенности от 20.02.2004г. № 13-М-493-1(4) от имени Правительства г.Москвы, с одной стороны, Закрытое акционерное общество «Ведомство», именуемое в дальнейшем «Прожий Арендатор», с другой стороны, и Закрытое акционерное общество «Стройиндустрия-4», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Виталия Виктора Григорьевича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее соглашение о внесении следующих изменений в Договор аренды земельного участка от 14.11.2002г. № М-08-019122:

1. В соответствии с пунктом 3 статьи 271 Гражданского Кодекса Российской Федерации и в связи с переходом прав собственности на недвижимое имущество (Свидетельство о государственной регистрации прав собственности от 12.04.2004г. №77-01/30-457/2004-11), Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 12.04.2004г. №77-01/30-457/2004-13, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 12.04.2004г. №77-01/30-457/2004-14) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.11.2002г. № М-08-019122 в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят от Закрытого акционерного общества «Ведомство» - Прожияго Арендатора к Закрытому акционерному обществу «Стройиндустрия-4» - Арендатору с 13 апреля 2004 года.
2. Прожияй текст Договора сохраняет силу в той мере, в какой не противоречит положениям данного и дополнительного соглашения к Договору.
3. Срок действия договора аренды земли от 14.11.2002 г. № М-08-019122 остается неизменным.
4. Настоящее соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Играотношения по настоящему Соглашению возникли с 12 апреля 2004 года.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: Московский земельный комитет	Прожияй Арендатор: Закрытое акционерное общество «Ведомство» ИНН 7733136177 КПП 773301000	Арендатор: Закрытое акционерное общество «Стройиндустрия-4» ИНН 7733011616 КПП 773301000
ИНН 7705031674 КПП 770501001	Юридический адрес: 123459, г. Москва, ул. Гурьевская, д.8, кв.10	Юридический адрес: 123368, г. Москва, ул. Дубравная, д.38
Почтовый адрес: 115954, г. Москва, ул. Захарьина, 20	Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.19	Почтовый адрес: 123368, г. Москва, ул. Дубравная, д.38



Телефон 959-18-53, 192-52-10
Банковские реквизиты
И/С № 4060381090001300601
в АКБ «Русский земельный банк»
К/С № 3010181170000000730
БИК 04452737

Телефон 959-08-88, 959-98-89
Банковские реквизиты
И/С № 4070281090000002596
в ОАО КБ «СДМ-Банк» г. Москва
К/С № 3019151060000000685
БИК 044583685

Телефон 751-32-04, 751-23-03
Банковские реквизиты
И/С № 4070281080000001571
в ЗАО АКБ «ЦентроКредит» г. Москва
К/С № 3010181070000000514
БИК 044525514

Подпись стороны:

От Арендатора:
Начальник Территориального
управления регистрации
земельных владений Московского
земельного комитета в СЗАО г.
Москва

От Преемного Арендатора:
Генеральный директор
ЗАО «Ведомство»

От Арендатора:
Генеральный директор
ЗАО «Стройиндустрия-4»

 К.М. Кузнецов
 Н.А. Дьякина
 В.Г. Воронин





ТОРЗ СЗАО
Пронумеровано, обобщено
и скреплено печатью 15 листов
ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»
Исполнитель:



Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-019122/3
от "16" января 2005 г.

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Регистрационный округ № 03/14	
Проведена государственная регистрация	
16 ЯНВ 2005	год
77-77-14/005/2018-000	№ регистрации
Регистратор <u>Будавянский А.Т.</u>	
Подпись <u>[подпись]</u>	

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 14.11.2002г. № М-08-019122
Землеустроительное дело № 08-01-24

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.05 № 31-Д-5/3-(73) от имени Правительства Москвы, с одной стороны, Закрытое акционерное общество «Стройиндустрия-4», именуемое в дальнейшем «Прямой Арендатор», в лице генерального директора Баронина Никитора Григорьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и Общества с ограниченной ответственностью «Белорам», именуемое в дальнейшем «Арвдатор», в лице генерального директора Зеленов Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее соглашение в внесение следующих изменений в Договор аренды земельного участка от 14.11.2002 г. № М-08-019122:

1. В соответствии со ст. 35 Земельного Кодекса РФ и ст. 562 Гражданского Кодекса РФ и в связи с переходом права собственности на недвижимое имущество (Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.02.05 № 77-77-12/002/2005-108, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.02.05 № 77-77-12/002/2005-110, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.02.05 № 77-77-12/002/2005-106) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.11.2002г. № М-08-019122 в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят на Закрытое акционерное общество «Стройиндустрия-4» - Прямой Арендатор и Обществу с ограниченной ответственностью «Белорам» - Арвдатору с 21 февраля 2005 года.
 2. Считать устранившим силу с 21 февраля 2005 года ранее действующий расчет ожидаемой арендной платы.
 3. Изменить текст Договора согласно приложению, в котором не противоречит положениям данного дополнительного соглашения к Договору.
 4. Срок действия договора аренды земли от 14.11.2002 г. № М-08-019122 остается неизменным.
 5. Настоящее соглашение составлено в пяти экземплярах, являющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
 6. Настоящее действительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- Приостановления по исполнению Соглашения возникнет с 22 февраля 2005 года.

Приложение 1
к Дополнительному соглашению
№ М-08-019122/3
от 05.09.2005 г.
к договору аренды
№ М-08-019122 от 14.11.2002 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №М-08-019122-002
Общество с ограниченной ответственностью «Белерав»
г. Москва, 3-й Сивильский проезд, вл.1
Землеустроительное дело 08-01-24
Кадастровый номер участка 77-08-10013-015

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

1.1. Площадь участка	кв. м	24110
1.2. Территориально-экономическая оценка земли члена Москвы	30	
1.3. Коэффициент дифференциации		0,83
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по кадастровому номеру и виду целевого использования земли	руб.	180000
1.5. Коэффициент индексации арендной платы. Применяется с 01.01.2003г. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. №110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ».		4,33

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации	Руб.	355863,60
2.2. Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации	Руб.	1537330,75

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

1. Арендная плата начисляется с 22 февраля 2005 года и является Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Дополнительного соглашения производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой учета результатов настоящего Дополнительного соглашения, в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.
2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате на соответствующий расчетный период, начиная с 16 числа первого месяца квартала по дату уплаты окончательно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление Федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 4010181080000510041
в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 041583001 ОКА ГО 45283582000 (Хорошево-Меданки)
СБК 0711105012036101120
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал 200__ года ФЛС № М-08-019122-002.
НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании расторжений Мира Москвы от 25.09.98 №98/РМ, приказ № 285 РМ от 02.04.98, приказ, п.27

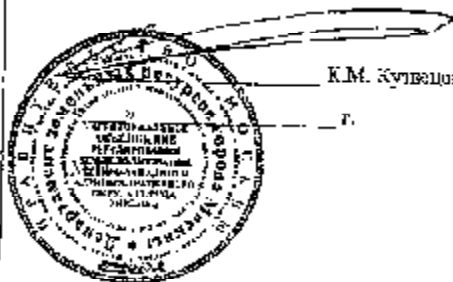
Подписи сторон.

От Арендодателя:

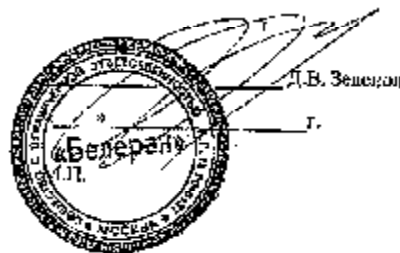
Начальник Территориального объединения
регулирования землепользования Департамен-
та земельных ресурсов города Москвы в Севе-
ро-Западном административном округе
г.Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Белера»



К.М. Кувшинов



Д.В. Зенцов

Учетный номер Дополнительного
соглашения № М-08-019122/5
от " 04 " 04 2012 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
от 14.11.2002 № М-08-019122
Землеустроительное дело № 08-01-2882
Адрес участка : г.Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе города Москвы Ледехова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-45/12 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны и общество с ограниченной ответственностью «Белеран», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Багаева Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов от 05.04.2012 № 1184-08 ДЗР пункт 1.1 раздела 1 «Предмет Договора и целевое использование земельного участка» изложить в следующей редакции: «Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77:08:0010013:1006 площадью 17 175 (семнадцать тысяч сто семьдесят пять) кв.м по адресу: г.Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1 предоставляемый в пользование на условиях аренды для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

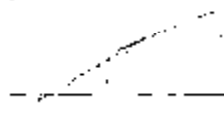

3. Считать утратившими силу ранее действующие приложения 1, 2, 2а к Договору от 14.11.2002 № М-08-019122.

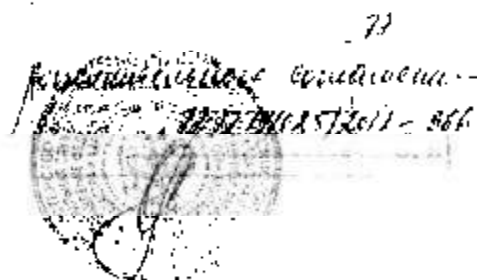
4. Настоящее Дополнительное соглашение с приложениями 1, 2 является неотъемлемой частью Договора от 14.11.2002 № М-08-019122.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6. Адреса и реквизиты Сторон.

Арендодатель: Департамент земельных ресурсов города Москвы	Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Белеран»
--	---

ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОГРН 1037739510423	ИНН/КПП 7703275700/773401001 ОКПО 56675508 ОГРН 1027700544827
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 123108, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.20
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70
Телефон (495) 959-18-53	Телефон (495) 299-6-56, доб. 40381
Р/С № 4020181020000000001 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка Россия г. Москва 705	Р/С № 40702810200060021753 ОАО «Банк ВТБ»
И/С № 0307111000450284 БИК 044583001	К/С 30101810700000000187 БИК 044525187
7. Подписи Сторон.	
От Арендодателя: Начальник Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе города Москвы	От Арендатора: Генеральный директор ООО «Белеран»
 И.Е. Ледеков	 А.В. Багаев
м.п.	м.п.



Приложение I
к дополнительному соглашению
№М-08-019122/5
от "11" _____ 2012 года

к договору аренды
№ М-08-019122 от 14.11.2002

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №М-08-019122-001

Арендатор: ООО «Белеран»

Адрес участка: г.Москва, 3-й Силикатный проезд, вл.1

Землеустроительное дело 08-01-3882

Кадастровый номер участка: 77:08:0010013:1006

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Площадь всего участка	кв. м	17 175
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	188 306 871, 75
Ставка арендной платы от кадастровой стоимости	%	1,5
Годовая арендная плата	руб.	2 824 603,08

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

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Дополнительного соглашения производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой учетной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

3.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

ИНН 7705031674, КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 4010181080000010041

банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105011028001120,

Код ОКАТО 45283582000 (Хорошево-Мневники)



Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал 20__ года.

ФЛС № М-08-019122-002. НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЯ:

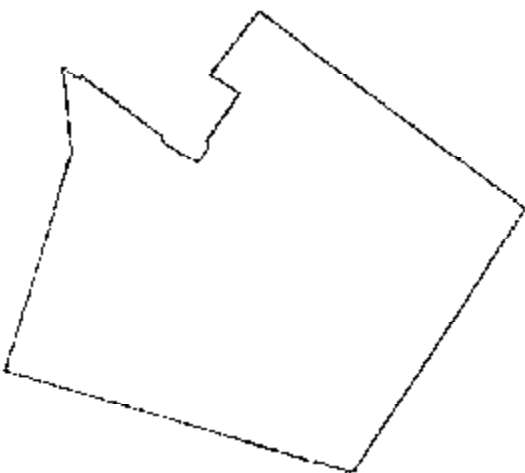
1. Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

Подписи Сторон.

От Арендодателя:	От Арендатора:
<p>Начальник Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе города Москвы</p>  <p>И. Е. Ледехов</p> <p>М.П.</p>	<p>Генеральный директор ООО «Белеран»</p>  <p>А. В. Багасов</p> <p>М.П.</p>

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (кадастр недвижимости кадастра недвижимости)
 50:03/2012/06/77/50/013/12977

В.2

1	Кадастровый номер: 77:08:001:0011:0006	2	Лист № 2	3	Лист № 2	4	Лист № 2
<p>План (чертёж, схема) земельного участка</p> 							
5	Масштаб: 1:2000						



Земельный кадастровый отдел
 (кадастровый отдел)

А. В. Луцкоба
 (подпись, фамилия)

2014 г.

Управляющей организацией
ООО «Векстра»
А.В. Векстрин

**Договор № 6/н
уступки (купли-продажи) прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка от 14.11.2002 г. № М-08-019122**

г. Москва

января, 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Белорая», далее именуемое «**Правообладатель**» (место нахождения: 123182, город Москва, улица Авиационная, дом 79, ИНН 7703273700, КПП 773401001), в лице Представителя Дерябиной А.В., действующей на основании доверенности № 6/н от «30» марта 2012 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест», далее именуемое «**Правоприобретатель**» (место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовик, д. 55/59, стр. 1, ИНН 7722686014, КПП 770101001), в лице Генерального директора Михайливи В.К., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор, далее именуемый «**Договор**», о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Правообладатель уступает Правоприобретателю все свои права и обязанности по Договору от 14.11.2002 г. № М-08-019122 (двусторонний аренды земельного участка (далее «**Договор аренды земельного участка**»), имеющего адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Сажкинский проезд, вл. 1, площадью 17 175 (Семнадцать тысяч сто семьдесят пять) кв.м, кадастровый номер земельного участка № 77-08-0010013-1006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений (1.2.9); земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок (1.2.3) (далее – «**Земельный участок**»).

Земельный участок предоставлен для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой.

Договор аренды земельного участка заключен сроком на 25 (Двадцать пять) лет, зарегистрирован 25.02.2003 г. Московским комитетом по регистрации прав, номер регистрации 77-01-05-48/2003-776.

Право аренды земельного участка обременено залогом на основании Договора ипотеки от 15.08.2008 г. № 4335/6, заключенного Правообладателем с Акционерным коммерческим Сберегательным банком Российской Федерации (открытое акционерное общество), зарегистрированного УФС по Москве 25.08.2008 г., номер регистрации 77-77-14/003/2008-780.

1.2. Все права и обязанности, предусмотренные Договором аренды земельного участка, передаются Правоприобретателю в полном объеме.

1.3. Правоприобретатель становится обязанным по Договору аренды земельного участка с момента государственной регистрации Договора в установленном порядке в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С даты государственной регистрации настоящего Договора Земельный участок считается переданным Правоприобретателю.

1.4. Правообладатель гарантирует, что:

а) на дату подписания Договора право аренды земельного участка не находится под арестом и не обременено правами третьих лиц, в том числе не передано в залог, за исключением залога, указанного в п. 1.1. Договора.

б) Правообладатель обязуется не заключать после подписания настоящего Договора сделок в отношении права аренды земельного участка и не обременять их другими способами.

Статья 2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость услуг, оказываемых по Договору аренды земельного участка прав и обязанностей, составляет: **33 169 184,28** (Тридцать три миллиона сто шестьдесят девять тысяч сто восемьдесят

четыре целых и 28/100) рублей, в том числе НДС 18% в размере 5 059 706,08 (пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот шесть целых и 8/100) рублей.

2.2. Стороны установили, что оплата стоимости уступаемых по Договору аренды Земельного участка прав и обязанностей будет осуществлена Правоприобретателем в срок не позднее «07» марта 2013 г. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Правообладателя.

2.3. Обязательства Правоприобретателя по оплате приобретаемых прав и обязанностей по Договору аренды Земельного участка будут считаться исполненными в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Правообладателя.

До момента оплаты уступаемые права и обязанности, указанные в п. 1.1 Договора, сохраняются в пользу Правообладателя.

2.4. Обязательства Правоприобретателя по оплате могут быть исполнены по согласованию Сторон другим путем взыскания однократных требований либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

Статья 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Правоприобретатель с момента государственной регистрации Договора обязуется надлежащим образом осуществлять все принятые на себя обязательства по Договору аренды Земельного участка, в том числе и обязанности по оплате арендной платы.

3.2. Все действия по оформлению и регистрации Договора, а также, при необходимости, действия по внесению изменений в Договор аренды Земельного участка осуществляет Правоприобретатель за свой счет.

3.3. Правообладатель обязуется подготовить и представить (совместно с Правоприобретателем) в срок не позднее «05» марта 2013 года необходимые документы в Управление Росреестра по Москве для государственной регистрации Договора.

3.4. Правообладатель обязуется выполнить все необходимые действия по внесению изменений в Договор аренды Земельного участка (в том числе, но не исключительно в части оформления и регистрации соответствующих дополнительных соглашений, подготовки необходимого пакета документов).

3.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора предоставить Правоприобретателю все предусмотренные законом документы необходимые для подачи документов в Департамент земельных ресурсов города Москвы и оформления дополнительного соглашения к Договору аренды Земельного участка о смене лица на стороне арендатора, а также для государственной регистрации права аренды Правоприобретателя на земельный участок.

3.6. Подписать и вернуть Правоприобретателю проект дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка о смене лица на стороне арендатора в недельный срок с момента их получения от Правоприобретателя.

Статья 4. Срок действия Договора

4.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.

Статья 5. Разрешение споров и применимое право

5.1. Все споры, разногласия или требования, возникшие из Договора или в связи с ним, а равно связанные с его исполнением, изменением, дополнением, нарушением, расторжением, а также его недействительностью будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

5.2. При недостижении Сторонами согласия путем проведения переговоров все споры, разногласия или требования, независимо от оснований их возникновения, которые возникли или могут возникнуть между Сторонами по Договору или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, исполнением, изменением, расторжением, нарушением или признанием недействительным (полностью или частично), подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

5.3. Договор должен выполняться исключительно в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Форс-мажор

6.1. Стороны не несут ответственности при возникновении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), к которым относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние и не несут ответственности за их возникновение, например: землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, война или военные действия и тому подобные, а также акты государственных органов Российской Федерации и другие чрезвычайные обстоятельства, возникшие после подписания настоящего договора.

6.2. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения обязательств сокращается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в течение 48 часов известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы.

Статья 7. Прочие условия

7.1. Договор составлен на основании ст. 615 Гражданского Кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации. При этом согласно п. 5 ст. 21 Земельного Кодекса Российской Федерации «заключение нового договора аренды земельного участка не требуется».

7.2. За просрочку исполнения обязательств по оплате согласно п. 2.2. Договора Правообладатель вправе потребовать от Привлеченного участника уплаты пеней в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.3. Одностороннее изменение условий Договора или односторонний отказ от его исполнения не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ или соглашением Сторон.

7.4. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору будут являться его неотъемлемой частью, независимо от их наименования, и приобретают юридическую силу, если они будут выполнены в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон и соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

7.5. Недействительность какого-либо из положений либо частей Договора не влечет за собой недействительность других положений либо частей Договора или всего Договора в целом.

7.6. Заголовки статей Договора служат лишь для удобства пользования и не оказывают какого-либо влияния на толкование Договора.

7.7. Стороны обязуются считать сведения о содержании и порядке исполнения Договора конфиденциальными (коммерческой тайной) и принимать все необходимые меры для их сохранения.

7.8. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.9. По всем вопросам, не нашедшим отражения в положениях Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающим существенные интересы и деловую репутацию Сторон Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны Договора будут руководствоваться взаимными интересами и нормами действующего законодательства РФ.


7.10. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру выдается каждой Стороне.

Статья 8. Подпись Сторон

Правообладатель:
Общество с ограниченной
ответственностью «Бетон»

Место нахождения: 123182,
г. Москва, ул. Авиационная, д. 79
ИНН 7703275700 / КПП 773401001
р/с 40702810200060021753
в БАНК ВТБ (ОАО) г. Москва
к/с 3010181070000000187
БИК 0445315187

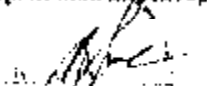
Представитель по доверенности


А.В. Дерябин
м.п.

Правоприобретатель:
Общество с ограниченной
ответственностью «ДС-инвест»

Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б.
Почтовая, д. 55/59, стр. 1
ИНН 7722686014 / КПП 770101001
р/сч. 40702810900000001125
в АКБ «Российский Капитал» (ОАО) г. Москва
корр.сч. 30101810100000000266
БИК 044533266

Генеральный директор


В.Ю. Михайлов
м.п.



Прочита, пронумеровано
и скреплено печатью
4 (четыре) листа

Представитель ООО «Беларан»,
действующий на основании доверенности от
Дарьины Алены Викторовны



Генеральный директор
ООО «ДС-инвест»
Михайлин Вячеслав Юрьевич

АКТ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ

г. Москва

«___» марта 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Белеран», далее именуемое «Привообладатель» (место нахождения: 123182, г. Москва, ул. Авиационная, д. 79, ИНН 7703275700, КПП 773401001), в лице Представителя Дерябин А.В., действующей на основании доверенности № 6/н от «10» марта 2012 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест», далее именуемое «Привопробретатель» (место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 55/59, стр. 1, ИНН 7722686014, КПП 770101001) в лице Генерального директора Михайлова В.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», подписали настоящий Акт (далее – «Акт») на основании Договора №6/н от «06» марта 2013 г. уступки (купи-продажи) прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 14.11.2002 № М-08-019122 (далее – Договор), заключенного между Сторонами, и нижеследующим:

1. Настоящим Стороны подтверждают, что Привопробретателем в полном объеме исполнены обязательства по оплате стоимости уступаемых по Договору аренды земельного участка от 14.11.2002 г. № М-08-019122 прав и обязанностей, в соответствии с условиями, установленными Договором.

2. Настоящим Привообладатель подтверждает отсутствие претензий к Привопробретателю по оплате стоимости уступаемых прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 14.11.2002 г. № М-08-019122.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и по одному выдается Сторонам.

4. Реквизиты и подписи Сторон:

Привообладатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «Белеран»
Место нахождения
123182, г. Москва, ул. Авиационная, д. 79
ИНН 7703275700 / КПП 773401001
р/сч. 40702810200060021151
в ЦАБК ВТБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Представитель по доверенности:

Дерябин А.В.

Привопробретатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «ДС-инвест»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б.
Почтовая, д. 55/59, стр. 1
ИНН 7722686014 / КПП 770101001
р/сч. 40702810900000001125
в АКБ «Российский Капитал» (ОАО) г. Москва
корсч. 30101810100000000266
БИК 044581266

Генеральный директор

Михайлов В.Ю.

АКТ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ

г. Москва

от « » марта 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Белдеран», далее именуемое «**Правообладатель**» (место нахождения: 123182, г. Москва, ул. Авиационная, д. 79, ИНН 7703275700, КПП 773401001), в лице Представителя Дербиний А.В., действующей на основании доверенности № БМ от «30» марта 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест», далее именуемое «**Правоприобретатель**» (место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 55/59, стр. 1, ИНН 7722686014, КПП 770101001), в лице Генерального директора Михайлина В.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», подписали настоящий Акт (далее - **Акт**) на основании Договора №БМ от «05» марта 2013 г. уступки (купли-продажи) прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662 (далее - **Договор**), заключенный между Сторонами, о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны подтверждают, что Правоприобретателем в полном объеме исполнены обязательства по оплате стоимости устанавливаемых по Договору аренды земельного участка от 18.05.2006 г. № М-08-026662 прав и обязанностей, в соответствии с условиями, установленными Договором.

2. Настоящим Правообладатель подтверждает отсутствие претензий к Правоприобретателю по оплате стоимости устанавливаемых прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 18.05.2006 г. № М-08-026662.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и по одному выдается Сторонам.

4. Реквизиты в латинице Сторон:

Правообладатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «Белдеран»
Место нахождения:
123182, г. Москва, ул. Авиационная, д. 79
ИНН 7703275700 / КПП 773401001
р/сч. 40702810200060021753
в БАНК ВТБ (ОАО) г. Москва
к/сч. 30101810700000000187
БИК 044525187

Представитель по доверенности

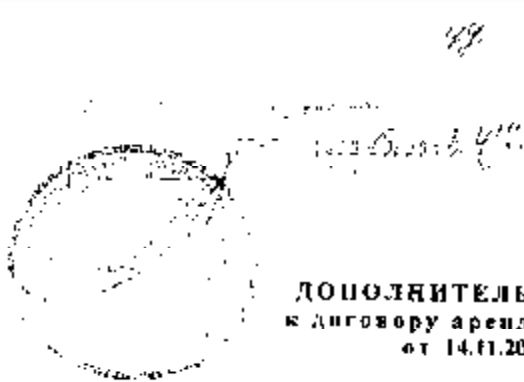
Дербиний А.В. _____

Правоприобретатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «ДС-инвест»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б.
Почтовая, д. 55/59, стр. 1
ИНН 7722686014 / КПП 770101001
р/сч. 40702810900000001125
в АКБ «Российский Капитал» (ОАО) г. Москва
корр.сч. 3010181010000000266
БИК 014583266

Генеральный директор

Михайлин В.Ю. _____



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-08-019122
от «19» 11 2012 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
от 14.11.2002 № М-08-019122

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Кузменко Анны Михайловны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27.02.2013 № ДИИ-В-90/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Белеран», именуемое в дальнейшем «Прежний Арендатор», в лице Дерибиной Алены Викторовны (паспорт 45 01 634529 выдан 17.01.2002 Паспортным столом № 1 ОВД Таганский УВД ЦАО г.Москвы), действующей на основании доверенности от 30.03.2012, с другой стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест», именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице генерального директора Михайлина Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

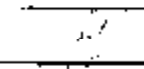
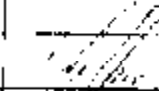
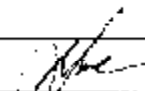
1. На основании обращения Нового Арендатора от 13.03.2013 вх. № 33-5-6651/13-(0)-0, договора от 05.03.2013 № б/н уступки (купи-продажи) прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 14.11.2002 № М-08-019122 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.03.2013 № 77-77-08/022/2013-22) права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.11.2002 № М-08-019122 в полном объеме переходят от общества с ограниченной ответственностью «Белеран» («Прежний арендатор») к обществу с ограниченной ответственностью «ДС-инвест» («Новый Арендатор») с момента государственной регистрации договора от 05.03.2013 № б/н уступки (купи-продажи) прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 14.11.2002 № М-08-019122, т.е. с 12.03.2013.
2. В преамбуле и далее по тексту Договора наименования Арендатора: общество с ограниченной ответственностью «Белеран», заменить на полное: общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест».
3. Срок действия договора аренды земельного участка от 14.11.2002 № М-08-019122 остается неизменным.

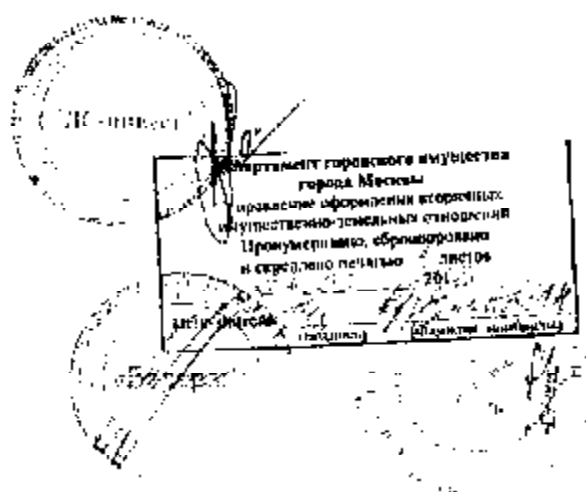
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.11.2002 № М-08-019/122.
5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

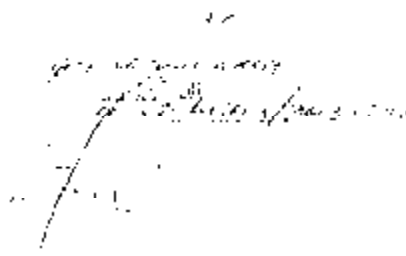
7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	Прежний Арендатор	Новый Арендатор
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Белерис»	Общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест»
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 123182, г.Москва, ул.Аннационная, д.79	Юридический адрес: 105082, г.Москва, ул.Большая Почтовая, д.55/59, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 123182, г.Москва, ул.Аннационная, д.79	Почтовый адрес: 105082, г.Москва, ул.Большая Почтовая, д.55/59, стр.1
ИНН 7705031674 КПП 770501001 ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7703275700 КПП 773401001 ОКПО 56675508 ОКВЭД 65.23	ИНН 7722686014 КПП 770101001 ОКПО 61705418 ОКВЭД 70.32.2
Расчетный счет № 40201810200000000000	Расчетный счет № 40702810200066021753	Расчетный счет № 40702810900000001125
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в ОАО Банк ВТБ	в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000187	Корреспондентский счет № 3010181010000000266
БИК 044583001	БИК 044525187	БИК 044583266
Телефон (495) 959-19-13	Телефон (495) 925-39-66	Телефон (495) 727-39-05

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель	Прежний Арендатор	Новый Арендатор
Начальник Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы	Дерябина Елена Викторовна (по доверенности)	Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «ДС-инвест»
 А.М. Кузнецов	 А.В. Дерябина	 В.Ю. Михайлин
М.П.	М.П.	М.П.





Учетный номер дополнительного
 соглашения № М-08-019122
 от «14» 11 2013 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 14.11.2002 № М-08-019122

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галицы Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27.02.2013 № ДГИ-Д-88/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Михайлина Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 29.04.2013 вх. № 33-5-12027/13-(0)-0, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 29.04.2013, свидетельством о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, от 24.04.2013 ГРН 8137746491897 внести изменения в договор аренды земельного участка от 14.11.2002 № М-08-019122.
2. В преамбуле и далее по тексту Договора наименование Арендатора изменить на новое: общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР».
3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.11.2002 № М-08-019122.
4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Басухинская, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Басухинская, д.20
ИНН 7705031674 КПП 770501001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 73.11.21
Расчетный счет
№ 402028102000000000001
в Отделении 1 Московского ГТУ
Банки России г.Москва 705
Лицевой счет
№ 030711000450284
БИК 044583001
Телефон (495) 959-19-13

АРЕНДАТОР

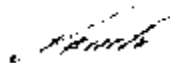
Общество с ограниченной ответственностью
«РИВЕР ТАУЭР»
Юридический адрес: 105082, г.Москва,
ул.Большая Почтовая, д.55/59, стр.1
Почтовый адрес: 105082, г.Москва,
ул.Большая Почтовая, д.55/59, стр.1
ИНН 7723686014 КПП 770101001
ОКПО 61705418
Расчетный счет
№ 40702810900000001125
в АСБ «Российский Капитал» (ОАО),
г.Москва
Корреспондентский счет
№ 30101810100000000266
БИК 014583266
Телефон (495) 723-39-05

7. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления сделок муниципально-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

м.п.



Г.И.Кабанов

От Арендатора:

Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью «РИВЕР ТАУЭР»


В.Ю.Михайлин





Департамент городского имущества
города Москвы
Управление оформления творимых
имущественно-земельных отношений
Принумерована, сброшюрована
и скреплено печатью листов
№ 1-6 (1) 2011 г.

Исполнитель: *[Handwritten Signature]*
[Name] [Position]



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

—●—

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА
в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ 41-08-026662 «18» МАЯ 200 Г.

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№	М	-	0	8	-	0	2	6	6	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

1	8	0	5	2	0	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число) (Месяц) (Год)

7	7	0	8	1	0	0	1	3	0	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Кадastroвый №)

0	8	0	1	0	2	8	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Условный №)

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
№ документа	77/14
№ документа государственной регистрации	
Дата регистрации	2006.04.26
№ документа государственной регистрации	
Регистратор	А.В. Мухоморова

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и Доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(216), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Белераи», в лице генерального директора Зеленова Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 25.04.2006 г. № 1439 рп, зарегистрированным в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 26.04.2006 г. № РДН 2942/6, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 27657 (Двадцать семь тысяч шестьсот пятьдесят семь) кв.м. категория земель - земли поселений, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Силикатный проезд, вл. 5 предоставляемый в аренду для эксплуатации автобазы.

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

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками. План земельного участка (Приложения № 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключен сроком до 22 февраля 2055 года.

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

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

2.3. Правотраншения 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 обязательства по Договору, и прекращаются их неисполнением, 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 начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департамент земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится по ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

4.1. Пересадку и вырубку осуществлять на участке деревьев производить по согласованию с отделом согласований и выдачи порубочных билетов Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы.

4.2. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

4.3. Часть земельного участка площадью (P2) 5828,8 кв.м. расположенная в красных линиях застройки, согласно приложению № 2, предоставляется без права капитального строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор несет право:

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

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае взаимного приобретения (согласно Арендатором права аренды земли к следующему порядку:

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

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения независимой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставленным до государственной регистрации, на право устанавливаемом документе в сделке.

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять и в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городской инфраструктуры и подземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями

ми аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получить или лизье из сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

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

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

5.13. Не нарушать при соседних земляпользователях, не возмущать жителей, привлекающих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

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

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не соблюдения и не выполнения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- неиспользования Участка способами, определенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

Как правило, извещение о расторжении Договора также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться взыскания на имущество Арендатора в случае неисполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На истребование убытков, причиненных Арендатором, и том числе, досрочным по инициативе Арендатора расторжением настоящего Договора.

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении статуса наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежей и иных реквизитов.

Установленный абзацем первого пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного двустороннего соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ.

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате в соответствующий расчетный период, начиная с 06 числа первого месяца квартала до дня уплаты включительно.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение или расторжение настоящего Договора могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено законодательством либо Договором.

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

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧIE ПОЛОЖЕНИЯ.

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Убеждения, предложения и иные предложения могут быть направлены письменным, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к договору:

- 1) Приложение № 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложения № 2, 2а - Планы границ земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Ветеран»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бакрушина, д. 20	Юридический адрес: 103009, г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 11/4, стр. 3
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бакрушина, д. 20	Почтовый адрес: 123060, г. Москва, ул. Мишина Барыкина, д. 32, корп. 1
ИНН 7703021674	ИНН 7703275700
ОКПО 16412448	ОКПО 56675308
ОКОНХ 97410	ОКВЭД 51.39.51.42 51.70.52 11.52.32 52.63
Расчетный счет № 4060381090001300001 в АКБ "Русский земельный банк", г. Москва	Расчетный счет № 40702810300000000717 в АКБ «Земостбанк» г. Москва
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 3010181040000000587
БИК 044552730	БИК 044570587
Телефон 192-52-10	Телефон 105-45-62, 105-39-60
Телефакс 192-65-51	Телефакс

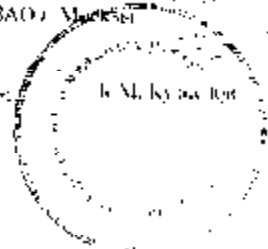
12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, включая приложения к Договору, выданных равнозначную юридическую силу.

От Арендодателя
Начальник
Территориального объединения
регуляции земельной ситуации
Департамента земельных ресурсов города Моск-
вы в СЗАО, Москва

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Ветеран»

м.п.



м.п.

И.В. Зеленов

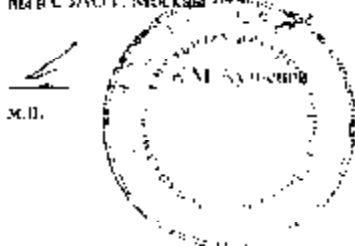
ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-РМ и № 285-РМ от 02.04.99г. (применение п. п. 27 (673), Федеральных законов от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ, от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).
2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем приема/выдачи Документу учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя
Павельчик
Территориального объединения
регулирующих земельные сделки
Департамента земельных ресурсов города Моск-
вы в СЗАО г. Москва

От Арендатора
Генеральный директор
ООО «Белопан»



Д.В. Зеленев

Приложение № 2-а
К договору № 44/08/020662
Кадастровый № 77-08-10013-063

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1: 2000



Начальник ТОРЗ СЗАО



К.М. Кузнецов

ТОРЗ СЗАО
11
24 августа 2006



Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-026662/4
от 20.02.2008 г. 2008г.

КОПИЯ С
КОПИИ

КОПИЯ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 18.03.2006 г. № М-08-026662
Землеустроительное дело № 08-01-2882

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, имеющий в дальнейшем "Арендодателем", в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Кузнецова Колесаткина Михайловича, действующего на основании Положения и Доверенности от 16.11.2007 № 33-Н-2956/7, от имени Правительства г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Белерам», являющееся в дальнейшем «Арендатором», в лице генерального директора Власко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа города Москвы от 20.02.2008 № 515-рп, зарегистрированным в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 26.02.2008 № РД-500/8, заменить в пункте 1.1 раздела «Предмет и цели» использования земельного участка договора аренды слова «для эксплуатации автобазы» словами «для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой».

2. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктами 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8. в следующей редакции:

4.4. Осуществить реализацию инвестиционного проекта строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой в соответствии с условиями, определенными распоряжением Правительства Москвы от 26.09.07 № 2121-ПП.

4.5. В срок до 31 декабря 2010 года осуществлять проектирование и строительство многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой.

4.6. После завершения строительства в своем объекте в эксплуатацию ввести сформированные и зарегистрированные земельные права на установленном порядке.

4.7. В месячный срок после оформления земельных прав на построенный объект предоставить в Департамент земельных ресурсов города Москвы документы для внесения необходимых изменений в Договор.

4.8. Осуществлять складирование строительных материалов и хранение техники в границах участка.

3. Считать утратившим силу с 20.02.2008 ранее действующий расчет единой арендной платы.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон. Настоящее дополнительное соглашение с приложениями является неотъемлемой частью договора аренды.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Юридически, почтовые и банковские реквизиты сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Белерам»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 163009, г. Москва, ул. Большая Никитская, п. 11/4, стр. 3
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 121096, г. Москва, ул. Москвитинская, д. 70
ИНН 7705033674; ОГРН 10412348;	ИНН 7703275700; ОКПО 18666610; ОКВЭД 51.39 51.47 51.70 52.11 52.12 52.63
Расчетный счет № 4020181010000000001	Расчетный счет № 40702810300000000717

в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России: г. Москва 705	в АКБ «Золотаяк» г. Москва
Лицевой счет № 030711000459284	Корреспондентский счет № 3010181040000000587
БИК 044583001	БИК 044579587

7. Подпись старосты
 От Арендодателя:
 Начальник
 Территориального управления
 Департамента земельных ресурсов города
 Москвы в СВАО г. Москва

От Арендатора:
 Генеральный директор
 ООО «Белерав»



[Handwritten signature] М.Е. Блажко

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
 Номер регистрационного листа: 77
 Подпись: *[Handwritten signature]*
 Регистрационный номер: *[Handwritten number]*
 Имя: *[Handwritten name]*

[Handwritten initials]

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-08-026662/1
от "20" ИЮНЯ 2008 г.
к договору аренды
№ М-08-026662 от 18.05.06

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-026662-002
Общество с ограниченной ответственностью «Белерин»
Адрес учета: 3-й Садикатский проезд, вл. 5
Землеустроительное дело: 08-01-2882
Кадастровый номер участка: 77:08:0010013:63*

1. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1.1. Площадь участка, всего	кв. м	27657
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	800 113 967,73
1.3. Ставки арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата	руб.	12 001 709,52

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала.
2.2. Пеня за просрочку платежа составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 774801001

Управление федеральной кадастровой палаты по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 4010181080000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001 КСЧ 071 1 11 0501; 02 07 01 120

ОКАТО 45 282 582 000 (Хорошево-Мневники)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за квартал года.

ФЛС № М-08- - -001, НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 28.04.06 № 273-ПП (с. 8)

* в соответствии с кадастровой выпиской с земельным участком, выданной Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве от 10.06.08 № 77-5408-07829 кадастровый номер 77:08:0010013:63 соответствует кадастровому номеру 77:08:0010013:061.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-08-026662/1
от "20" января 2008 г.
к договору аренды
№ М-08-026662 от 18.05.06

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФПС № М-08-026662-002
Общество с ограниченной ответственностью «Белораш»
Адрес участка: 3-й Садикатский проезд, вл. 5
Землеустроительное дело: 08-01-2882
Катастровый номер участка: 77:08:0010013:63*

1. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1.1. Площадь участка, всего	кв. м	27657
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	800 113 967,73
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата	руб.	12 001 709,52

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается эквивалентно равными долями не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала.
- 2.2. Пеня за просрочку платежа составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КИП 774801001

Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 4010181080000001041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044585001 КБК 071 1 11 0501 02 0101 110

ОКАТО 45 282 582 000 (Хорошево-Мневники)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.

ФЛС № М-08-_____ -001. НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1 Расчет арендных платежей производится на основании постановления Правительства Москвы от 26.03.05 № 273-ПП (с. 4)

* в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке, выданной Управлением федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве от 10.06.08 № 77-5/08-47829 кадастровый номер 77:08:0010013:63 равнозначен кадастровому номеру 77:08:10013:063.

2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем вступления Дополнительного соглашения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

3. Кадастровая стоимость земельного участка указана в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке, выданной Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве от 10.06.08 № 77-5/08-47829.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник
Территориального управления
Департамента земельных ресурсов
г. Москва, в/о ГАУФ. Москва

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Белерато»



М.Е. Блажко

ТУ СЗАО
Проверено, сброшюровано
и скреплено печатью. Листов
20. Ш. 0000 2008 г.



Учетный номер
дополнительного соглашения
№М-08-026662/1
от «10» июля 2008 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 18.05.2006 г. № М-08-026662
Землеустроительное дело № 08-01-2882

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и Доверенности от 16.11.2007 № 33-И-2956/7, от имени Правительства г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Белерай», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Ближко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа города Москвы от 20.02.2008 № 515-рп, зарегистрированным в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 26.02.2008 № РД-500/8, заменить в пункте 1.1. раздела «Предмет и целевое использование земельного участка» договора аренды слова «для эксплуатации автобазы» словами «для проектирования и строительства multifunctional complex с развитой инфраструктурой».

2. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктами 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8. в следующей редакции:

4.4. Осуществлять реализацию инвестиционного проекта строительства multifunctional complex с развитой инфраструктурой в соответствии с условиями, определенными распоряжением Правительства Москвы от 26.09.07 № 2121-ПП.

4.5. В срок до 31 декабря 2010 года осуществить проектирование и строительство multifunctional complex с развитой инфраструктурой.

4.6. После завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном порядке.

4.7. В месячный срок после оформления имущественных прав на построенный объект представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы документы для внесения необходимых изменений в Договор.

4.8. Осуществлять складирование строительных материалов и техники в границах участка.»

3. Считать утратившим силу с 20.02.2008 ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон. Настоящее дополнительное соглашение с приложениями является неотъемлемой частью договора аренды.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

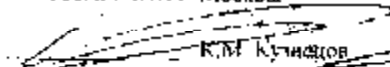
АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Белерай»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 103009, г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 11/4, стр. 3
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 121096, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70
ИНН 7705031674; ОКНКО 16412348; ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7703275700, ОКНКО 18666010, ОКВЭД 51.39.51.47 51.70 52.11 52.12 52.63
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810300000000717

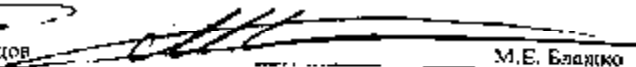
в Отделении I Московского I ТУ Банка России г. Москвы 705	в АКБ «Золотобанк» г. Москва
Лицевой счет № Р307111000450284	Корреспондентский счет № 3010181040000000587
БИК 044583001	БИК 044579587

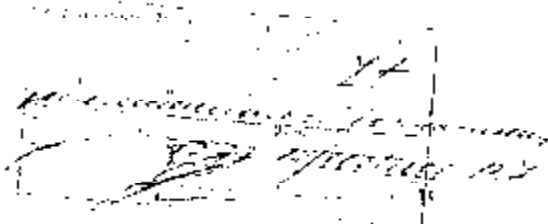
7. Подписи сторон

От Арендодателя:
Начальник
Территориального управления
Департамента земельных ресурсов города
Москвы и СВАО г. Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Белера»


К.М. Кузнецов
и.п.


М.Е. Блядко
и.п.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-08-026662 от 18.05.06
от "ЗС" ООО, т.
к договору аренды
№ М-08-026662 от 18.05.06

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-026662-002
Общество с ограниченной ответственностью «Белтерра»
Адрес участка: 3-й Сидякатынский проезд, вл. 5
Землеустроительное дело: 08-01-2882
Кадастровый номер участка: 77:08:0010013:63¹

1. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1.1. Площадь участка, всего	кв. м	27657
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	800 113 967,73
1.3. Ставки арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата	руб.	12 001 709,52

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала.
2.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа
ИНН 7705031674 КПП 774801001
Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 4030181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 071 1 11 05011 02 0101 120
ОКАТО 45 283 582 000 (Хорошево-Мневники)
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года.
ФЛС № М-08-_____001. НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП (п. 4).

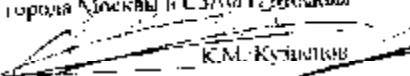
¹ в соответствии с иллюстрированной выпиской о земельном участке, выданной Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве от 10.06.08 № 77-5/08-17829 кадастровый номер 77:08:0010013:63 равнозначен кадастровому номеру 77:08:10013:063.

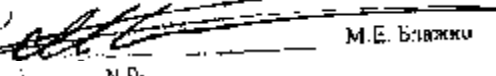
2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем приведения Дополнительному соглашению учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.
3. Кадастровая стоимость земельного участка указана в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке, выданной Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве от 18.06.08 № 77-5/08-47829.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Наталья
Территориального управления
Департамента земельных ресурсов
города Москвы и СЗАО г. Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Бенеран»


К.М. Кузнецов
М.П.


М.Е. Блажки
М.П.



.

.

⋮

⋮

Handwritten text and signature, possibly including the word "Итого" (Total).

⋮



⋮



Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-026662/2
от "17" декабря 2009 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Регистрационный номер
Проведена государственная регистрация
Дата регистрации
Регистратор

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка

от 18.05.06 № М-08-026662

Землеустроительное дело № 08-01-2882

Адрес участка: г. Москва, 3-й Сидикатный проезд, вл.5

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и доверенности от "26" июня 2009 года № 33-И-1850/9 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Белеран», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Блажко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора (вх. от 21.10.09 № 33-2Т8-213/9-(1)-0), в соответствии со ст. 21 Закона города Москвы от 19.12.07 № 48 «О землепользовании в городе Москве» пункт 7.2, раздела 7 «Санкции» изложить в следующей редакции:

«7.2. С 05.01.2008 года в случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно».

2. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
3. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
4. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов
Города Москвы
ИНН 7705031674 КПП 770501001
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423
Юридический и почтовый адрес:
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Телефон 959-18-53 8-499-192-52-01

Р/С № 40201810200000000001
В Отделении Г Московского ГТУ
Банка России г. Москва 705
Л/С № 0307111000450284
БИК 044583001

5. Подписи сторон
От Арендодателя:
Начальник
Территориального управления
Департамента земельных ресурсов
Города Москвы в СЗАО г. Москвы

К.М.Кузнецов

М.П.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью
«Белеран»
ИНН 7703275700 КПП 770301001
ОКПО 18666610 ОГРН 1027700544827
Юридический адрес:
123308, г. Москва, 3-я Хорошевская, д. 20
Почтовый адрес:
121096, г. Москва, ул. Мосфильмовская, 70
Телефон (495) 925-39-93

Р/С № 407028103000000000717
В АКБ «ЗОЛОТБАНК», г. Москва

К/С № 30101810400000000587
БИК 044579587

От Арендатора
Генеральный директор
ООО «Белеран»

М.Е.Блажко

М.П.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-08-026662/2
от «04» апреля 2012 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
от 18.05.2006 № М-08-026662
Землеустроительное дело № 08-01-2882
Адрес участка г. Москва, 3-й Силикатный проезд
(пересечение с Краснопресненским проспектом)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе города Москвы Ледехова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-45/12 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Белерам», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Багасва Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 05.04.2012 № 1186-08 ДЗР пункт 1.1. раздела I «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» изложить в следующей редакции: «Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 45 674 (сорок пять тысяч шестьсот семьдесят четыре) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0010013:1005, по адресу: г. Москва, 3-й Силикатный проезд (пересечение с Краснопресненским проспектом), предоставляемый в пользование на условиях аренды для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой».


2. Считать утратившим силу ранее действующие приложения 1, 2, 2-а к Договору аренды от 18.05.2006 № М-08-026662.

3. Настоящее Дополнительное соглашение с приложениями 1, 2 является неотъемлемой частью Договора аренды от 18.05.2006 № М-08-026662.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

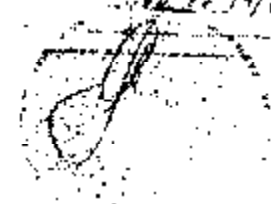
5. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Белерам»
ИНН 7705031674, КПП 770501001	ИНН/КПП 7703275700/773401001
ОГРН 1037739510423	ОКТО 56675508

Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20	ОГРН 1027700544827 Юридический адрес: 123308, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.20
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70
Телефон (495) 959-18-53	Телефон (495) 299-6-56, доб. 40381
Р/С № 40201810200000000001 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Р/С № 40702810200060021753 ОАО «Банк ВТБ»
К/С № 0307111000450284	К/С 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
6. Подписи Сторон:	
От Арендодателя: Начальник Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе города Москвы	От Арендатора: Генеральный директор ООО «Белеран»
И.Е.Ледсков	 А.В.Багаев
М.П.	М.П.

17

Росстатинформационная компания
20.07.1970/05/2012 - 369



Приложение 1
к Дополнительному соглашению
№ М-08-026662/2
от «09» апреля 2012г.
к Договору аренды от 18.05.2006
№ М-08-026662

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-026662-002

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Белеран»
Адрес участка: г.Москва, 3-й Силикатный проезд (пересечение с
Краснопресненским проспектом)
Землеустроительное дело: 08-01-2882
Кадастровый номер участка: 77:08:0010013:1005

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Площадь участка, всего	кв.м	45674
Кадастровая стоимость всего земельного участка	руб.	1 321 343 795,86
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
Годовая арендная плата*	руб.	19 820 156,94

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени 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 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001 ОКАТО 45283582000 (Хорошево-Мневники)


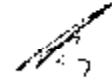
КБК 07111105011028001120

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал 20__ года ФЛС № М-08-026662-002 НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

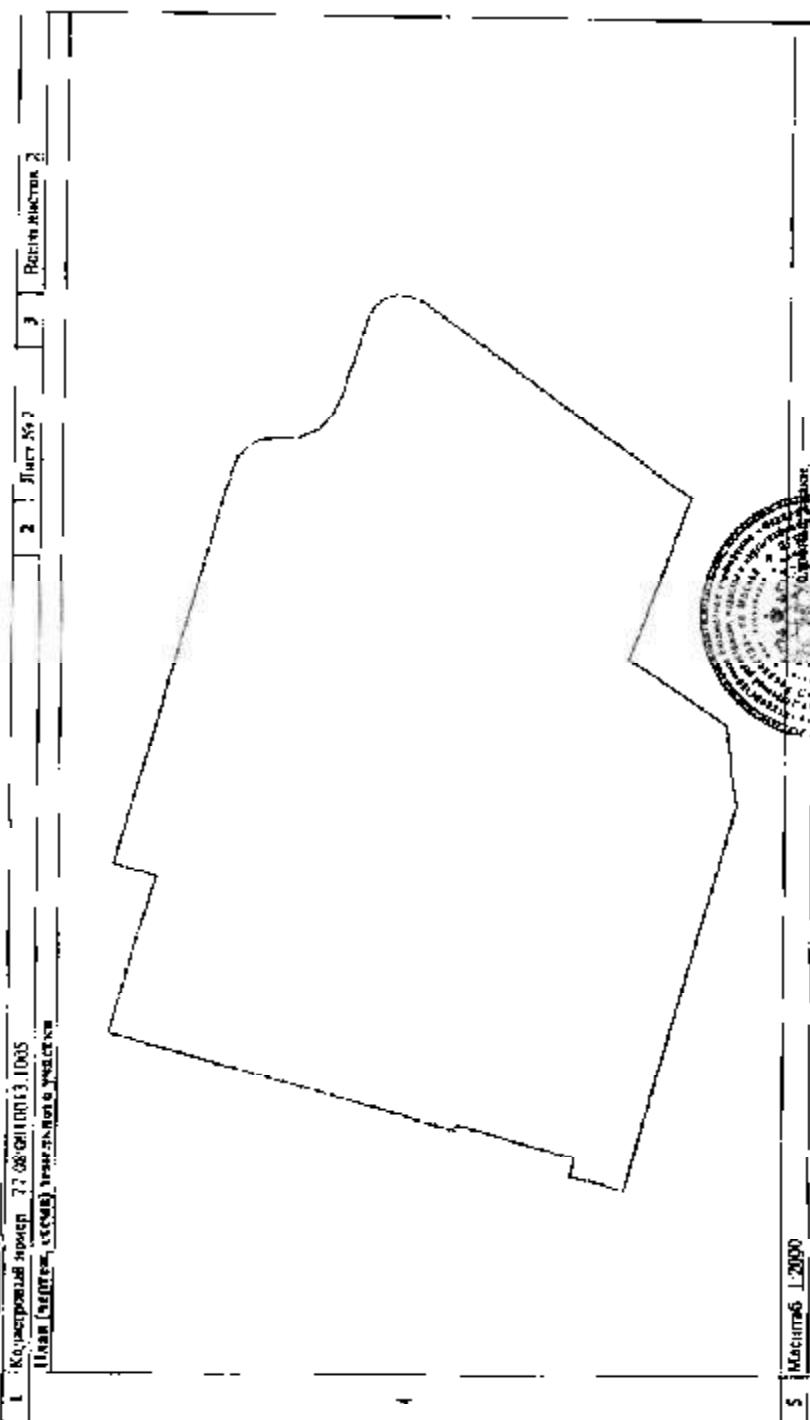
Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП и кадастрового паспорта земельного участка от 02.03.2012 № 77/501/12-12975.

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>От Арендодателя: Начальник Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе города Москвы</p>	<p>От Арендатора: Генеральный директор ООО «Белеран»</p>
<p> _____ И.Е.Ледехов М.П.</p>	<p> _____ А.В.Багаев М.П.</p>

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ТРАПЕЦЕВИДНОГО УЧАСТКА (выполнен на кадастровом плане территории)
02:02/2012/01/07/01/02/01/0013/0005

В.2



Решение № 2

Лист № 2

План (запрос, кадастр) земельного участка №

5 Масштаб 1:2000



ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО ЭКСПЕРТА
(информация, документ)

А.В. Гурнова
(информация, документ)

№ 09/04 2
11/11/11

Исправлены ошибки;
И.В. Вильямс
А.В. Вильямс

**Договор № 6/н
уступки (купли-продажи) прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка от 18.05.2006 г. № М-08-026662**

г. Москва

« 21 » *декабрь* 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Беларан», далее именуемое «Правообладатель» (место нахождения: 123182, г. Москва, ул. Авиационная, д. 79, ИНН 7703275700, КПП 773401001), в лице Представителя Дерябиной А.В., действующей на основании доверенности № 6/н от «30» марта 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест», далее именуемое «Правоприобретатель» (место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 55/59, стр. 1, ИНН 7722686014, КПП 770101001), в лице Генерального директора Михайлова В.К., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Правообладатель уступает Правоприобретателю все свои права и обязанности по Договору от 18.05.2006 г. № М-08-026662 долгосрочной аренды земельного участка (далее – «Договор аренды земельного участка»), имеющим адресные ориентиры: г. Москва, 3-й Спикатный проезд (пересечение с Краснопресненским проспектом), площадью 45 674 (Сорок пять тысяч шестьсот семьдесят четыре) кв.м, кадастровый номер земельного участка № 77:08.0010013:1005, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов физической культуры и спорта, культуры (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок (1.2.3) (далее – «Земельный участок»).

Земельный участок предоставлен для проектирования и строительства многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой.

Договор аренды земельного участка заключен сроком до 22.02.2055 г., зарегистрирован 26.05.2006 г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, номер регистрации 77-77-14/006/2006-836.

Право аренды земельного участка обременено залогом на основании Договора ипотеки от 15.08.2008 г. № 4335/6, заключенного Правообладателем с Акционерным коммерческим Сберегательным Банком Российской Федерации (открытое акционерное общество), зарегистрированным УФРС по Москве 23.08.2008 г., номер регистрации 77-77-14/003/2008-789.

1.2. Все права и обязанности, предусмотренные Договором аренды земельного участка, передаются Правоприобретателю в полном объеме.

1.3. Правоприобретатель становится обязанным по Договору аренды земельного участка с момента государственной регистрации Договора в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С даты государственной регистрации настоящего Договора Земельный участок считается переданным Правоприобретателю.

1.4. Правообладатель гарантирует, что:

а) на дату подписания Договора право аренды земельного участка не находится под арестом и не обременено правами третьих лиц, в том числе не передано в залог, за исключением залога, указанного в п. 1.1. Договора;

б) Правообладатель обязуется не заключать после подписания настоящего Договора сделок в отношении права аренды земельного участка и не обременять их другими способами.



Handwritten text, possibly a signature or date, including the number 21.

С
И
И
-
И
И
А
на
С
н

и
З
д
П

З
с
д

(и
с
и
пр
д
12
ко
3
91
38
С
18
77
кв.
17
рег
ипс
До:

Handwritten signature or initials.

Статья 2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость уступаемых по Договору аренды Земельного участка прав и обязанностей составляет **69 675 344,50** (Шестьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч триста сорок четыре целых и 50/100) **рублей**, в том числе НДС 18% в размере **10 628 442,38** (Десять миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч четыреста сорок две целых и 38/100) **рублей**.

2.2. Стороны установили, что оплата стоимости уступаемых по Договору аренды Земельного участка прав и обязанностей будет осуществлена Правоприобретателем в срок не позднее 07^{го} марта 2013 г. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Правообладателя.

2.3. Обязательства Правоприобретателя по оплате приобретаемых прав и обязанностей по Договору аренды Земельного участка будут считаться исполненными им в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Правообладателя.

До момента оплаты уступаемые права и обязанности, указанные в п. 1.1 Договора, переходят в пользу Правообладателя.

2.4. Обязательства Правоприобретателя по оплате могут быть исполнены по согласению Сторон путем зачета встречных однородных требований либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

Статья 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Правоприобретатель, с момента государственной регистрации Договора обязуется надлежащим образом осуществлять все принятые на себя обязательства по Договору аренды земельного участка, в том числе и обязанности по оплате арендной платы.

3.2. Все действия по оформлению и регистрации Договора, а также, при необходимости, действия по внесению изменений в Договор аренды Земельного участка осуществляет Правоприобретатель за свой счет.

3.3. Правообладатель обязуется:

3.3.1. выполнить все необходимые действия по внесению изменений в Договор аренды Земельного участка (в том числе, но не исключительно в части информирования и регистрации соответствующих дополнительных условий, подготовки необходимого пакета документов);

3.3.2. После получения оплаты в порядке, указанном в п. 2.2 Договора, в течение 1 (одного) рабочего дня представлять совместно с Правоприобретателем в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для погашения регистрационной записи об ипотеке и прекращения права собственности на объекты недвижимого имущества (далее – Объекты) по адресам: 3-й Силикатный пр-д, д. 1, стр. 1, площадь - 1654,3 кв.м запись о регистрации 77-77-12/002/2005-108 от 22.02.2005; 3-й Силикатный пр-д, д. 5, площадь - 520,2 кв.м (этаж 1 пом. II ком. 1-14, этаж 2 пом. I ком. 14-29) запись о регистрации 77-77-12/012/2005-751 от 16.08.2005; 3-й Силикатный пр-д, д. 5 площадь - 7400,8 кв.м (подвал пом. I, ком. 1-21, этаж I пом. I ком. 1-01, этаж 2 пом. I ком. 1-4, пом. I ком. 5, пом. I ком. 6-13, 30-36, 36а, пом. 1, ком. 37, пом. I ком. 38-46, 46а, 47-94, 96-100) запись о регистрации 77-77-12/015/2005-128 от 30.09.2005; 3-й Силикатный пр-д, д. 5, стр. 2 площадь - 58,1 кв.м запись о регистрации 77-77-01/30-1110/2004-187 от 12.11.2004; 3-й Силикатный пр-д, д. 5, стр. 3 площадь - 352 кв.м запись о регистрации 77-77-01/30-1110/2004-188 от 12.11.2004; 3-й Силикатный пр-д, д. 5, стр. 7 площадь - 429,1 кв.м запись о регистрации 77-77-12/012/2005-752 от 16.08.2005; 3-й Силикатный пр-д, д. 5, стр. 17 площадь - 794,4 кв.м запись о регистрации 77-77-12/012/2005-822 от 16.08.2005; регистрации Договора, предоставить все документы необходимые для погашения записей об ипотеке, государственной регистрации прекращения права собственности на Объекты, Договора.

3.3.3. Прокондиционер, обязуется подготовить и представить (совместно с Правоприобретателем) в срок не позднее «05» марта 2013 года необходимые документы в Управление Росреестра по Москве для государственной регистрации Договора.

3.3.4. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора прокондиционер Предоставит все предусмотренные законом документы необходимые для подачи документов в Департамент земельных ресурсов города Москвы и оформления дополнительного соглашения к Договору аренды Земельного участка о смене лица на стороне арендатора, а также для государственной регистрации права аренды Правоприобретателя на земельный участок.

3.3.5. Подписать и вернуть Правоприобретателю проект дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка о смене лица на стороне арендатора в недельный срок с момента их получения от Правоприобретателя.

Статья 4. Срок действия Договора

4.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что условия настоящего Договора применяются в отношении Сторон, возникшим с даты его подписания.

Статья 5. Разрешение споров и применимое право

5.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, а равно связанные с его исполнением, изменением, дополнением, нарушением, расторжением, а также его недействительностью будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

5.2. При недостижении Сторонами соглашения путем проведения переговоров все споры, разногласия или требования, возникающие от оснований их возникновения, которые возникли или могут возникнуть между Сторонами по Договору или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, исполнением, изменением, расторжением, нарушением или признанием недействительным (полностью или частично), подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

5.3. Договор должен толковаться исключительно в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Форс-мажор

6.1. Стороны не несут ответственности при неисполнении обязательств непреодолимой силы (форс-мажор), к которым относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние и не несут ответственности за их возникновение, например: землетрясение, наводнение, пожар, забастовки, войны или военные действия и тому подобные, а также акты государственных органов Российской Федерации и другие чрезвычайные обстоятельства, возникшие после подписания настоящего договора.

6.2. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения обязательств останавливается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

6.3. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в течение 48 часов известить другую Сторону о наступлении и/ли прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы.

Статья 7. Прочие условия

7.1. Договор составлен на основании ст. 615 Гражданского Кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации. При этом согласно п. 3 ст. 22

Земельного Кодекса Российской Федерации «заключение нового договора аренды земельного участка не требуется».

7.2. За просрочку исполнения обязательства по оплате согласно п. 2.2. Договора Правообладатель вправе потребовать от Правоприобретателя уплаты пеней в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.3. Одностороннее изменение условий Договора или односторонний отказ от его исполнения не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ или соглашением Сторон.

7.4. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору будут являться его неотъемлемой частью, независимо от их наименования, и приобретают юридическую силу, если они будут выполнены в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон и соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

7.5. Недействительность какого-либо из положений либо частей Договора не влечет за собой недействительности других положений либо частей Договора или всего Договора в целом.

7.6. Записки статей Договора служат лишь для удобства пользования и не оказывают какого-либо влияния на толкование Договора.

7.7. Стороны обязуются считать сведения о содержании и порядке исполнения Договора конфиденциальными (коммерческой тайной) и принимать все необходимые меры для их неразглашения.

7.8. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.9. По всем вопросам, не нашедшим отражения в положениях Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающим имущественные интересы и деловую репутацию Сторон Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны Договора будут руководствоваться взаимными интересами и нормами действующего законодательства РФ.

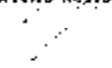
7.10. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру выдается каждой Стороне.

Статья 8. Подпись Сторон

Правообладатель:
Общество с ограниченной
ответственностью «Белдара»

Место нахождения: 122182,
г. Москва, ул. Архангельский, д. 79
ИНН 7703275700 / КПП 773101001
р/сч. 4070281020000021753
в БАНК ВТБ (ОАО) г. Москва
к/сч. 3010181010000000187
БИК 044525189

Представитель-полномоченный

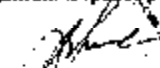

А.В. Дергина

М.П.

Правоприобретатель:
Общество с ограниченной
ответственностью «ДС-инвест»

Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б.
Полтавская, д. 55/59, стр. 1
ИНН 7722686014 / КПП 770101001
р/сч. 4070281090000001125
в АКБ «Российский Капитал» (ОАО) г. Москва
кор/сч. 3010181010000000266
БИК 044583266

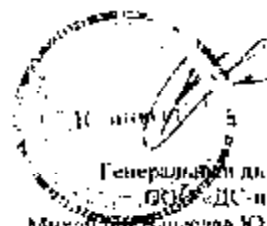
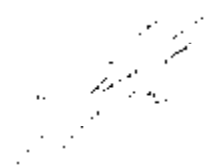
Генеральный директор


В.Ю. Михайлов

М.П.

Прочито, промуеризовано
и скреплено печатью
4 (четыре) листа

Представитель ООО «Белсран»,
действующий на основании доверенности
Дерябина Елена Викторовна



Генеральный директор
ФГУП «Роспатент»
Михайлов Вячеслав Юльевич

АКТ ПЯИМОРАСЧЕТОВ

г. Москва

« 11 » марта 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Белетри», далее именуемое «Правообладатель» (место нахождения: 123182, г. Москва, ул. Авиационная, д. 79, ИНН 7703275700, КПП 773401001), в лице Представителя Дерябинной А.В., действующей на основании доверенности № 6/м от «30» марта 2012 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДС-инвест», далее именуемое «Правоприобретатель» (место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 55/59, стр. 1, ИНН 7722686014, КПП 770101001), в лице Генерального директора Михайлова В.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Акт (далее – «Акт») на основании Договора №6/м от «03» марта 2013 г. уступки (купли-продажи) прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662 (далее – Договор), заключенного между Сторонами, о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны подтверждают, что Правоприобретателем в полном объеме исполнены обязательства по оплате стоимости уступленных по Договору аренды земельного участка от 18.05.2006 г. № М-08-026662 прав и обязанностей, в соответствии с условиями, установленными Договором.

2. Настоящим Правообладатель подтверждает отсутствие претензий к Правоприобретателю по оплате стоимости уступаемых прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 18.05.2006 г. № М-08-026662.

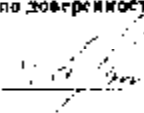
3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и по одному выдается Сторонам.

4. Реквизиты и подписи Сторон:

Правообладатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «Белетри»
Место нахождения:
123182, г. Москва, ул. Авиационная, д. 79
ИНН 7703275700 / КПП 773401001
р/с 40702810200060021753
в БАНК ВТБ (САО) г. Москва
к/с 3010181070000000187
БИК 044525187

Представитель по доверенности

Дерябинна А.В. 

Правоприобретатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «ДС-инвест»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б.
Почтовая, д. 55/59, стр. 1
ИНН 7722686014 / КПП 770101001
р/сч. 4070281090000001125
в АКБ «Российский Капитал» (ОАО) г. Москва
корсч. 3010181010000000266
БИК 044583266

Генеральный директор

Михайлов В.Ю. 

21

Ирина Владимировна

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-08-026662
от 18 в 16 2013 года

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 18.05.2006 № М-08-026662**

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Хазовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27.02.2013 № ДГИ-Д-88/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Михайлина Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 29.04.2013 вх. № 33-5-12024/13-(0)-0, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 29.04.2013, свидетельством о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, от 24.04.2013 ИРЛ №137746491897 внести изменения в договор аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662.
2. В преамбуле и далее по тексту Договора наименование Арендатора изменить на новое: общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР».
3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662.
4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
ИНН 7705031674 КПП 770501001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет
№ 4020181020000000001
в Отделении 1 Московского ГТУ
Банка России г.Москва 705
Лицевой счет
№ 4707111000450284
БИК 044583001
Телефон (495) 959-19-13

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
«РИВЕР ТАУЭР»
Юридический адрес: 105082, г.Москва,
ул.Большая Почтовая, д.55/59, стр.1
Почтовый адрес: 105082, г.Москва,
ул.Большая Почтовая, д.55/59, стр.1
ИНН 7722686014 КПП 770101001
ОКПО 61705418
Расчетный счет
№ 4070281090000001125
в АКБ «Российский Капитал» (ОАО),
г.Москва
Корреспондентский счет
№ 30101810100000000266
БИК 044583266
Телефон (495) 723-39-05

7. ПОДПИСИ СТОРОН**От Арендодателя:**

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

м.п.

Г.И.Халова

От Арендатора:

Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью «РИВЕР ТАУЭР»

В.К.Михайлин





Управление городского имущества
города Москвы
Участление оформления вторичных
и/или земельных участков
Перенумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью: 1 июля
2011 г.

Исполнитель: И.А. Козлов (И.А. Козлов)
Заместитель (И.А. Козлов)

И.А. Козлов



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-08-026662
от « 26 » 09 2014 года

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 18.05.2006 № М-08-026662**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Кузнецко Анны Михайловны, действующей на основании доверенности бланк серии 77АБ № 2973072, удостоверенной нотариусом города Москвы Орловой Мариной Анатольевной 29.04.2014, о чем внесена запись в реестр за № 3-1-346, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Михайлина Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании распоряжения Правительства Москвы от 15.05.2014 № 240-ПП «О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 26 сентября 2007 г. № 2121-ПП» внести изменения в договор аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662.

2. Пункт 4.5 раздела 4 «Особые условия договора» изложить в следующей редакции: «4.5. В срок до 31 марта 2015 г. осуществить работы по проектированию и получению разрешения на строительство (первый этап реализации инвестиционного проекта) многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой общей жилой площадью 267 000 кв.м, в том числе 97 000 кв.м – подземная часть, включающего бизнес-центр общей площадью 95 000 кв.м; торгово-развлекательный центр общей площадью 172 000 кв.м; количество машино-мест – не менее 2 900, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 18.05.2012 № RU77-212000-005875, и в указанный срок представить в Департамент городского имущества города Москвы разрешение на строительство и проект организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, для внесения соответствующих изменений в Договор».

Handwritten mark or signature

3. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.9 следующего содержания: «4.9. Установить срок завершения строительства и ввода в эксплуатацию многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой (второй этап реализации инвестиционного проекта) в соответствии с проектом организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, на основании отдельного дополнительного соглашения к инвестиционному контракту».
4. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.10 следующего содержания: «4.10. Арендная плата увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 13.09.2007 № 793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве».
5. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, от 26.11.2013 № 751-ПП Приложение «Расчет арендной платы» к Договору от 18.05.2006 № М-08-026662 считать утратившим силу с 01.01.2014.
6. Расчет арендной платы, приложенный в Приложении I «Арендная плата» к настоящему дополнительному соглашению, считать неотъемлемой частью Договора от 18.05.2006 № М-08-026662 с 01.01.2014.
7. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662.
8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
9. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
ИНН 7705031674 КПП 770501001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет
№ 40201810200000000001
в Отделении Главного управления
Центрального банка Российской
Федерации по Центральному
федеральному округу г.Москва
Лицевой счет
№ 0307111000450284
БИК 044583001
Телефон (495) 959-18-88

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
«РИВЕР ТАУЭР»
Юридический адрес: 105082, г.Москва,
ул.Большая Почтовая, д.55/59, стр.1
Почтовый адрес: 125082, г.Москва,
ул.Беговая, д.3, стр.1
ИНН 7722686014 КПП 770101001
ОКПО 61705418
Расчетный счет
№ 40702810900000012725
в КБ «Эллис банк» (ОАО),
г.Москва

Корреспондентский счет
№ 30101810200000000798
БИК 042202798
Телефон (495) 723-19-05
(495) 229-15-33

11. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Управления оформления
вторичных имущественно-земельных
отношений Департамента городского
имущества города Москвы

м.п.

А.М.Кузменко

От Арендатора:

Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью «РИВЕР ТАУЭР»

м.п.

В.Ю.Михайлин



Исполнитель:
Круглова Д.В.

Приложение 1 к дополнительному
соглашению № М-08-026662
от «___» _____ 201__ г.
к договору аренды № М-08-026662
от 18.05.2006.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-026662-003

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР»
Адрес участка: г. Москва, З-Н Сивикатный проезд (пересечение с Космопресненским
проспектом)
Дело № ДИИС-1-3/14-13
Кадастровый номер 77:08:0010013:1005

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	45 674
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2014	руб.	2 710 149 003,2
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата* с 01.01.2014	руб.	40 652 235,05
1.4.1. Годовая арендная плата** с 01.04.2015 применяется при нарушении п.4.5 условий договора	руб.	81 304 470,10
1.4.2. Годовая арендная плата** с 01.10.2015 применяется при нарушении п.4.5 условий договора	руб.	162 608 940,20

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

** В случае принятия решения о продлении сроков проектирования и строительства объекта размер арендной платы подлежит уточнению.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

2.2. Пени начисляется на сумму неоплаченной за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

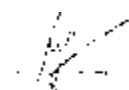
Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление Федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 4010181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центральным банком Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001 Поле 103 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 (НСГМО) 45.371.000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года ФЛС № М-08-026662-003. НДС не облагается.
Укажите код бюджетной классификации (КБК), код ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, являются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

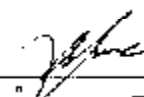
5. ПОДПИСИ СТОРОН**От Арендодателя:**

Начальник Управления оформления
историч. имущественно-земельных
отношений Департамента городского
имущества города Москвы


_____ А.М.Кузменко
"___" _____ г.
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью «РИВЕР ТАУЭР»


_____ В.Ю.Михайлин
"___" _____ г.
М.П.



73
 01-08-026662-0001-0001-08
 01-08-026662-0001-0001-08

Учетный номер дополнительного
 соглашения № М-08-026662
 от "___" _____ 201__ года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
 к договору аренды земельного участка
 от 18.05.2006 № М-08-026662

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании доверенности бланк серии 77АВ № 5120056, удостоверенной нотариусом города Москвы Тарасовой Галиной Васильевной 24.12.2014, о чем внесена запись в реестр № 1-9955, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ» - Управляющей организации общества с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР» Блажко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава и договора № 08-РТ/ЕИО поручки полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2014, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании распоряжения Правительства Москвы от 01.09.2015 № 505-П11 (с) внесенных изменений в распоряжение Правительства Москвы от 26 сентября 2007 г. № 2121-П16), дополнительного соглашения № 2 к Инвестиционному контракту от 21 апреля 2008 г. (реестровый № 12-034618-5801-0001-00001-08) (в редакции дополнительного соглашения от 27 июня 2014 г. № 1) на реализацию инвестиционного проекта по адресу: пересечение Звенигородского проспекта, вл.5 и 3-го Сивкинского проезда от 01.10.2015 внести изменения в договор аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662.

2. Пункт 4.9 раздела 4 «Особые условия договора» изложить в следующей редакции: «Арендатору в срок до 01.09.2018 осуществить строительство и ввод в эксплуатацию многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой (II этап реализации инвестиционного проекта) в соответствии с технико-экономическими показателями согласован градостроительному плану земельного участка № RU/77-212000-005875».

3. В пункте 7.3 раздела 7 «Санкции» слова: «либо использование земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю» заменить словами: «либо использование Участка с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка».

4. Пункт 7.4 раздела 7 «Санкции» изложить в следующей редакции: «7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.»

5. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, от 21.11.2014 № 687-ПП Приложение «Расчет арендной платы» к договору аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662 изложить в редакции Приложения I «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662.

6. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 125009, г. Москва,
Газетный пер., д. 1/12
Почтовый адрес: 115054, г. Москва,
ул. Бахрушина, д. 20
ИНН 7705031674 КПП 770301001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет
№ 40201810200000000001
в Отделении 1 Главного управления
Центрального банка Российской
Федерации по Центральному
федеральному округу г. Москва
Личевой счет
№ 0307111000450284
БИК 044583001
Телефон (495) 371-77-77

АРЕНДАТОР

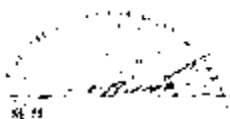
Общество с ограниченной ответственностью
«РИВЕР ТАУЭР»
Юридический адрес: 105082, г. Москва,
ул. Большая Почтовая, д. 55/59, стр. 1
Почтовый адрес: 125082, г. Москва,
ул. Беговая, д. 3, стр. 1
ИНН 7722686014 КПП 770101001
ОКПО 61705418
Расчетный счет
№ 4070281090000001125
в АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ПАО),
г. Москва

Корреспондентский счет
№ 3010181010000000266
БИК 044583266
Телефон (495) 723-39-05
(495) 229-15-33

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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



Г.И. Халина

От Арендатора:

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью
«ПОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ» -
Управляющей организации общества с
ограниченной ответственностью
«РИВЕР ТАУЭР»



М.С. Блажко

Исполнитель:
Круглова Л.Н.

Приложение I к дополнительному
соглашению № М-08-026662
от «___» _____ 201__ г.
к договору аренды № М-08-026662 от 18.05.2006.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-026662-003

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР»
Адрес участка: г. Москва, 3-й Сидикатный проезд (пересечение с Краснопресненским
проспектом)
Дело № ДГИ5-1-12/13-8
Кадастровый номер 77/08/0010013/1005

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	45 674
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2015	руб.	2 576 373 054,38
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата* с 01.01.2015	руб.	38 645 595,82

1.4.1. Годовая арендная плата с 01.09.2018 и далее (в случае нарушения сроков строительства и ввода объекта в эксплуатацию объекта согласно п.4.10 договора аренды земельного участка от 18.05.2006 № М-08-026662) определяется арендатором самостоятельно в соответствии с фактуальной кадастровой стоимостью земельного участка на 01.01.2018 года.

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва

БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105011028001120 ОКТМО- 45 371 000

Назначение платежа*: Арендная плата за землю за квартал _____ года ФЛС

№ М-08-026662-003. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
офиса регистрации имущества
земельных отношений
Департамента
городского имущества
города Москвы

Г.И. Хилова
и.п.

От Арендатора:

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью «НОРДСТАР
ДЕВЕЛОПМЕНТ» - Управляющей организации
общества с ограниченной ответственностью
«РИВЕР ТАУЭР»

Платяко
и.п.

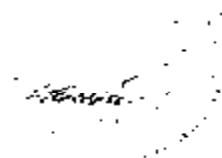



Департамент внешних и общественных
связей города Москвы
Управление государственной регистрации
и кадастра недвижимости
Принят, зарегистрирован и выдан
в соответствии с постановлением
№ 201/24.

Подпись:

[Handwritten signature]

[Illegible text]





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМПЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКМАРХИТЕКТУРА)

Сайт: <http://mos.ru> | Контакт: +7 (495) 259-1416
E-mail: info@mos.ru | www.mskmarh.ru

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 073 - 212000-005875

Масштаб



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ RU77-212KH0-005875

И С О Д	РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
	№ 77/000-08-94251
	от 18.05.2012
	Штатс

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения *Общества с ограниченной ответственностью "Белераи"* от 23.04.2012г. №6/н

Местонахождение земельного участка: *г. Москва, внутригородское муниципальное образование Хорошево-Мневники, 3-й Силикашный проезд (пересечение с Краснопресненским проспектом)*

Кадастровый номер земельного участка: *77:08:0010013:1005*

План подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

Представлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

Председатель Москомархитектуры



А.В. Кузьмин

Утвержден: *приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 16.05.2012 № 838.*

2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления: *градостроительный регламент не установлен.*

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

• основные виды: *градостроительным регламентом не установлены;*

• условно разрешенные виды: *градостроительным регламентом не установлены;*

• вспомогательные виды: *градостроительным регламентом не установлены.*

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Разрешенное использование земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- *объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07);*
- *объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1001 09);*
- *объекты размещения помещений технопарков малого и среднего бизнеса (1001 10);*
- *объекты размещения помещений бизнес-инкубаторов (1001 11);*
- *объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01);*
- *объекты размещения досуговых и клубных организаций (1003 01);*
- *объекты размещения зрелищных организаций (1003 02);*

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- не установлены;

вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объявлены:

- виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства, в т.ч. необходимые для обеспечения их безопасности;
- виды использования, необходимые для обслуживания, временного проживания, хранения или транспорта средств пользователей объектов основных видов и иных вспомогательных видов использования;
- виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов и иных вспомогательных видов использования.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

не установлены.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Размер (м)		Площадь (кв.м)
	минимальный	максимальный	
	не установлены		не установлена

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - предельная застройка не установлена.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений 3-5-6-8-28-41-50 эт. (верхняя отметка - 176,4 м).

Иные показатели: общая площадь объекта - 267 000 кв.м, в том числе 97 000 кв.м - подземная часть;

из общей площади объекта:

95 000 кв.м - бизнес-центр;

172 000 кв.м - торгово-развлекательный центр;

количество машиномест - 2900 м/м.

Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.

4. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

4.1. Объекты капитального строительства *информация отсутствует.*

4.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (имматериальной истории и культуры) народов Российской Федерации, *не имеется.*

5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: *в соответствии с действующими техническими условиями эксплуатирующих организаций.*

6. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные ГУП "НИИПИ Генплана Москвы", ГУП МосгорБТИ, Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), Управления Росреестра по городу Москве.

1. Информация предоставлена на основании:

- 1.1. Акты разрешительных действий на землях государственного объекта (земельный участок) для осуществления строительства, реконструкции от 12.04.2007 № А-3671/08, утвержденного распоряжением Правительства Москвы от 26.09.2007 № 2121-РП "О проектировании и строительстве многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: пересечение Звенигородского просп., вл. 1 и 7-го Сидяковского пр. Северо-Западный административный округ города Москвы)".
- 1.2. Протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 16.02.2012 года № 6.

Принято
С.И.И.
На 4 листах
[Signature]
(И.В. Соколова)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РИВЕР ТАУЭР"

ул. Почтовая Б., д. 88/89 стр.1, г. Москва,
105082



ПРЕТЕНЗИЯ

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) уведомляет Вас, что по договору аренды от 18.05.2006 № М-08-026662 на земельный участок (кадастровый номер: 77:08:0010013:1005) с адресными ориентирами: 3-й Сивилкатный проезд, (пересечение с Краснопресненским проспектом), имеется задолженность по арендной плате за землю за период с 1 кв. 2016 по 30.06.2016 в размере 19322797,90 руб. и пени за период с 2 кв. 2013 по 30.06.2016 в размере 3601281,19 руб. за просрочку платежа.

Предлагаем погасить задолженность по данному договору аренды.

Оплата производится по следующим реквизитам:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770301001

Управление Федерального казначейства по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва

БИК 044583001

КВК 0711 11 05011 02 8001 120

ОКТМО Указывается по месту расположения земельного участка

Для уточнения суммы задолженности и решения вопроса о ее погашении Вам надлежит направить своего представителя в Департамент по адресу: ул. Петровка, д. 26, стр. 3, ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с 8.00 до 17.00, пятницу до 15.45.

Представителю необходимо иметь доверенность, договор аренды и платежные поручения с отметкой банка, подтверждающей списание денежных средств с расчетного счета.

В случае если Вашей организацией не будет произведено погашение задолженности, а также при получении ответа на настоящую претензию, Департамент оставляет за собой право, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы, принять меры по защите государственных интересов в судебном порядке.

2


При возникновении вопросов, связанных с данной претензией, просим обращаться в Управление экономики Департамента по адресу: ул. Петровка, д. 26, стр. 3, ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с 8.00 до 17.00, пятница – с 8.00 до 15.45.

Заместитель руководителя
Департамента городского имущества
города Москвы

К.С. Пуртов

Подписано электронно подписью 27.09.2016
Серийный номер сертификата ключа подписи: 7e1b9d170d111672e

Общая АИ

 ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

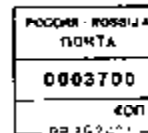
109992, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20



28.09.2016

Уточнен

ПОДЛИН



Handwritten signature

ДОГОВОР

КУПИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

г. Москва

«14» ноября 2014 г.

Закрытое акционерное общество «НОРДСТАР ТАУЭР» (ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР») (ОГРН 5067746885058, ИНН 7704617378, КВН 772901001, адрес места нахождения юридического лица: 119606, г. Москва, Присоект Вернадского, дом № 84, корпус 2, этаж 6, пом.623, ком.1-3), в лице Генерального директора общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ» – Управляющей организации закрытого акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР» Елизавета Максимовича Евгеньевича, действующего на основании Устава и Договора № 01-ДСИ/ДСД-БИО передан полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.05.2012, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР» (ООО «РИВЕР ТАУЭР») (ОГРН 1097746275483, ИНН 7722686014, КВН 770101001, адрес места нахождения юридического лица: 105082, г. Москва, Большая Починков, д. № 55/59, стр. 1) в лице Представителя Синицына С.М., действующего на основании Доверенности бл/н от 12.11.2014 г., именуемое в дальнейшем «Покупатель»,

и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество, находящееся в собственности Продавца (далее по тексту – Недвижимое имущество). Объекты недвижимости:

- здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземный этаж – 1), общая площадь 358,4 кв.м., адресный ориентир: г. Москва, пр. 2-й Сивковский, д. 13, строен. 2, кадастровый номер 77:08:0010013:1051 (право собственности Продавца подтверждается свидетельством о государственной регистрации права в едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.06.2014 № 77-77-08/024/2014-754) (далее – Здание – 1);

- здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,4 кв.м., адресный ориентир: г. Москва, пр. 2-й Сивковский, д. 13, строен. 5, кадастровый номер 77:08:0010013:1054 (право собственности Продавца подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.10.2014 77-АР 946352, запись о государственной регистрации права в едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.06.2014 № 77-77-08/024/2014-755) (далее – Здание – 2);

- здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 272,7 кв.м., адресный ориентир: г. Москва, пр. 2-й Сивковский, д. 13, строен. 4, кадастровый номер 77:08:0010013:1053 (право собственности Продавца подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.10.2014 77-АР 942666, запись о государственной регистрации права в едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.06.2014 № 77-77-08/024/2014-756) (далее – Здание – 3).

Недвижимое имущество расположено в границах Земельного участка с кадастровым номером: 77:08:0010013:71 площадью 3 411 кв.м. с адресными ориентирами: г. Москва, проезд 2-й Сивковский, д/п 13 (далее – Земельный участок), находящийся на праве аренды до 19.02.2063 у Продавца на основании Договора аренды от 24.04.2014 № М-08-044828 (зарег. 29.05.2014 за № 77-77-08/028/2014-680). В соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса РФ, статьей 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю последний приобретает право на использование Земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец.

1.2. Продавец гарантирует, что Объекты недвижимости на момент заключения настоящего Договора не подарены, не проданы, не обременены сервитутом, не состоят под арестом или запрещением по решению суда, не состоят в споре.

1.3. Продавец гарантирует, что в период с момента подписания настоящего Договора и до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, не имеет место гражданское, уголовное и административное производство, а также нет информации о вероятности того, что в будущем может быть принято подобное производство, имеющее существенное значение для надлежащего исполнения Продавцом своих обязательств по настоящему Договору.

1.4. Продавец гарантирует, что в период с момента подписания настоящего Договора и до перехода прав и обязанностей по владению, пользованию и распоряжению Объектами недвижимости от Продавца к Покупателю, Продавец не будет заключать сделок и производить каких-либо иных юридических и фактических действий, влекущих дополнительные обязательства на Продавца или ограничивающих его права по владению, пользованию, распоряжению Объектами недвижимости.

1

1.5. Каждая из Сторон гарантирует и подтверждает другой Стороне, что она имеет законное право и полномочия на подписание и исполнение настоящего Договора.

1.6. Отсутствуют известные Продавцу обстоятельства, способные помешать действительности, исполнению Договора с Покупателем и/или права собственности Покупателя на приобретаемые Объекты недвижимости и/или прилегающих к владению, пользованию, распоряжению Объектами недвижимости, либо иному их использованию со стороны Покупателя.

1.7. Продавец подтверждает все действия для того, чтобы все указанные в настоящем Договоре заверения и гарантии Продавца сохранили силу до полного выполнения Продавцом обязательств по настоящему Договору.

1.8. Продавец гарантирует, что он является единственным собственником Объектов недвижимости.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Объектов недвижимости, указанных в п.1.1. настоящего Договора, составляет **208 000 000,00** (Двести миллионов) рублей, в том числе НДС 18% - 30 508 474,58 рублей, и включает в себя:

– Стоимость Здания - 1 в размере **141 900 000,00** (Сто сорок один миллион девятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС 18% - 21 645 762,71 рублей;

– Стоимость Задания - 2 в размере **20 500 000,00** (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС 18% - 3 139 122,03 рублей;

– Стоимость Задания - 3 в размере **37 520 000,00** (Тридцать семь миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18% - 5 723 389,84 рублей.

2.2. Сумма Покупателем стоимости Недвижимого имущества в размере, установленном в п. 2.1 настоящего Договора, будет произведена за средства банковского кредита, предоставленного Покупателем Открытым акционерным обществом коммерческий банк «Эллис банк» на основании Кредитного договора № 013-КЛ от 14.11.2014 года. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ Недвижимое имущество в обеспечение исполнения обязательств, принятых Покупателем по указанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Открытого акционерного общества коммерческий банк «Эллис Банк» в силу закона с момента государственной регистрации на основании настоящего Договора права собственности Покупателя на Объекты недвижимости.

2.3. Продавец подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора Покупателем в соответствии с Предварительным договором купли-продажи недвижимого имущества от 26.09.2014, заключенным Сторонами, был выплачен Продавцу Обеспечительный платеж в размере **60 000 000,00** (Шестидесят миллионов) рублей, в том числе НДС 18% в размере 9 152 542,37 рублей в счет уплаты Цены Недвижимого имущества. Указанный Обеспечительный платеж зачитывается в счет Цены Объектов недвижимости пропорционально стоимости каждого Здания (указанной в п. 2.1 настоящего Договора) в общей Цене Недвижимого имущества. Оставшаяся часть Цены Объектов недвижимости по Договору подлежит оплате в срок до 31 марта 2015 г. Рассрочка платежа является беспроцентной.

2.4. В общую цену Недвижимого имущества включена стоимость газовой инфраструктуры, инженерно-технических сетей и систем, не имеющих собственные инженерные узлы, но бухгалтерскому учету Продавца, которые обслуживают Недвижимое имущество, находится в/на Недвижимом имуществе, а также любого другого имущества, включая хозяйственные пристройки, строения, сооружения, не зарегистрированные в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые также передаются в собственность Покупателю без отдельного упоминания об этом.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Объекты недвижимости передаются от Продавца Покупателю по Акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора с одновременным подписанием Сторонами в отношении Объектов недвижимости Актов о приеме - передаче здания (сооружения) по унифицированной форме № СХ-1а. Одновременно с передачей Объектов недвижимости Покупателю передается все ключи и документация, необходимые для эксплуатации Объектов недвижимости. Риск случайной гибели или повреждения, бремя содержания Недвижимого имущества, переходят к Покупателю с даты подписания Акта приема-передачи.

3.2. Переход права собственности на Объекты недвижимости от Продавца к Покупателю подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Регистрирующий орган). Расходы по государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимости, предусмотренные действующим законодательством, в полном объеме несет Покупатель.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Предмет обмена:

4.1.1. Обеспечить присутствие уполномоченного в установленном порядке представителя Продавца и подачу в Регистрирующий орган документов, требуемых для осуществления государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.1.2. В случае приостановления Регистрирующим органом государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество либо в случае отказа Регистрирующего органа в регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимости, Продавец обязуется предпринять все необходимые действия для устранения причин, послуживших препятствием к осуществлению государственной регистрации перехода права собственности.

4.1.3. Передать Покупателю Недвижимое имущество в день подписания настоящего Договора.

4.1.4. В течение всего периода, начиная с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества от Продавца Покупателю, и до заключения Покупателем договоров с эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями на коммунальные и эксплуатационные услуги и перевода на себя прав аренды на Земельный участок Продавец несет расходы по содержанию и обслуживанию Недвижимого имущества и Земельного участка на основании ранее заключенных на договорной основе с эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями, Департаментом городского имущества города Москвы.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить цену Объектов недвижимости в размере, порядке и сроки, указанные в п. 2 настоящего Договора.

4.2.2. Принять Объекты недвижимости по Акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.

4.2.3. Обеспечить присутствие уполномоченного в установленном порядке представителя Покупателя и подачу в Регистрирующий орган документов, требуемых для осуществления государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.2.4. В случае приостановления Регистрирующим органом государственной регистрации перехода права от Продавца к Покупателю, Покупатель обязуется предпринять все необходимые действия для устранения причин, послуживших препятствием к осуществлению регистрации, в сроки, установленные действующим законодательством о государственной регистрации.

4.2.5. Покупатель возмещает Продавцу в полном объеме, подтвержденные документально, коммунальные, эксплуатационные и арендные расходы Продавца, связанные с содержанием и эксплуатацией Объектов недвижимости и Земельного участка за весь период от даты подписания Акта приема-передачи до заключения Покупателем на своем имене договоров с эксплуатирующими организациями и организациями, предоставляющими коммунальные услуги на содержание и обслуживание Недвижимого имущества, и перевода на себя прав аренды Земельного участка.

Данные расходы возмещаются Покупателем после государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество в течение 10 календарных дней с момента предъявления Продавцом документов, подтверждающих произведенные расходы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств, виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки в полном объеме.

5.2. Ответственность Сторон, не предусмотренная настоящим Договором, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий Договора осуществляется по взаимному согласию Сторон, оформляется в письменной форме, подписывается уполномоченными представителями Сторон, и подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.2. Расторжение Договора может быть осуществлено в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не находившим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.

7.2. В случае если Стороны не достигли взаимного согласия в процессе ведения переговоров, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде г. Москвы.

7.3. Стороны обязаны соблюдать претензионный порядок разрешения споров. Срок ответа на претензию - 30 дней с момента включения претензии, за исключением случаев расторжения настоящего Договора во внесудебном порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. В случае прекращения настоящего Договора по соглашению Сторон либо вследствие невозможности исполнения обязательств в результате действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), Стороны возвращают друг другу все полученное по настоящему Договору и по заключенным на его основании сделкам.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору могут быть признаны действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

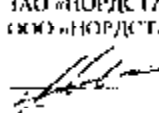


8.3. Договор заключается Продавцом не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий Договор не является для Продавца кабальной сделкой.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до момента полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.6. Настоящий Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр предоставляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, но экземпляру выдается Продавцу, Покупателю, Открытому акционерному обществу коммерческий банк «Солонкс Банк»

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Продавец: ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР» Адрес места нахождения: 119606, г. Москва, Проспект Чернышевского, дом № 44, корпус 2, этаж 6, пом. 623, ком. 3-3 ОГРН 5067746885058 ИНН/КПП 7704617378/772901001 Банковские реквизиты: р/с 4070281030000001314 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО) г. Москва к/с 3010181010000000266 БИК 044583266*</p>	<p>Покупатель: ООО «РИВЕР ТАУЭР» Адрес места нахождения: 125284, г. Москва, Беговая, д.3, стр. 1 ОГРН 1097746275483 ИНН/КПП 7722686014/770101001 Банковские реквизиты: р/с 40702810900000012725 в ОАО КБ "ФЕНИКС БАНК" г. Нижний Новгород к/с 30101810200000000798 БИК 042202798</p>
<p>Генеральный директор Управляющей организации ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР» С.Ю. «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ»</p>  	<p>Представитель ООО «РИВЕР ТАУЭР», на Доверенности б/н от № 11.12.014 г.</p>  



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к ДОГОВОРУ**

**купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств
от «14» ноября 2014 г.**

г. Москва

«14» ноября 2014 г.

Закрытое акционерное общество «НОРДСТАР ТАУЭР» (ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР») (ОГРН 5067746885058, ИНН 7704617378, КПП 772901001, адрес места нахождения юридического лица: 119606, г. Москва, Проспект Вернадского, дом № В4, корпус 2, этаж 6, пом. 623, ком. 1-3), в лице Генерального директора общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ» - Управляющей организации закрытого акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР» Бляжко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава и Договора № 01-ДСИ/ДСД-БИО передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.05.2012, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР» (ООО «РИВЕР ТАУЭР») (ОГРН 1097746275483, ИНН 7722686014, КПП 770101001, адрес места нахождения юридического лица: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. № 55/59, стр. 1) в лице Представителя Свинцова Сергея Михайловича, действующего на основании Доверенности № от 14.11.2014г., именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств от «14» ноября 2014 г. (далее - «Соглашение» и «Договор», соответственно) в нижеследующем:

1. Стороны договорились:

1.1. Изложить пункт 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Объекты недвижимости передаются от Продавца Покупателю по Акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора с одновременным подписанием Сторонами в отношении Объектов недвижимости товарной накладной по унифицированной форме № ТОРГ-12, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 25.12.1998 № 132. Одновременно с передачей Объектов недвижимости Покупателю передаются все ключи и документация, необходимые для эксплуатации Объектов недвижимости. Риск случайной гибели или повреждения, бремя содержания Недвижимого имущества переходят к Покупателю с даты подписания Акта приема-передачи и товарной накладной по унифицированной форме № ТОРГ-12».

1.2. Изложить пункт 4.2.2 Договора в следующей редакции:

«4.2.2 Принять Объекты недвижимости по Акту приема-передачи и товарной накладной по унифицированной форме № ТОРГ-12 в день подписания настоящего Договора».

1.3. Абзац первый пункта 4.2.5 Договора изложить в следующей редакции:

«4.2.5 Покупатель возмещает Продавцу в полном объеме, подтвержденные документально, коммунальные, эксплуатационные и арендные расходы Продавца, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта недвижимости и Земельного участка, за весь период от даты приемки Объекта недвижимости в соответствии с п. 4.2.2 Договора до заключения Покупателем от своего имени договора с эксплуатирующими организациями и организациями, предоставляющими коммунальные услуги по содержанию и обслуживанию Недвижимого имущества, и перешел на себя прав аренды Земельного участка».

2. Терминология и определения настоящего Соглашения соответствуют терминологии и определениям Договора

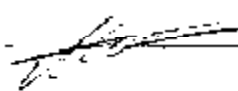
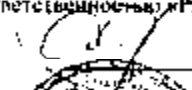

3. Иные положения Договора, не затронутые настоящим Соглашением, продолжают действовать в неизменном виде.

1

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты подписания и является неотъемлемой частью Договора.

5. Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Продавец: ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР» Адрес места нахождения: 119606, г. Москва, Проспект Вернадского, дом № 84, корпус 2, этаж 6, пом. 623, ком. 1-3 ОГРН 5067746885058 ИНН/КПП 7704617378/772901881 Банковские реквизиты: р/с 4070281030000001314 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО) г. Москва к/с 3010181010000000266 БИК 044583266</p>	<p>Покупатель: ООО «РИВЕР ТАУЭР» Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б.Почтовая, дом № 55/59, стр. 1 ОГРН 1097746275483 ИНН/КПП 772686014/770101001 Банковские реквизиты: р/с 40702810900000012725 в ОАО КБ «УНИКС БАНК» г. Нижний Новгород к/с 3010181020000000798 БИК 042202798</p>
<p>Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТАР ДЕМ.ЛОУИМЕНТ» - Управляющей организации закрытого акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР»</p> <p> М.Б. Бажко</p>	<p>Представитель по доверенности бл. от 14.11.2014 Общества с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР»</p> <p> С.М. Синецкий</p> <p></p>

ДОВЕРЕННОСТЬ

город Москва, четырнадцатое ноября две тысячи четырнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР» (ОГРН 1097746275483, ИНН 7722686014, место нахождения: 1195082, Москва г, ул. Б. Почтовая, д.35/59, стр. 1), далее по тексту настоящей доверенности – «Общество», в лице Генерального директора Управляющей организации Общества Общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ» Близко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава и Договора № 08-РГ/ИЭС переданы полномочиям единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2014г., настоящей доверенностью уполномочивает

Синицына Сергей Михайловича, паспорт гражданина РФ: 46 05 №193521, выдан 30.07.2003 Крюково-Восковским отделом милиции Сергиево-Посадского УВД Московской области, код подразделения 503-103, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Трудовая, д. 22, кв. 253,

действовать от имени и представлять интересы Общества в отношении с Закрытым акционерным обществом «НОРДСТАР ТАУЭР» (ОГРН 5067746885058, ИНН 7704617378, КПП 772901001, адрес места нахождения юридического лица: 119606, г. Москва, проезд Вернадского, дом № 84, корпус 2, этаж 6, пом.623, ком.1-3) по вопросам заключения (подписания) на условиях по своему усмотрению Дополнительного соглашения от «14» ноября 2014 года к Договору купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств от «14» ноября 2014 года между ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР» (Продавец) и ООО «РИВЕР ТАУЭР» (Покупатель).

Доверенность выдана сроком на один месяц, без права передоверия полномочий по ней другим лицам.

Генеральный директор
Управляющей организации ООО «РИВЕР ТАУЭР» -
ООО «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ»

  М.Е. Близко

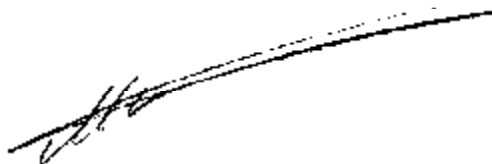
ТА
юр
по
«И
об
Ус
ор
ст

Г
юр
П
ст

Д
«1

и
о
и
и
т
т
л

и 19.11.19/4 74 12345678901234

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form an illegible name or set of initials.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств
от 16 ноября 2014г.

г. Москва

от 16 ноября 2014г.

Закрывающее акционерное общество «НОРДСТАР ТАУЭР» (ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР») (ОГРН 5067746885058, ИНН 7704613378, КПП 772901001, адрес места нахождения юридического лица: 119606, г. Москва, Проспект Вернадского, дом № 84, корпус 2, этаж 6, пом.623, ком.1-3), в лице Генерального директора общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ» - Управляющей организации закрытого акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР» - Блажко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава и Договора № 01-ДСН/ДСД-БЮО передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.05.2012, именуемые в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «РИВЕР ТАУЭР» (ООО «РИВЕР ТАУЭР») (ОГРН 1097746275483, ИНН 7722686014, КПП 770103001, адрес места нахождения юридического лица: 105087, г. Москва, Большая Почтовая, д. № 55/59, стр. 11 в лице Представителя Сивидина С.М., действующего на основании Доверенности бл.от 14.11.2014 г., именуемые в дальнейшем «Покупатель», совместно именуемые «Стороны»,

подписали настоящий Акт (далее - «Акт») на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств от 14.11.2014 г. (далее - Договор), заключенного между Сторонами, а также ведущим.

1. Продавец передал, а Покупатель принял недвижимое имущество, определенное в п. 1.1 Договора а именно:

здание, назначение: нежилое, 2-этажный (сводочных этажей - 4), общая площадь 358,4 кв.м., адресный ориентир: г. Москва, пр. 2-й Сивидиный, д. 13, строен. 2, кадастровый номер 77:08:0010013:1051 (далее - Здание 1);

здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,4 кв.м., адресный ориентир: г. Москва, пр. 2-й Сивидиный, д. 13, строен. 5, кадастровый номер 77:08:0010013:1054 (далее - Здание 2);

здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 272,7 кв.м., адресный ориентир: г. Москва, пр. 2-й Сивидиный, д. 13, строен. 4, кадастровый номер 77:08:0010013:1053 (далее - Здание 3);
(Здание - 1, Здание - 2, Здание - 3 далее совместно именуются - Объекты недвижимости).

2. Стороны не имеют каких-либо претензий по поводу состояния Объектов недвижимости и их приема и передачи.

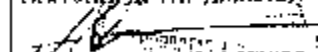
3. Одновременно с передачей Объектов недвижимости были переданы все ключи и документация, необходимые для обслуживания.

4. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру выданы Продавцу и Покупателю.

Продавец:

ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР»
Адрес места нахождения: 119606, г. Москва,
Проспект Вернадского, дом № 84, корпус 2, этаж 6,
пом.623, ком.1-3
ОГРН 5067746885058
ИНН КПП 7704613378/772901001
Банковские реквизиты
Р/с 407028109000001314
в АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ОАО) г.
Москва
к/с 304018101000000266
БИК 044587200

Генеральный директор Управляющей организации
ЗАО «НОРДСТАР ТАУЭР»
ООО «НОРДСТАР ДЕВЕЛОПМЕНТ»

 М.Г. Блажко

Покупатель:

ООО «РИВЕР ТАУЭР»
Адрес места нахождения: 125284, г. Москва,
Беговая, д.3, стр. 1
ОГРН 1097746275483
ИНН КПП 7722686014/770103001
Банковские реквизиты
р/с 4070281090000012725
в СБАНК "ЦЕЛНИК БАНК" г. Нижний Новгород
к/с 3040181020900000798
БИК 042202708

Представитель ООО «РИВЕР ТАУЭР»
по Доверенности бл.от 14.11.2014г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕЕ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

Почтовый адрес: 125008, Москва, Мясницкая ул., д. 26
Телефон: (495) 253-25-00

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 07 - 212000-013245

Москва





ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№КУ77-212000-013245

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения *Закрытого акционерного общества "НОРДСТАР ТАУЭР" от 12.08.2014г. № 6/п*

Местонахождение земельного участка: *г. Москва, внутригородское муниципальное образование Хорошево-Мневники, 2-й Силикатный проезд, вл. 13*

Кадстровый номер земельного участка: *77:08:0010013:71*

Описание местоположения границ земельного участка: *согласно Кадстровой выписке о земельном участке от 29.07.2014г. № 77/501/14-762668*

Площадь земельного участка: *3411 кв.м*

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): *в границах земельного участка*

Цели подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

Председатель Москомархитектуры



06.10.2014
(дата)

(подпись)

Ю.В.Князевская /
(расшифровка подписи)

Представлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

06.10.2014
(дата)

Утвержден: *приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 06.10.2014 № 2513.*





0277-013000-011248

2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

представлена на основании проекта Правил землепользования и застройки города Москвы.

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка: строительство бокового съезда со Звенигородского проспекта и тоннеля под Звенигородским проспектом

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- *участки размещения объектов транспортной инфраструктуры (3005);*
- *участки зон линейных объектов магистральной улично-дорожной сети (51-500);*
- *объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1001 09);*

условно разрешенные виды использования земельных участков:

не установлены;

вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- *виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;*
- *виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;*
- *виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.*

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:

в соответствии с действующими техническими регламентами.

Назначение объектов капитального строительства

№ _____ (использовать чертёжный) _____ (использовать объекты капитального строительства)



ИИТА.11.2014-012/04

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площади

1. Кадастровый номер земельного участка согласно чертёму град. и др. планы	2. Длина (метров)	3. Ширина (мет. экв.)	3.1. Площадь зачуждена	4. Ограничение зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертёму градостр. плана	7. Размер (м)	8. Площадь объекта кап. стр-ва (кв. м.)

2.2.2. Предельное количество этажей — или предельная высота зданий, строений, сооружений *существующие здания - в существующих габаритах, новое строительство - в соответствии с действующими техническими регламентами.*

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка *существующие строения - по существующему положению, новое строительство - не установлен.*

2.2.4. Иные показатели:

- существующие здания - в существующих габаритах, новое строительство - в соответствии с действующими техническими регламентами.

Площадь существующих объектов - **703,5 кв.м**

- здание, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 138,4 кв.м, инв.№ 2406/2 (02137815), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пр. 2-й Силикатный, д. 13, строеп.2, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июня 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-08/024/2014-754;

- здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 272,7 кв.м, инв.№ 2406/2 (02137817), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пр. 2-й Силикатный, д. 13, строеп.4, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июня 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-08/024/2014-756;

- здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 72,4 кв.м, инв.№ 2406/2 (02137818), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пр. 2-й Силикатный, д. 13, строеп.5, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июня 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-08/024/2014-755.

Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке **не установлены.**



№ 77/01/14-01264

Назначение: объект капитального строительства

№ _____
(владельце чертёжу: _____ (назначение объекта капитального строительства: _____)

Пределы: (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка по главному чертёжу (градостроительного плана)	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (кв. м)	Полоса отступе-ния	Охранная зона

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства:

*№ 1 (на чертеже ГПЗУ) 2-й Силикатный пр., д. 13, стр. 2**Общая площадь: 358,4 кв. м; класс: нежилое; количество этажей: 2; количество подземных этажей: 1; материал стен: крупноблочные; год постройки: 1987.**Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание от 27.03.2014г. № 77/501/14-274743, выданного филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.**№ 2 (на чертеже ГПЗУ) 2-й Силикатный пр., д. 13, стр. 5**Общая площадь: 72,4 кв. м; класс: нежилое; количество этажей: 1; материал стен: крупноблочные; год постройки: 1987.**Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание от 27.03.2014г. № 77/501/14-275258, выданного филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.*

3.2. Объекты, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не имеется.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.**При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные ГУП "НИИПИ Генплана Москвы", ГУП МосгорБТИ, Интегрированная автоматизированной информационной системы обеспечения градостро-*

ИУ-21/009-03245

ительной деятельности города Москвы (ИИС ОГД), ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.

1. Информация представлена на основании:
1.1. Протокола заседания Рабочей группы по вопросам градостроительной деятельности Градостроительного комитета города Москвы от 08.09.2014 № 33.



ФГИС ЕГРН

Единое государственное реестровое агентство недвижимости

Раздел I

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

Из составленного выписки от 20.11.2017 г., опубликованной на основании решения 20.11.2017 г., одобренном, чем согласен собственник Единого государственного реестра недвижимости

Объект недвижимости	
Лист № _____ Листов _____ Всего листов _____ Всего листов _____	
20.11.2017 № 09/2017/17307491	
Кадастровый номер:	77:08:0010013:1036
Номер кадастрового квартала	77:08:0010013
Дата присвоения кадастрового номера	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Учотный номер 3301983
Адрес:	.23308 Москва, р-н Хорошевско-Митяевский, проезд Синавская 3-а, д 1, стрелка 3
Площадь, кв.м	404
Примечание	Земельное здание
Назначение	значения отсутствуют
Количество этажей, в том числе надземных этажей	1
Материал наружных стен	Крупноблочные
Год ввода в эксплуатацию (по завершению строительства)	1978
Год завершения строительства	1978
Кадастровая стоимость, руб	63206644.36
Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
подпись	инициалы, фамилия

№ 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровых объектах недвижимости

На основании запроса от 20.11.2017 г. инструкцией от 06.08.2017 г. сообщаем, что сведения хранятся в Едином государственном реестре недвижимости

Сведения об объекте недвижимости	
Дата: 20.11.2017 №: 99/2017/37307-191	Кадастровый номер: 77:08:0010013:1036
Количество номеров иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:08:0010013:1036
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:08:0010013:1040, 77:08:0010013:1041
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера образования объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав юридической единицы как юридического лица	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единой недвижимого комплекса	
Кадастровый номер земельного участка, если имеется и сведения о включении земельного участка в состав недвижимости расположенной на данном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере	данные отсутствуют
Статус объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее использованные"
Сведения о наличии	Сведения о наличии для включения в реестр отсутствуют
Получатель выписки:	Маргунова Татьяна Юрьевна
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
ИНН/ОГРН налогоплательщика	ИНН/ОГРН
ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН

М П

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

Цели		или объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов выписки 2	Коды выписки _____
30.11.2017 № 09/2017/07/009/001		77:08:0010013:1036	
Кадстровый номер		77:08:0010013:1036	
1	Права собственности (правообладатель)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "РИНЕР ТАС" ОО, ИНН 7722660114
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Субъект юрисдикции, № 77-77-ИИ/002/2013-683 от 12.03.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
вид		Налог на имущество	
дата государственной регистрации		10.04.2013	
номер государственной регистрации		77-77-08/035/2013-074	
срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок исполнения обязательств, обеспеченного ипотекой по условиям договора №00-ИП/ИЖК-13 от 21.02.2013 по открытию кредитной линии (с лимитом выдачи) - 14.02.2020, по кредитному договору №00-ИП/ИЖК-13 от 02.04.2013 - 15.02.2014	
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество) ИНН 7725038124	
исполнение государственной регистрации		Договор залога с правами залога кредитного учреждения (ипотека) от 02.04.2013 №00-ИП/ИЖК-13, дата регистрации 10.04.2013, №77-77-08-035/2013-074, Кредитный договор на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи) от 21.02.2013 №00-009/ИЖК-13, Кредитный договор от 02.04.2013 №00-ИП/ИЖК-13	
вид		Запрещение сделок с имуществом, запрет на регистрацию третьих лиц в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Москва, пр. Селиванский 3-й, д. 1, стр. 3, кад № 77:08:0010013:1036 Земле, площадью не менее, 1 - гектар, общая площадь - 104 кв. м, кв. № 24/И/11, лит. 11	
дата государственной регистрации		07.09.2017	
номер государственной регистрации		77:08:0110013:1036-77/015/2017-1	
срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
исполнение государственной регистрации		Выписка №3453416759 на предоставление №1475015707 ИИ1 №1490427/777044-ИИ1 от 17.01.2017, исполняющий по поручению А.А. Фреда, осуществляющего контрольные функции, Исполнитель Федеральной налоговой службы №4 по г. Москве) от 25.07.2017, налоговый орган: МС по ИИ1 Ю УФСФН России по Москве, СПИ Денисова К.А.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись: _____		подпись: _____	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	

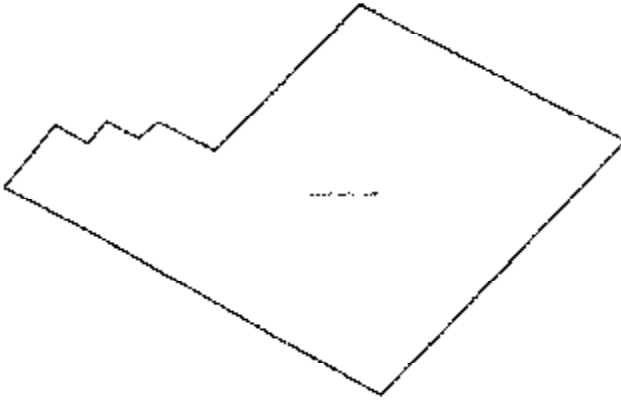
М 31

Эксперт		№1: объект недвижимости	
Лист № _____	Рубрикатор № _____	Всего выделено разделов № _____	Всего листов выписки _____
20.11.2017 № 99/2017/37307491		77:08:0010013:1036	
Вид с. (примечание)			
3.1.3	адрес	Ипотечка г Москва, пр Силикатный 3-й, д 1, стр 3, кв. № 77 08 0010013 1036, Землеу, назначение земельное 1 - этаж/тип обща площадь 404 кв.м, этаж № 2400/1, этаж 11	
	дата государственной регистрации	30.01.2015	
	номер государственной регистрации	77-08/001-0065/2015-052/1	
3.1.4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок исполнения основного обязательства по кредитному договору от 12.03.2015 № 037/010-15	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество), ИНН 7725038124	
	основание государственной регистрации	Договор о последующем залоге права аренды земельного участка (ипотека) от 12.03.2015 №037/010-15	
3.1.5	адрес	Аренда, все здание по адресу: МОСКВА, пр. СИЛИКАТНЫЙ 3-Й, д.1, стр 3 Площадь: 404 кв.м 11 этаж 1, помещение 1 - комната 1, назначение: РАЗДЕВАЛКА, площадь 29 кв.м(обременяется 29 кв.м.) 21 этаж 1, помещение 1 - комната 2, назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 4,9 кв.м(обременяется 4,9 кв.м.) 31 этаж 1, помещение 1 - комната 3, назначение: УБОРИЩАЯ, площадь 1,8 кв.м(обременяется 1,8 кв.м.) 41 этаж 1, помещение 2 - комната 1, назначение: ГАРАЖ, площадь 79,4 кв.м(обременяется 79,4 кв.м.) 51 этаж 1, помещение 1 - комната 5, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, площадь 92,7 кв.м(обременяется 92,7 кв.м.) 61 этаж 1, помещение 1 - комната 6, назначение: ЦЕХ, площадь 50,4 кв.м(обременяется 50,4 кв.м.) 71 этаж 1, помещение 1 - комната 4, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, площадь 145,4 кв.м(обременяется 145,4 кв.м.)	
	дата государственной регистрации	21.05.2001	
	номер государственной регистрации	77-08/001-0065/2001-2996	
3.1.5	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	С 25.01.2001 по 31.12.2001	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	СОЛДАТОВ СЕРГЕЙ ЛЕОПОВИЧ	
	основание государственной регистрации	ДОКТОР АРЕНДА номер 61 от "23" января 2001 г.	
3.1.5	адрес	Ипотечка, весь объект	
	дата государственной регистрации	24.02.2015	
	номер государственной регистрации	77-08/001-0065/2014-603/4	
3.1.5	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой по кредитному договору №013-82/1 от 14.11.2014 по 15.05.2021, по кредитному договору №90-084/К/1 от 05.12.2014 по 14.05.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество), ИНН: 7725038124	
	основание государственной регистрации	Договор о последующем залоге права аренды земельного участка (ипотека) от 05.12.2014 №192/013/084-14	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
подпись инициализирующего должностного лица		подпись	инициалы, фамилия

Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	
20.11.2017 № 99/2017/37/017/491	Всего листов плана № _____	
Кадастровый номер _____	77:08:0010013:10,56	
3.1.А	<p>вид вид государственной регистрации</p> <p>номер государственной регистрации</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости</p> <p>основание государственной регистрации</p>	<p>Минуски, Ижевск</p> <p>23.05.2014</p> <p>77-77-08/024/2014-363</p> <p>с даты государственной регистрации до исполнения обязательств обременяемые ипотекой, - 15.15.2021</p> <p>Открытое акционерное общество коммерческий банк "Далние банк", ИНН 5233004189</p> <p>Договор о последующем залоге права аренды земельного участка (ипотека) от 30.04.2014 №003-004-3, дата регистрации 23.05.2014, №77-77-08/024/2014-365</p>
5	Закладные и судебные взыскания в пользу кредитора:	данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании и о наличии запрета провозврата залога	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	Приоритизация 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:	Принято заявление: Государственная регистрация ипотеки КУВД 10.04.2015 11:40, запись №77/008/030/2015-852. Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 24.12.2014 11:45, запись №08/065/2014-603.
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
Ихние письменные задания		Ихние
		Ихние, ФГИС ЕГРН

К 111

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Экземпляр			
звз объекта недвижимости			
Лист №	Раздела Д	Итого листов выписки Бг	Итого листов выписки
20.11.2017	№ 99/2017/37307-991		
Кадатровый номер		77:08:0010013:1036	
Схема размещения объекта недвижимости (чрез объект недвижимости) на земельных участках			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

м.п.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Имя: _____						
Имя объекта недвижимости: _____						
Лист № _____	Листов в разделе № 1: _____		Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____		
ЭП.11.2017 № 99/2017/37307491						
Код страны № _____			ТТ.06:0010013:1036			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Условная нумерация СК государственной системы						
Запр № _____						
Порядковый номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	11345 45	-61 91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	11348 78	-66 64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	11352 17	-64 25	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	11351 66	-62 56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	11353 1	-64 62	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	11352	-59 97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	11353 09	-58 98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	11351 19	-56 1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	11360 19	-48 75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	11351 88	-35 23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	11334 91	-47 68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	11345 45	-61 91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (Различные местоположения) объекта недвижимости

Квартал	д/д объекта недвижимости		
Лист №	Выдан	Всего листов	Всего листов выписки
20.11.2017	№ 09/2017/3730749		
Кадастровый номер	77:04:0010013:1036		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с границами зонирования и иных земель, сооружений, объектов не завершенного строительства

Система координат

Зона ИБ

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя кривизинность поверхности и горизонтальный характерный угол контура, м	Глубин. высота, м		Кадастровые номера объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур объекта недвижимости
	X	Y		111	112	
1	2	1	4	5	6	7

Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, раздельных частей в здании, сооружении

Имя						
№ объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 7		Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов _____		Всего листов выписки: _____
20.11.2017 № 99/2017/37307491						
Кадастровый номер				77-08-0010013-1036		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа	Обозначение (номер) помещения, машино-места, раздельной части	Полное наименование	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77-08-0010013-3640	Этаж № 1	3301983/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	324,6
2	77-08-0010013-3641	Этаж № 1	3301983/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	79,4
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
Имя				Имя		Имя, Фамилия

И П

ФГИС ЕГРН

платное информационное средство регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2017 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Объект		в/д области недвижимости		
Лист № _____	Число листов _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов _____	Всего листов раздела _____
20.11.2017 № 09/2017/373/1000?				
Кadaстровый номер		77:08:0010013:1051		
Номер кадастрового квартала		77:08:0010013		
Дата присвоения кадастрового номера		23.05.2012		
Раннее присвоенный государственный учетный номер		Учетный номер 2137415		
Адрес		121018 Москва, ул. Королева-Милевских, проезд Силигинский 2-й, д.1, строение 2		
Площадь, кв.м		158.4		
Назначение		Нежилое здание		
Назначение/вид		автобусные остановки		
Комплекс объектов, в том числе подземных объектов		2, а также подземная 1		
Материал наружных стен		Кирпич, бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства		1987		
Год завершения строительства		1987		
Кадастровая стоимость, руб.		16922103.3		
Подпись государственного регистратора				ФГИС ЕГРН
подпись государственного регистратора		подпись		инициалы, фамилия

М П

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

На основании запроса от 20.11.2017 г. государственного реестра недвижимости от рассмотренного 20.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Данные		№№ объектов недвижимости	
Лист № _____ Фolia № _____	Всего листов раздела _____	Листов листов выписки _____	
№.11.2017 № 49/2017/373/0007			
Кадастровый номер		77:08:001001:1051	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в отношении которых применены правила кадастрового учета	77:08:001001:71		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:08:001001:3:3688, 77:08:001001:3:3689, 77:08:001001:3:3698, 77:08:001001:3:3691, 77:08:001001:3:3692		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости в составе предприятия как юридического лица			
Сведения об объекте недвижимости в составе состава недвижимости в ипотеке			
Кадастровый номер земельного участка, если указан, а также сведения об объекте недвижимости, расположенном на земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют		
Сведения о фактическом объекте недвижимости и роб.тр. объектах функционального назначения	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют		
Получатель выписки	Мартынова Татьяна Юрьевна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		инициалы, фамилия	

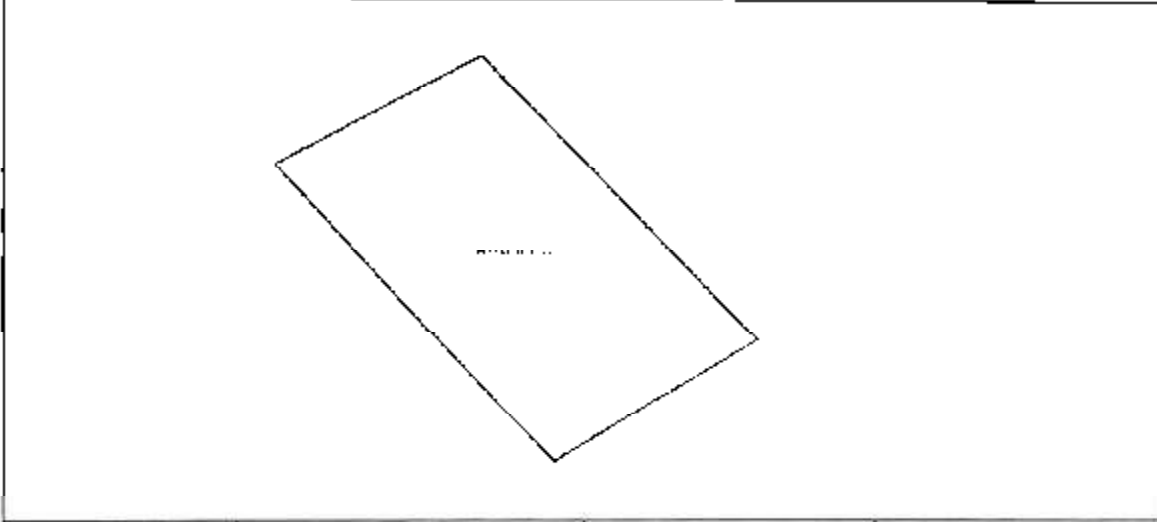
АИ 11

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

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №: 2	Роль №: 2	Итого листов роли №: 2	Всего разделов: 1
20.11.2017 № 99/2017/037316007		77:08:0010013:1051	
Календарный номер		77:08:0010013:1051	
1	Права/обязанности (приоритетности)	1.1	Собственность на ограниченную ответственность "ПРИВЕРТАУЭП", ИПИ 7722686034
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность № 77-77:08:0010013:1051/2014-395/2 от 02.03.2014
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
3.1.1	вид		Занят в статус займа, срок обременения 03.03.2015
	дата государственной регистрации		03.03.2015
	номер государственной регистрации		77-77:08:0010013:1051/2014-420/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		с 14.11.2014 по 15.05.2021
	даты, в течение которых устанавливались ограничения прав и обременение объекта недвижимости		договорный номер № 77-77:08:0010013:1051/2014-420/1
	основание государственной регистрации		Кредитный договор № 01/14/14/001/14-001/001 от 14.11.2014 № 013-КД, Договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком и акрильных средств от 14.11.2014. Переключенный акт между ОАО КВ "Экспресс банк" и АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" от 23.05.2014
3.1.2	вид		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Москва, пр. 2-й Садовый, д. 13, строен 2, код № 77:08:0010013:1051, здание, наименование нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 2), общая площадь 338,4 кв.м
	дата государственной регистрации		07.09.2017
	номер государственной регистрации		77-08:0010013:1051-77:01:14/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	даты, в течение которых устанавливались ограничения прав и обременение объекта недвижимости		
	основание государственной регистрации		Выписка № 3453416759 из постановления №14750157677743 (ИП №1490427/1777043-ИП от 17.01.2017, возбужденный на основании Акта органа, осуществляющего контрольные функции, Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по г.Москве) от 25.07.2017, выданный орган: МО по ИЛЗЮ УФСФН России по Москве СИИ Демкина Е.А.
4	Земельные и судимые поручения права требования		данные отсутствуют
6	Сведения о возбуждении и исполнении исполнительных права		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об отмене судебного приказа или государственного и муниципального дела		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости без участия правообладателя или его законного представителя или представителя в проведении государственной регистрации права (обременения, прекращения права), отмены права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отмены права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Имя			
или объекта недвижимости			
Лист №	Листов	Всего листов раздела №	Всего разделов
20.11.2017 №	99/2017/37310007		Всего листов листовки
Кадастровый номер		77:08:001001:105	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ		ПОДПИСЬ	ПРИНЦИПАЛ, ФИЗИЧЕСКОЕ

Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Данные об объекте недвижимости

Квартал						
выя объекта недвижимости						
Лист № _____	Рис. № <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u>		Всего разделов _____	Всего листов выписки _____	
20.11.2017 № 99/2017/3931/0007						
Кадастровый номер				77:08:0010013:1051		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК координатной системы Зона А:						
Порядковый номер	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	11709.95	-7.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	11699.05	0.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	11696.47	2.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	11702	9.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	11714.23	0.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	11715.01	-6.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	11709.95	-7.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельной высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициал, фамилия

4/11

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

Земельный участок				
внп объекта недвижимости				
Лист №	Регистр №	Возраст по состоянию на	Всего объектов	Всего листов записки
20.12.2017	№ 99/2017/37810007			
Кадастровый номер			77:08:0010013-1051	

1 Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных земельных участков, объектов незавершенного строительства

Система координат
 Зона №:

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, м		Кадастровый номер участка объекта недвижимости, с контуром которого пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

59.13.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Выписка						
об объекте недвижимости						
Лист № _____ Раздел № _____		Всего листов раздела № _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
Дата № 20.11.2017 № 99/2017/37310007				Кадстровый номер: 77:08:0010013:1051		
№ п/п	Кадстровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Объём (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:08:0010013:3688	Полва № 0	21378150001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	26,5
2	77:08:0010013:3689	Этаж № 1	21378150002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	71,5
3	77:08:0010013:3690	Этаж № 1	21378150003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	47
4	77:08:0010013:3691	Этаж № 1	21378150004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	45,5
5	77:08:0010013:3692	Этаж № 2	21378150005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	163,9
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
подпись _____				подпись _____		
подпись _____				подпись _____		

М.П.

ФГИС ЕИРН

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

Лист 1

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

По информации запроса от 20.11.2017 г., поступившей на рабочее место 20.11.2017 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Формы № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
ЭП, Ф.П.И. № <u>49/2017/37306525</u>			
Кадастровый номер:		77:08:0010013:1054	
Номер кадастрового квартала:	77:08:0010013		
Дата применения кадастрового номера:	23.05.2012		
Риски архаизации государственного учетный номер:	Условный номер 2137818		
Адрес:	г.Москва, р-н Хорошево-Мневники, проезд Силикатный 2-й, д.13, строен 5		
Площадь, кв. м:	72,4		
Целевое назначение:	Жилая застройка		
Назначение:	значение отсутствует		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Крупноблочные		
Год ввода в эксплуатацию по окончании строительства:	1987		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	3555679,12		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование организации		подпись	инициалы, фамилия

И.П.

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

№ выписки: журнал от 20.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
20.11.2017	№ 99/2017/37306525		
Кадастровый номер		77-08/0010013/1054	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости	77-08/0010013/71		
Кадастровый номер помещений, машин-мест расположенных в здании или сооружении	77-08/0010013/3700		
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в число предприятий как имущества внешнего владельца			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса			
Кадастровый номер земельного участка, если включен в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположенный на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о застрахованности	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют		
Получатель выписки	Мартынова Татьяна Юрьевна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

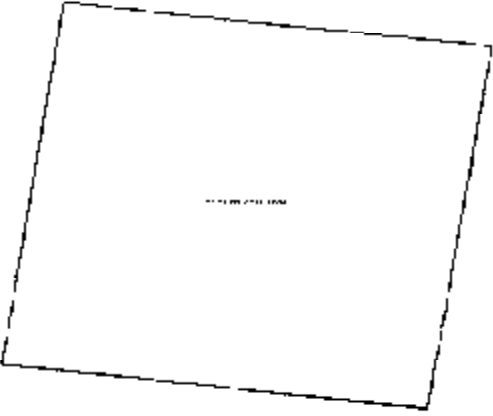
M I:

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Рабочий лист № _____	Всего листов рабочих _____	Всего листов выписки _____
20.11.2017 № 99/2017/07/006/2015		77-08/001/003/1054	
Коды (группы) номеров		77-08/001/003/1054	
1	Приниматель (арендодатель)	1 1	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАЗЭР", ИНН 7722586814
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2 1	Собственность, № 77-77/004-08/003/2014-396/2 от 02.03.2015
Углубленные права и обременения объекта недвижимости			
3 1 1	вид		Запрещение сделок с имуществом, запрет на регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Москва, пр. 2-й Силикатный, д. 13, стрел. 5, код № 77-08/001/003/1054, здание, назначение: нежилое, с - этаж/подв. площадь 72,4 кв.м
	дата государственной регистрации		07.09.2017
	номер государственной регистрации		77-08/001/003/1054-77/015/2017-1
	срок, на который установлены ограниченные права и обременения объекта недвижимости		
	срок, в течение которого установлены ограниченные права и обременения объекта недвижимости		
3	основание государственной регистрации		Выписка № 3453416759 из постановления № 1475015707/7743 (ИЛ № 1490627/17/77043-ИП от 17.01.2017, выданный на основании Акта органа, осуществляющего контрольные функции, Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по г. Москве) от 23.07.2017, выданный орган МО по ИЛНО УФСС по Москве, С.Т.И. Денисова К.А.
	вид		Заполн в силу закона, вид: объект
	дата государственной регистрации		02.03.2015
	номер государственной регистрации		77-77/004-08/003/2015-41/01
	срок, на который установлены ограниченные права и обременения объекта недвижимости		с 14.11.2014 по 15.05.2021
3 1 2	лицо, в пользу которого установлены ограниченные права и обременения объекта недвижимости		Акционерный, некоммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАЗИНАЛ" (публичное акционерное общество) ИНН 7723018124
	основание государственной регистрации		Кредитный договор на открытие кредитной линии (в льготном режиме) от 14.11.2014 №013-КЛ, Передаточный акт между ОАО КБ "Эльсин Банк" и АКБ "РОССИЙСКИЙ КАЗИНАЛ" от 23.05.2014
3	Заявленные в судебном порядке иски требования		данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости или государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
8	Сведения о включенности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		
9	Изражены ли и сведения о наличии поступивших, но не зарегистрированных сведений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №:	Всего разделов
20.13.2017	№ 99/20/17/37/06/323		
Кадастровый номер		77:08:0010013:1054	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	

М П

Наименование государственного реестра недвижимости (объекта недвижимости)
 Описательное наименование объекта недвижимости

Идентификация объекта недвижимости						
Лист № _____		Рядовый № _____		Всего листов раздела № _____		Всего листов выписки _____
26.11.2017 № 99/2017/07306525						
Кадастровый номер _____				77:08:0010011:1054		
1. Сведения о конструктивных характеристиках точек контура объекта недвижимости						
Система координат СК «Единая для России»						
Этаж № _____						
№ п/п	Координаты, м		Рядовый №	Средняя квадратическая погрешность измерения координат абсциссных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			111	112
1	2	3	4	5	6	7
1	11697.41	45.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	11696.1	54.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	11706.45	55.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	11707.74	46.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	11697.11	45.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высотах и глубинах конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор			_____		ФГИС ЕГРН	
_____			_____		_____	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Адрес			
ул. Обь (Амурская область)			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
20.11.2017	№ 99/2017/3706825		
Кадатровый номер		77:08-0010013/1954	

1. Сведения о характерных точках перечислены в алфавитном порядке с координатами (координаты) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Порядк характерных точек ког.гра	Координаты м		Средняя высота, м - если определена характерных точек ког.гра, м	Глубина, высота м		Кадатровые номера иных объектов недвижимости, с координатами которых определяется ког.гра объекта недвижимости
	X	Y		III	IV	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений в многоквартирном, нежилом, расположенном в здании, сооружении

Выписка						
или объект недвижимости						
Лист № _____ Раздела _____		Всего листов раздела _____		Всего разделов _____		Всего листов выписки _____
20.11.2017 № 99/2017/37306525						
Кадатровый номер:				77:08:0010013:1054		
№ п/п	Кадатровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Объемные (линейные) показатели помещения-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	77:08:0010013:1706	Этаж № 1	21,37 кв.м	данные отсутствуют	данные отсутствуют	72,4
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

И П

ФГИС ЕГРН

платное информационное средство регистрации прав

Раздел I

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

На основании запроса от 20.11.2017 г. предоставлено на расчёт времени 20.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование		всё объекта недвижимости		
Лист №	Размер	Всего частей объекта	Всего разделов	Всего местов выписки
20.11.2017 № 09/2017/3730546 с				
Кадастровый номер:	77:08:0010013:1059			
Номер кадастрового квартала:	77:08:0010013			
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учётный номер: 3100823			
Адрес:	123308 Москва, р-н Хорошево-Мневники, проезд Селивановый 3-й, а 1, строк 4			
Площадь, кв.м	132,7			
Назначение:	Нежилое здание			
Целевое назначение:	данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1			
Материал наружных стен	Кирпич/облицовка			
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства)	1972			
Год завершения строительства:	1972			
Кадастровая стоимость, руб.:	6309774,86			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись/печ. функция

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения и характеристики об объекте недвижимости

На основании запроса от 20.11.2017 г. поступившего на рассмотрение 20.11.2017 г., сообщается, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости

Идентификатор объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____	
20.11.2017 № 09/2017/037305461		
Кадастровый номер: 77:08:0010013:1059		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:08:0010013:1059	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:08:0010013:3705	
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровой области в отношении в которой признаны или признаны не признаны		
Сведения о кадастровой области недвижимости в составе единого недвижимого комплекса		
Кадастровый номер земельного участка, если имеется и состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположена на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости	Земельный объект недвижимости имеет статус "земельный, ранее учтенный"	
Другие отметки	Сведения необходимые для завершения раздела отсутствуют	
Получатель выписки:	Мартынова Татьяна Юрьевна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

M.11

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

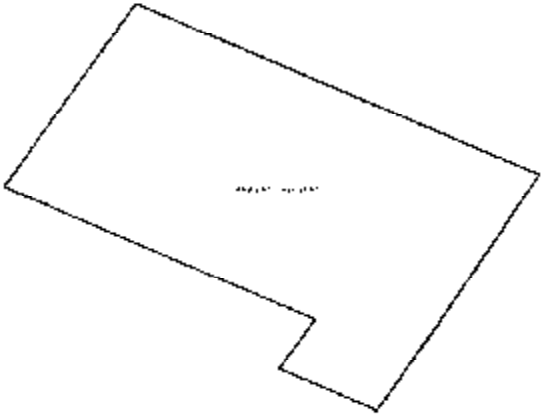
Наименование		Идентификация недвижимости	
Лист №	Родовая №	Всеми листами раздела №	Всего разделов
28.11.2017	№ 99/2017/308461		
Кадастровый номер		77:09:0010013:1059	
1	Приниматель или (оригинал) владельца	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЕР-ГРУП", ИНН 7722686014
2	Дата, номер и дата государственной регистрации сделки.	2.1	Собственность, № 77-77-08/02/2013-684 от 12.03.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
3.1.1	вид	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации	23.05.2014	
	номер государственной регистрации	77-77-08/02/2014-365	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	с даты государственной регистрации до исполнения обязательства, определяемых ипотекой, - 15.05.2021	
3.1.2	дата, в которой законом устанавливается ограничение прав и обременение объектов недвижимости	Открытие акционерное общество коммерческий банк "Экспос Банк", ИНН: 5253004180	
	основание государственной регистрации	Договор о последующем залоге права аренды земельного участка (ипотека) от 30.04.2014 №03-004-3, дата регистрации 23.05.2014, №77-77-08/02/2014-365	
3.1.2	вид	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации	24.02.2015	
	номер государственной регистрации	77-77-08-08/05/2014-6043	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой по кредитному договору №013-КЛ от 14.11.2014 по 15.05.2021, по кредитному договору №98-084/КЛ от 05.12.2014 по 14.05.2021	
3.1.2	дата, в которой законом устанавливается ограничение прав и обременение объектов недвижимости.	Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество), ИНН: 7725038124	
	основание государственной регистрации	Договор о последующем залоге права аренды земельного участка (ипотека) от 05.12.2014 №192/013/084-14	
государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

3/11

Базиру...		вид объекта недвижимости	
Лист №	Рисунки №	Всего листов рисунков №	Всего разделов
20.11.2017 № 99/2017/37305461			
Кадастровый номер:		77-08-0010013-1059	
3.13	вид	Ипотечка, весь объект	
	дата государственной регистрации	30.04.2015	
	номер государственной регистрации	77-77/003-77/003/03/2015-8617	
3.14	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательства по кредитному договору от 12.03.2015 № 90-01/0КД-15. Срок возврата кредита - 14.05.2021.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество), ИНН: 775038134	
	наименование государственной регистрации	Договор о предоставлении залога права аренды земельного участка (ипотека) от 12.03.2015 №03701П-15	
3.14	вид	Ипотечка, весь объект	
	дата государственной регистрации	10.04.2013	
	номер государственной регистрации	77-77-003/2013-074	
3.14	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, по кредитному договору №00-019/КД7-13 от 21.02.2013 на открытые кредитной линии (с лимитом выдачи) - 4 02 2020, по кредитному договору №00-018/ВК-13 от 02.04.2013 - 15.02.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество), ИНН: 775038134	
	наименование государственной регистрации	Договор о залоге права аренды земельного участка (ипотека) от 02.04.2013 №040018-13, дата регистрации 10.04.2013, №77-77-003/2013-074, Кредитный договор от 02.04.2013 №00-018/ВК-13, Кредитный договор по открытой кредитной линии (с лимитом выдачи) от 21.02.2013 №00-009/КД-13	
3.15	вид	Запрет на сделки с имуществом, Запрет на регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пр. Сущинский 3-й, д. 1, стр.4, кв. № 77-08-0010013-1059. Здание, принадлежащее на праве собственности площадью 142,7 кв. м, инв.№ 240611, этп 13	
	дата государственной регистрации	07.09.2017	
	номер государственной регистрации	77-08-0010013-1059-77/015/2017-7-1	
3.15	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	наименование государственной регистрации	Выписка № 1453416759 на предоставление №14750157977743 (ИП №1490427/170704)-ИП от 17.01.2017, выданная на основании Акта органа, осуществляющего контрольные функции, Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по г.Москве от 25.07.2017, выданный орган: МО по ИФНС УФСФР России по Москве, СПИ, Демидова К А	
5	Заложение в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения об аресте 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 наличии государственной регистрации обременения участка, принадлежащего лицу его законному представителю		
9	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, по рассмотренным заявлениям и прошениям государственной регистрации права (сверхкопия, предоставление права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости	Принято заявление. Расчет формы ипотеки (без регистрации сделки) 24.12.2016 11:49, запись №0010652014-014	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласие третьих лиц, при наличии	данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер		ИПИС (ИП)	
наименование подразделения		инициалы, фамилия	

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Выписка		об объекте недвижимости	
Лист № _____	Ручками № _____	Всего листов выписки № _____	Всего листов выписки _____
10.11.2017 № 99/2017/0705461			
Кадастровый номер		79:08:0010012:1059	
Схема размещения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1: _____	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок						
Вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел №		Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки	
20.14.2017	№ 09/2017/373/05461					
Кадастровый номер			77:08:0010013:1059			
1. Сведения о характерных конструктивных элементах объекта недвижимости						
Сведения о характерных конструктивных элементах объекта недвижимости						
Порядковый номер	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек метра, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	11396 74	+105.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	11395 08	+105.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	11396 81	-109 05	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	11398 9	-107 89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	11404 43	+117 79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	11412 81	-113 56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	11404 86	-109 76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	11396 74	+105.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование личности			индекс		инициалы, фамилия	

М 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____
20.11.2017 № 99/2017/37305461		Всего листов эскиза: _____	
Кадастровый номер _____		73:06:0010013:1059	

1 Сведения о характерных точках перечислены ниже с координатами (координаты) этих зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат						
Зона №:						
Индентификаторы их точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, метра, м		Кадастровые номера земель объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур здания объекта недвижимости
	X	Y		111	112	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Искренняя улица №1, машино-место, расположенное в здании, сооружении

Идентификация						
внш объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 7		Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов _____		Всего листов выписки _____
20.11.2017 № 99/2017/37305461						
Кадастровый номер				77-08-0010013:1059		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Наименование помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77-08-0010013:3705	Этаж № 1	3300823/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	132,7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М П

ФГИС ЕЛРН

Федеральное информационное агентство регистрации и ГИС

Листов 1

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

По запросу от 20.11.2017 г., поставленному на регистрацию 20.11.2017 г., сообщено, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Объект	
тип объекта недвижимости	
Дата №	Раздела 1
20.11.2017 №	99/2017/37306695
Кадастровый номер:	77:08:0010013:1053
Номер кадастрового квартала:	77:08:0010013
Дата приема на кадастровый учет:	21.05.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Учт. номер 2137817
Адрес:	123308 Москва, р-н Хорошево-Мневское, проезд Сынгаловый 2-й, д. 13, стрит 4
Площадь, кв. м:	272,7
Назначение:	Жилые здания
Назначение:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Керамический
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1987
Год завершения строительства:	1987
Кадастровая стоимость, руб.	12983653,32
Государственный регистратор	ФГИС ЕЛРН
информационные должности	эксперт
	инициалы, фамилия

М П

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

На основании запроса от 28.11.2017 г., осуществленного на рассмотрение 20.11.2017 г., сообщается, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости

Наименование объекта недвижимости	
Итого кв. м участка	Всего листов участка 1
20.11.2017 № 99/2017/37304695	77:08:0010013:053
Кадастровый номер	77:08:0010013:053
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:08:0010013:053
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:08:0010013:053/06, 77:08:0010013:053/07, 77:08:0010013:053/08, 77:08:0010013:053/09
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории как одну целостную территорию	
Сведения об включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объектов недвижимости расположено на земельном участке	данные отсутствуют
Наличие разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют
Статус объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "включены, ранее учтены"
Объемы земель	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют
Получатель выписки	Мартынова Татьяна Юрьевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

4/11

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

Экземпляр		вид объекта недвижимости	
Лист №	Листов 2	Регистрационный номер 2:	Дата выписки
20.11.2017	№ 04/2017/00306695		
Код документа		77:08:0010013:1055	
1	Предмет записи (государственный кадастровый номер)	4	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭР", ИНН 772686014
2	Имя, номер и дата государственной регистрации права	1.1	Собственность, № 77-77/008-08/005/2014-1970 от 02.03.2015
	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
	вид		Залог в силу залога, иная обремененность
	дата государственной регистрации		02.03.2015
	номер государственной регистрации		77-77/008-08/005/2014-1051
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости		с 14.11.2014 по 15.05.2021
3	1.1		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости		Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество), ИНН 7725038124
	номер государственной регистрации		Кредитный договор на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи) от 14.11.2014 №013-КЛ; Передаваемый акт между ОАО КБ "Синдикат банк" и АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" от 23.05.2014
3	иная		Запрещение сделки с имуществом, запрет на регистрационные действия в отношении объекта недвижимости (мушкетер, расположенного по адресу: г. Москва, пр-д П. Сивильский, д. 13, строк 4, код № 77.08.0010013:1055, здание, типовой постройки, 1 - этаж/этаж, площадь 372,7 кв.м)
	дата государственной регистрации		07.09.2017
	номер государственной регистрации		77-08/0010013:1055-77/015/2017-1
3	1.2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости		
	номер государственной регистрации		Выписка № 4434416759 от постановления № 1479/15707/7343 (ИН № 149012717/77/043-ИП от 17.01.2017, опубликован на официальном Акте органа, осуществляющего исполнительные функции, Зависимых Федеральных исполнительных служб №1 по г. Москве) от 25.07.2017, выданный орган МО по ИИЕЮ УФРС г. России по Москве, С/ИИ Давыдова К.А.
5	Законные в судебном порядке случаи обращения		данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют
7	Сведения о признании недействительным и аннулировании прав государственного и субсидиарного характера		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		
9	Приоритетность и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости		данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона участия третьего лица, органа		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

И П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Условные обозначения объектов недвижимости

Имя			
Объект недвижимости			
Лист № _____	Результат № _____	Всего листов выписки № _____	Всего результатов № _____
20.12.2017 № 09/2017/073П6695		Итого листов выписки	
Код документа		77:05:001001.1.1053	
Список объектов недвижимости (объекты недвижимости) для обозначения (№/№/№)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
ИШНОС РАМЧЕНСКО-ОБ ДОБЖИТЕЛЯ		ЛЕНСКОЕ	ИШНОС РАМЧЕНСКО-ОБ ДОБЖИТЕЛЯ

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Классификация						
Энд-объект недвижимости						
Лист № _____	Раздел № <u>5.1</u>		Начало листа: раздел <u>5.1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
№ документа: № <u>99/2017/37506695</u>						
Код структурного элемента			77:03:0010013:1053			
1. Система координат и характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК координатной системы						
Зона: АБ						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя длина и ширина или радиусы (приближенные) координатных характеристик точек контура, м	Глубина, м	
	X	Y			61	62
1	2	3	4	5	6	7
1	11714.18	35.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	11714.59	32.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	1170.00	40.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	11700.49	34.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	11682.58	32.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	11661.07	41.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	11697.61	43.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	14607.41	45.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	11707.74	46.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	11712.5	47.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	11713.2	42.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	11717.36	42.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	11718.3	36.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

МПС

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Составление сведений о геометрии объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости						
Лист № <u>Р/001/04_8.1</u> Всего листов в выписке <u>8.1</u> Всего разделов <u> </u> Всего листов выписки <u> </u>						
Дата: <u>20.11.2017</u> № <u>99/2017/27306495</u>						
Катастрофальный номер					77:08:0010018:1053	
Порядковый номер	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность (определенная координат) характерных точек шпатуры, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			I11	I12
1	2	3	4	5	6	7
1	11714.18	35.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине, минимуме и максимуме объектов недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

3/11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Квартал _____						
или объекта недвижимости _____						
Лист № _____	Родства №1 _____	Всего листов раздела №1,2 _____		Всего разделов _____	Всего листов книжки _____	
20.11.2017 № 09/2017/37306695						
Кадастровый номер _____				77:04:0010013:1053		
3. Система в характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат _____						
Этап № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура, м	Глубина, высота м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор _____				ФГИС ЕГРН _____		
подпись _____				подпись _____		
имяное наименование должности _____				инициалы, фамилия _____		

И.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, принадлежность, расположение в здании, сооружении

Итого						
на объект недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
28.11.2017 № 99/2017/37306695						
Кадастровый номер:			77:08:0010013:1053			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Помещение (этаж, этаж)	Краткое наименование помещения (наименование по кадастровому плану)	Наименование помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:08:0010013:3696	Этаж № 1	21378170001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	48,6
2	77:08:0010013:3697	Этаж № 1	21378170002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	45,5
3	77:08:0010013:3698	Этаж № 1	21378170003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40,9
4	77:08:0010013:3699	Антресоли № 0	21378170004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	137,7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

МП

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации права																					
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Роддел 1																					
Сведения о характеристиках объекта недвижимости																							
№ заявления запроса от 22.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2017 г., сообщаем, что согласно запросам Единого государственного реестра недвижимости:																							
Земельный участок																							
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____																				
22.11.2017 № 98/2017/7715844																							
Кадастровый номер: 77:08:0010013:71																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Номер кадастрового квартала:</td> <td>77:08:0010013</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>01.01.2007</td> </tr> <tr> <td>Размер присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>г Москва, проезд 2-й Салтыковский, вл 13</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>3420 +/- 9 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>202115433,6</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>77:08:0010013:1050, 77:08:0010013:1051, 77:08:0010013:1052, 77:08:0010013:1053, 77:08:0010013:1054</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:</td> <td>77:08:0010013:9</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о вложении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:</td> <td></td> </tr> </table>				Номер кадастрового квартала:	77:08:0010013	Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007	Размер присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	Адрес:	г Москва, проезд 2-й Салтыковский, вл 13	Площадь:	3420 +/- 9 кв. м	Кадастровая стоимость, руб.:	202115433,6	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0010013:1050, 77:08:0010013:1051, 77:08:0010013:1052, 77:08:0010013:1053, 77:08:0010013:1054	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:08:0010013:9	Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Сведения о вложении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Номер кадастрового квартала:	77:08:0010013																						
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007																						
Размер присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют																						
Адрес:	г Москва, проезд 2-й Салтыковский, вл 13																						
Площадь:	3420 +/- 9 кв. м																						
Кадастровая стоимость, руб.:	202115433,6																						
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0010013:1050, 77:08:0010013:1051, 77:08:0010013:1052, 77:08:0010013:1053, 77:08:0010013:1054																						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:08:0010013:9																						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют																						
Сведения о вложении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:																							
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН																					
полное наименование должности		подпись																					
		М.П.																					
		главного, фамилия																					

лц

Раздел 1

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

Земельный участок		(или объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
22.11.2017 № 99/2017/37725544		77:08:0010013:71	
Кадастровый номер			
Удобрный 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 частного дома коммунального использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжения 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 каждом земельном споре о местоположении территории земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетеные"		
Объект оспаривания:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют		
Получатель выписки:	Кубицов Маврол Игоревич		
Государственный регистратор	подпись		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициала, фамилия
			М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		Историческая информация	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Итого листов выписки:
22.11.2017 №	99/2017/37725844		
Кадастровый номер:		77:08:0010013:71	
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:		Арест, весь объект 03.06.2015 77:08:008:77:008:0252015-122/3 с 03.06.2015 по 19.02.2063	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭР", ИНН: 772686014	
основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 08.05.2015 к договору аренды земельного участка от 24.04.2014 №ММ-08-044828; Договор аренды земельного участка от 24.04.2014 №ММ-08-044828, дата регистрации 29.05.2014, №77-77-08/0038/2014-680	
3.	вид:	Залог в силу залога, весь объект	
дата государственной регистрации:		12.10.2017	
номер государственной регистрации:		77:08:0010013:71-77:008/2017-3	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2014 по 15.05.2021	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708314824	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств от 14.11.2014; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Выполнение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		

9. Правопритязания и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (договора, предшествовавшего права), ограничений права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор должность, наименование должности	полный М.П.
ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок	
Лист № <u>Раздел 3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
22.11.2017 № 99/2017/3725544	Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер:	77:08:0010013:73
[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		Исх. объект недвижимости	
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 99/2017/3775544			
Кадастровый номер:	77:08-0010013:71		

Описание местоположения границ земельного участка		Дирекционный угол	Планиметрическое положение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
Номер п/п	Номер точки					
	начальная: конечная					
1	2	3	4	5	6	7
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	1	2				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13				
		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14				
		данные отсутствуют	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			
			М.П.			
			внешкады, фамилия			

Раздел 3.1

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

Земельный участок		(рек. объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 99/2017/1772546			
Кадастровый номер:		77:08:0010013:71	

Номер и/п	Описание местоположения границ земельного участка		Описание зауречения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
	Номер точки начальной доверия	Дирекционный угол					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕДРН
лицензия на осуществление деятельности		информация физических

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок _____ (наименование)

Лист № _____ Раздел 3.2. Всего листов раздела 3.2. _____ Всего листов выписки: _____

22.11.2017 № 99/2017/37745644

Кадастровый номер: 77:08:00101013:71

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка _____

Система координат _____

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	11711.98	-10.11	Закрепление отсутствует	0.1
2	11735.98	27.94	Закрепление отсутствует	0.1
3	11736.36	28.54	Закрепление отсутствует	0.1
4	11728.28	35.22	Закрепление отсутствует	0.1
5	11715.32	46.82	Закрепление отсутствует	0.1
6	11703.31	59.41	Закрепление отсутствует	0.1
7	11696.26	68.1	Закрепление отсутствует	0.1
8	11692.34	72.91	Закрепление отсутствует	0.1
9	11682.75	63.77	Закрепление отсутствует	0.1
10	11672.33	55.59	Закрепление отсутствует	0.1
11	11661.17	48.44	Закрепление отсутствует	0.1
12	11672.67	8	Закрепление отсутствует	0.1
13	11674.08	6.59	Закрепление отсутствует	0.1
14	11675.22	7.51	Закрепление отсутствует	0.1
15	11678.59	10.24	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор _____

полное наименование должности _____

подпись _____

М.П. _____

ФГИС ЕГРН _____

адрес, индекс, фамилия _____

Раздел 3.2

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

Земельный участок		(подробнее о земельном участке)	
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
22.11.2017 №	99/2017/37725544		
Кадастровый номер:		77:08:0010013:71	

Сводная о характеристиках точек границ земельного участка

Система координат

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	11682.01	9.94	Закрепление отсутствует	0.1
17	11709.75	-11.23	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

ФУМС ЕГРН

вспомогательная форма регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2017 г., сообщаем, что сведения занесены Единого государственного реестра недвижимости

Земельные участки	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
Раздел № _____	Всего разделов: _____
Всего листов вложки: _____	Всего листов вложки: _____
22.11.2017 № 99/2017/3725374	77:08:0010013:1005
Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала:	77:08:0010013
Дата присвоения кадастрового номера:	02.03.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, 3-й Силикатный проезд (пересечение с Краснопресненским проспектом)
Площадь:	45674 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2512056754,54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0012003:1946
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:08:0010013:63, 77:08:0010013:15, 77:08:0010013:46, 77:08:0010013:42
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного вклада:	
Государственный регистратор	ФУМС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	наименование, фамилия

Раздел 1

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

Земельный участок		Идентификационный номер (ИН) объекта недвижимости	
Лист №	Листов	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 99/2011/137/2017			
Кодированный номер:		77:08:0010013:1005	
Категория земель:	Земля населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения административных в объектах зданий, объектов физической культуры и спорта, культуры (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок (1.2.3)		
Сведения о кадастровом номере:	См. запись в Едином государственном реестре недвижимости № 77-10-114, ООО "ГеоМенеджер"		
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 зон с особыми условиями использования территории или территории 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, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположенном земельном участке в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	подпись	ФУТИС ЕПРН	инициалы, фамилия
любое наименование должности		М.П.	

Раздел 1

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

Земельный участок		(ИН) объект недвижимости	
Лист № _____	Раздел № 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
22.11.2017 № 99/2017/37745374		77:08:0010013:1005	
Кадастровый номер:			
Условный номер земельного участка:	Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка для муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решений об изъятии земельного участка и (или) выделении земельного надела объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	Сведения о том, что земельный участок образован на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о землепользовании земельным участком:	Сведения о наличии земельного участка, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровых номеров) 77:08:0010013:54.		
Получатель выписки:	Кубова Мария Игоревна		
Государственный регистратор	полная наименование должности	ПОУИС ЕПРН	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 2

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

Земельный участок		(ис объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
23.11.2017 № 99/2017/3774374			
Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005			
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. данные о правообладателе отсутствуют			
2. Вал, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. не зарегистрировано			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид: Ипотека, весь объект			
дата государственной регистрации: 23.05.2014			
номер государственной регистрации: 77-77-08/024/2014-365			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с даты государственной регистрации до исполнения обязательства, подлежащего ипотеке, - 15.05.2021			
3.1.1. Основание государственной регистрации: Отчуждение акционерное общество коммерческий банк "Эдвинс банк", ИНН: 5253004189			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Договор о последующем залоге права аренды земельного участка (ипотека) от 30.04.2014 №003-004-3, дата регистрации 23.05.2014, №77-77-08/024/2014-365			
основание государственной регистрации: Ипотека, весь объект			
вид: 29.04.2015			
дата государственной регистрации: 77-77/022-77/022/001/2015-21371			
номер государственной регистрации: Срок возврата кредита 14.05.2021. (Платежная ведомость производится)			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 14.05.2021.			
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество), ИНН: 775038124			
основание государственной регистрации: Договор о последующем залоге права аренды земельного участка (ипотека) от 12.03.2015 №037/010-15; Кредитный договор от 12.03.2015 №90-010КП-15 на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи)			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
Земельный участок		(ис объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____

22.11.2017 № 99/2017/37725374		77-08-0010013:1085
Кадастровый номер:		
вид:	Аренда, Вещь объект	
дата государственной регистрации:	13.03.2013	
номер государственной регистрации:	77-77-14/016/2013-306	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 22.02.2035	
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭР", ИНН: 7722686014	
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка от 18.05.2006 №М-08-036662;</p> <p>Договор уступки (купли-продажи) прав и обязанностей от 05.03.2013 по договору аренды земельного участка от 18.05.2006 №М-08-026662, дата регистрации 13.03.2013, №77-77-14/016/2013-306</p>	
вид:	Ипотечн, вещь объект	
дата государственной регистрации:	12.10.2017	
номер государственной регистрации:	77-08-0010013:1005-77/008/2017-1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок возврата кредита 14.05.2021. Погашение кредита производится 14.05.2021.	
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824	
основание государственной регистрации:	<p>Договор о предоставлении залога права аренды земельного участка (ипотека) от 12.03.2015 №037/010-15;</p> <p>Кредитный договор от 12.03.2015 №ФК-010/КД-15 на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи);</p> <p>Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-07418</p>	
вид:	Ипотечн, Земельный участок ипотека: 45 874 кв. м., расположенной по адресу г.Москва, 3-й Саввинский проезд (пересечение с Краснопресненским проспектом)	
дата государственной регистрации:	12.10.2017	
номер государственной регистрации:	77-08-0010013:1005-77/008/2017-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой по кредитному договору №013-КД от 14.11.2014 по 15.03.2021, по кредитному договору №ФК-08-4/КД от 05.12.2014 по 14.05.2021	
3.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824	
основание государственной регистрации:	<p>Договор о предоставлении залога права аренды земельного участка (ипотека) от 05.12.2014 №192/013/084-14;</p> <p>Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-07418</p>	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		полный
		инициалы, фамилия

лице включенное доп. листу
подпись
М.П.
Учредитель, Фамилия

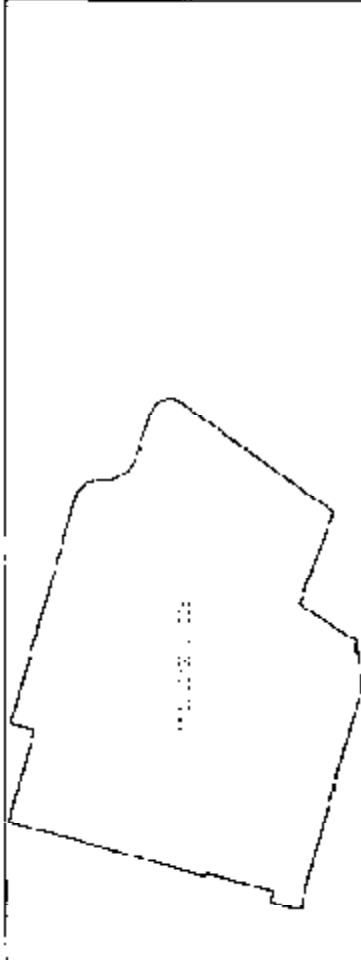
Размер 1:3

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

Земельный участок		[наименование субъекта РФ]	
Лист №	Размер 1:3	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
22.11.2017	№ 99/2017/37728374		
Кадастровый номер:		77:08:0110013:1005	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Список установленных земельных участков

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 3: _____
22.11.2017 № 99/01/17/3725374	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	77:08:0010013:1005
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
Личное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок _____
 (код субъекта Российской Федерации) _____
 Лист № _____ Раздела 3.2. Всего листов раздела 3.2: _____ Всего листов выписки: _____
 22.11.2017 № 99/2017/37725374
 Кадастровый номер: 77:08:0010013:1005

Сведения о характерных точках границ земельного участка
 Система координат Зона № _____

Номер точки	Координаты		4	5
	X	Y		
1	2	3		
1	11635.2	-152.77	6260030000000	0.01
2	11614.36	-149.78	6260030000000	0.01
3	11626.34	-121.9	6260030000000	0.01
4	11624.14	-114.21	6260030000000	0.01
5	11623.92	-113.46	6260030000000	0.01
6	11619.22	-96.61	6260030000000	0.01
7	11633.64	-92.47	6260030000000	0.01
8	11627.41	-70.55	6260030000000	0.01
9	11614.84	-26.3	6260030000000	0.01
10	11597.23	35.7	6260030000000	0.01
11	11593.79	47.76	6260030000000	0.01
12	11591.96	51.81	6260030000000	0.01
13	11589.01	55.15	6260030000000	0.01
14	11585.22	57.47	6260030000000	0.01
15	11578.5	58.63	6260030000000	0.01

Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м

Государственный регистратор _____
 подпись наименование должности _____
 М.П. _____
 ОГРН ИРН _____
 инициалы, фамилия _____

Рядок 3.2

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

Земельный участок			
Лист №	Раздел	№	Всего листов в листе:
22.11.2017	№	99/2017/37725374	
Кадастровый номер:			77:08:0010013:1005
<small>(без области, кадастрового)</small>			

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка		Координаты		Описание закрепления в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
Система координат	Зона №	К	У		
		1	2	3	5
		16	11576.71	58.53	0.01
		17	11570.16	59.24	0.01
		18	11564.19	62.04	0.01
		19	11559.46	66.64	0.01
		20	11556.48	72.52	0.01
		21	11547.66	100.64	0.01
		22	11545.51	104.63	0.01
		23	11542.04	107.54	0.01
		24	11537.73	108.95	0.01
		25	11533.21	108.67	0.01
		26	11529.12	106.73	0.01
		27	11491	78.79	0.01
		28	11446.25	45.99	0.01
		29	11443.26	45.26	0.01
		30	11435.92	38.41	0.01

Государственный регистратор	Ф.И.О. ЕГРН
подпись	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
22.11.2017	№ 99/2017/17725374		
Катастровый номер:		77:08:0010013:1065	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	
	X	Y		4
31	11436,86	35,87	626003000000	0,01
32	11453,54	-9,26	626003000000	0,01
33	11455,66	-15	626003000000	0,01
34	11457,14	-19,06	626003000000	0,01
35	11422,76	-41,54	626003000000	0,01
36	11419,12	-71,11	626003000000	0,01
37	11441,16	-148,99	626003000000	0,01
38	11443,4	-157,05	626003000000	0,01
39	11445,96	-166,34	626003000000	0,01
40	11448,08	-174,06	626003000000	0,01
41	11457,22	-207,32	626003000000	0,01
42	11457,89	-207,15	626003000000	0,01
43	11463,49	-203,74	626003000000	0,01
44	11473,79	-202,65	626003000000	0,01
45	11474,04	-196,64	626003000000	0,01

Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	ПОДПИСЬ	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		ОКУ (или иной вид собственности)	
Лист № 3.2	Раздел 3.2	Всего листов раздела Л.Д.:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 99/2017/57723174			
Календарный номер:	77:08:0030013:1005		

Сведения о характерных точках границы земельного участка		Система координат		Зона №	Описание выделенки на местности	Средства квадратичества погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка, м
Номер точки	Координаты	X	Y			
1	2	3	4	5		
46	11473.91	-196.19	626003000000	0.01		
47	11514.39	-184.4	626003000000	0.01		
48	11514.98	-186.61	626003000000	0.01		
49	11527.74	-182.89	626003000000	0.01		
50	11531.73	-181.73	626003000000	0.01		
51	11617.63	-157.64	626003000000	0.01		
52	11632.83	-153.43	626003000000	0.01		

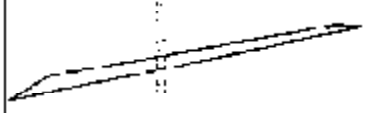
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок		исключительной собственности	
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
22.11.2017	№ 99/2017/37725374		
Кадастровый номер:	77:08:0040013:1005		

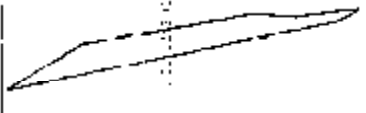
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 77:08:0040013:1005/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Связанная с частью земельного участка

Земельный участок		Информация об объекте	
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 99/2017/03775374			
Кадастровый номер:		77:08:0010013:1005	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 77:08.0010013.1005/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

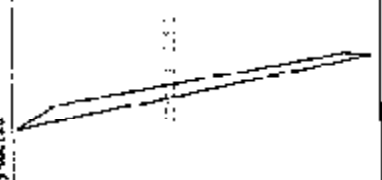
Государственный регистратор	подпись	ФТИС ЕБРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Лист № 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частной земельной части

Земельный участок	
Лист № _____	Реквизиты документа: _____
23.11.2017 № 99/2017/37725374	Всего листов раздела 4: _____
Кадастровый номер: _____	77:08:0010013:1005

1 Земля (часть, часть) земельного участка	Учетный номер части: 77:08:0010013:1005/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

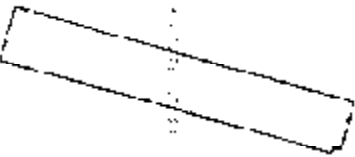
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок		(или часть недвижимости)	
Лист № 4	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего листов выписки
22.11.2017 № 99/2017/03775374			
Кадастровый номер		77:08:0910813:1005	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 77:08:0910813:1005/4	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись, фамилия	

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>4.1</u> <small>(из общего количества)</small>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.11.2017 № 99/2017/27725374	77:08:0010013:1045
Кадровый номер:	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.08.2.37, "О порядке установления охраняемых зон объектов электротехнического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
2	11	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.00.2.81, Карта (план) объекта землеустройства в составе землеустроительного дела по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона КЭП 110 кВ «Сычово - Ходынка с отпайкой на ПС Шелестово» № 6/н
3	2	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.00.2.80, Карта (план) объекта землеустройства в составе землеустроительного дела по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона КЭП 110 кВ «Фаянз - Ходынка I, II с отпайкой на ПС Шелестово» № 6/н
4	2543	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.08.2.34, "О порядке установления охраняемых зон объектов электротехнического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
данные отсутствуют	весь	Ипотечка, Акционерный коммерческий банк "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (публичное акционерное общество)
данные отсутствуют	весь	Арнда (в том числе, субарнда), Общество с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭр"
данные отсутствуют	цель	Ипотечка, Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов"
данные отсутствуют	весь	Ипотечка, Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов"
данные отсутствуют	весь	Ипотечка, Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов"
данные отсутствуют	весь	Ипотечка, Открытое акционерное общество коммерческий банк "Экспресс-банк"

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	кемпень, фамилия



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Исх. объект недвижимости	
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 96/2017/03775374			
Кадастровый номер:	77:08:0010913:1005		
Сведения о характеристиках торгах функции части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: СК кадастрового округа			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности
	X	Y	
1	2	3	4
14	11582.22	57.47	626003000000
15	11578.5	58.63	626003000000
53	11586.16	56.89	данные отсутствуют
53	11586.16	56.89	данные отсутствуют
54	11577.85	58.59	данные отсутствуют
Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м		5	0.01
			0.01
			данные отсутствуют
			данные отсутствуют
			данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		родпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Составляя в части земельного участка

Земельный участок					
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:		
22.11.2017 № 99/2017/3773374					
Кадастровый номер:		77:08:0010013:005			
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка					
Участок номер части: 2					
Система координат: СК координатного округа					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средних квадратических погрешностей определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	З
	X	Y			
1	2	3	4		
14	11585.22	57.47	626003000000		0.01
15	11578.5	58.63	626003000000		0.01
16	11576.71	58.53	626003000000		0.01
55	11588.17	55.67	данные отсутствуют		данные отсутствуют
55	11588.17	55.67	данные отсутствуют		данные отсутствуют
56	11575	58.36	данные отсутствуют		0.1
57	11574.19	58.8	данные отсутствуют		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Иск (объект недвижимости)	
Лист № 4.2	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 99/2017/37725374			
Кадастровый номер:	77:08:0010013:005		
Сведения о характерных точках граница участка (частей) земельного участка			
Учетный номер участка: 3			
Система координат: СК кадастрового округа			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
14	11585.22	57.47	0.01
15	11578.5	58.63	0.01
53	11586.16	56.89	данные отсутствуют
53	11586.16	56.89	данные отсутствуют
54	11577.85	58.59	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФТИС БГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Всего листов выписки:		
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов выписки: 4.2	Всего листов выписки:	
(рек. объекта недвижимости)				
22.11.2017 № 99/2017/37725374		77:08:0010013:1005		
Кадастровый номер:				
Сведения о характерных точках границах частей (частей) земельного участка:				
Учетный номер части: 4				
Система координат: СК халястрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная характеристиками точек границах частей земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11635.2	-152.77	626003000000	0.01
2	11634.34	-149.78	626003000000	0.01
47	11514.39	-184.4	626003000000	0.01
48	11514.98	-186.61	626003000000	0.01
49	11527.74	-182.89	626003000000	0.01
50	11521.73	-181.73	626003000000	0.01
51	11617.63	-157.64	626003000000	0.01
52	11632.83	-153.43	626003000000	0.01
58	11511.91	-185.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	11507.13	-167.86	данные отсутствуют	0.1
60	11612.26	-138.37	данные отсутствуют	0.1
61	11629.68	-133.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
			М.П.	

ФГИС ЕГРН

взаимодействие органов регистрации права

Раздел 1

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

На основании запроса от 22.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2017 г., сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
22.11.2017 № 99/2017/07725377	
Кадастровый номер:	77:08:0010013:1046
Номер кадастрового квартала:	77:08:0010013
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2012
Размер присвоенной государственной учетной номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, 3-й Сапфирский проезд, вл. 1
Площадь:	17175 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	272466432.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0010013:1064, 77:08:0010013:1021, 77:08:0010013:1036, 77:08:0010013:1059, 77:08:0010013:1061
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:08:0010013:63, 77:08:0010013:15, 77:08:0010013:46, 77:08:0010013:42
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственной регистрации	подпись _____ М.П. _____
полное наименование должности:	подпись _____ М.П. _____
ФГИС ЕГРН	подпись _____ М.П. _____

Раздел 1

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

Земельный участок		114 000 кв. м (категория)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки:
22.11.2017	№ 99/2017/0775377		
Кадастровый номер:	77:06:0010013:1006		
Информация о земельном участке:	Земельный участок		
Вид разрешенного использования:	земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений (1.2.9); земельный участок, предназначенный для размещения объектов (1.2.3)		
Сведения о кадастровом номере:	Кадастровый номер: 77:06:0010013:1006		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	Земельный участок не имеет природных объектов, расположенных в пределах земельного участка.		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	Земельный участок не расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия.		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоне:	Земельный участок не расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоне.		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесного фонда, животного:	Земельный участок не расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесного фонда, животного.		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	Земельный участок не является объектом государственного земельного надзора.		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межведомственной территории:	Земельный участок не является объектом межведомственной территории.		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
подпись и 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		(на объект недвижимости)	
Лист № 1	Листов 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
22.11.2017 № 99/2017/37723/77			
Кадастровый номер: 77:08:0010011:1006			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органами государственной власти или органом местного самоуправления полномочия в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, садового дома, гаража или иного строения на земельном участке, расположенном на территории, отнесенной к населенной территории, или земельного участка для размещения объектов складского назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположении на нем объекта недвижимости для государственных нужд муниципального округа:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о владении земельным участком или 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 (отдельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:08:0010011:54. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кубсов Максим Игоревич		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полном представительные полномочия	подпись		
М.П.			

Раздел 2

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

Земельный участок		(наименование)	
Лист № <u>22.11.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 99/2017/37725377			
Кадастровый номер: <u>77:08:0010013:1006</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
(Ограничение прав и обременение объекта недвижимости):			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор			
полное наименование должности			
М.П.			
Ф.И.О. ЕГРН			
наименование, фамилия			
Земельный участок			
(наименование)			
Лист № <u>22.11.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.11.2017 № 99/2017/37725377			

Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006	
вид:	Арест, г. Москва, проезд 3-й Сапеловский, эт. 1, кв. № 77:08:0010013:1006, Земельный участок, категория земель: Земля населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений (1.2.9); земельные участки, предназначенные для размещения автозавок (1.2.3), общая площадь 17 175 кв. м
дата государственной регистрации:	12.03.2013
номер государственной регистрации:	77-77-14/025/2012-366
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2002 по 14.11.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЕР ТАУЭР", ИНН: 7722686014
основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 05.04.2012 № 184-08 ДЗР; Должностное соглашение от 09.04.2012 в договор аренды от 14.11.2002 № 66-08-019122, дата регистрации 20.04.2012, № 77-14/025/2012-366; Договор уступки (купли-продажи) от 05.03.2013 № 66х прав и обязанностей по Договору от 14.11.2002 № 66-08-019122 аренды земельного участка, дата регистрации 12.03.2013, № 77-77-08/022/2013-492
вид:	Ипотечка, ипотечный объект
дата государственной регистрации:	12.10.2017
номер государственной регистрации:	77:08:0010013:1006-77/008/2017-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой по кредитному договору № 013-КП от 14.11.2014 до 15.05.2021, по кредитному договору № 90-094/К/1 от 05.12.2014 по 14.05.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824
основание государственной регистрации:	Договор о предоставлении залога права аренды земельного участка (ипотека) от 05.12.2014 № 192/013/084-14; Договор уступки права требования от 28.09.2017 № 2017-0741/8
вид:	Ипотека, право аренды земельного участка
дата государственной регистрации:	12.10.2017
номер государственной регистрации:	77:08:0010013:1006-77/008/2017-2
срок, на который	с даты государственной регистрации до полного исполнения обязательства по кредитному договору от 12.03.2015 № 90-

9.	<p>Правоприменения и сведения о наличии ограничений, но не расхоженных заказов о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.</p>	<p>данных отсутствуют</p>	
10.	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.</p>	<p>данных отсутствуют</p>	
11.	<p>Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок за земельным участком назначения.</p>		
<p>Государственный регистратор полное наименование должности</p>		<p>подпись</p>	<p>ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия</p>

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		(тип объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
23.11.2017 № 99/2017/37725377		77:08:0010013:1006	
Кадастровый номер			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ЮРИС 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 _____ (наименование участка)

Лист № Раздел 3.1 Всего листов раздела 3.1 : _____ Всего листов выписки: _____

22.11.2017 № 99/2017/37723377 Кадастровый номер: 77:08:0010013:1006

Описание местоположения границ земельного участка

Номер д/л	Номер точки начальной вершины	Дирекционный угол	Горизонтальные проложения, м	Отказано записано на местность	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор _____

полное наименование должности _____

М.П. _____

ФГИС ЕГРН _____

инициала, фамилия _____

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего листов выписки:
22.11.2017	№ 99/2017/37745377		
Кадастровый номер:		77:08:0010013:1066	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	31441.18	-148.99	4	5
2	31419.12	-71.11	626003000000	0.01
3	31421.76	-41.54	626003000000	0.01
4	31416.6	-43.8	626003000000	0.01
5	31416.1	-44.36	626003000000	0.01
6	31387.53	-65.26	626003000000	0.01
7	31388.44	-66.17	626003000000	0.01
8	31382.29	-70.39	626003000000	0.01
9	31374.82	-74.13	626003000000	0.01
10	31371.15	-68.48	626003000000	0.01
11	31372.63	-66.57	626003000000	0.01
12	31370.99	-64.74	626003000000	0.01
13	31361	-49.68	626003000000	0.01
14	31365.93	-46.02	626003000000	0.01
15	31371.24	-43.17	626003000000	0.01

Государственный регистратор		ФЛГМС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Раздел 3.2

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

Земельный участок		(наименование)	
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
22.11.2017	№ 99/2017/37725377		
Кадастровый номер:		77:08:0010013:1006	

Сведения о характерных точках граница земельного участка

Система координат

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	11354.64	-21.28	626003000000	0.01
17	11354.58	-21.19	626003000000	0.01
18	11269.52	-83.54	626003000000	0.01
19	11266.66	-85.63	626003000000	0.01
20	11261.82	-89.68	626003000000	0.01
21	11319.86	-184.41	626003000000	0.01

Государственный регистратор	ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	наименование, фамилия

КОПИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 Объект недвижимости (земельный участок)

№ 11

№: № _____ Письмо № _____
 Уланы
 (наименование юридического лица)

27 марта 2014 г. № 77-01/14-27238
 Инвентарный номер: 77:08:0010013:054
 Номер кадастрового квартала: 77:08:0010013
 Характер сведений: по состоянию на дату кадастра недвижимости (статус: закон об объекте)

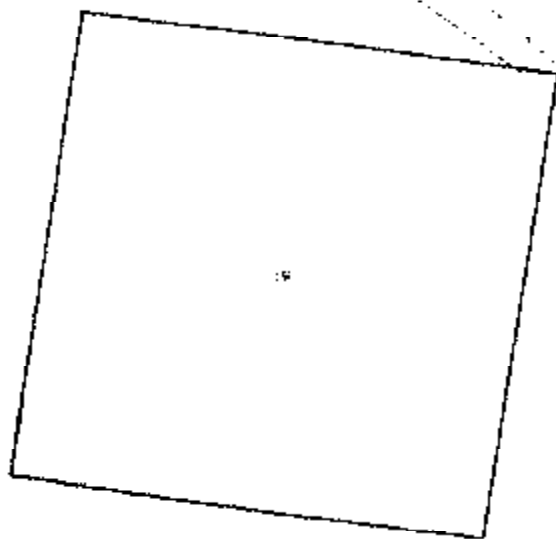
Сведения об объекте недвижимости (земельный участок)

1	Местоположение	25004 Москва, город Москва, р.п. Хорошево-Мневники, пр. 2-й Сланкатский, д.11, стр.№ 5		
2	Описание	Целевое назначение	22,4	кв. м
	технические сведения	(кв. м)	(значение)	(единица измерения)
	сведения о наличии объектов незавершенной строительства (ФЗ)			
3	Назначение	Норматив здания		
4	Отметка	высоты от уровня		
		Крутизна ската		
5	Материал стен:	Кирпич/бетонные		
6	Эксплуатационный классификационный признак с применением	1087		
7	Кадастровая стоимость (руб.)	122488477		
8	Идентификационный номер в Едином государственном реестре недвижимости			
9	Предельные кадастровые (условные) номера объектов недвижимости	2, 4, 11		
10	Полные отметки			
11	Изначальная дата кадастрового учета	Фонд «ФГУ «ФАП «Ресурс-Три»» Москва		

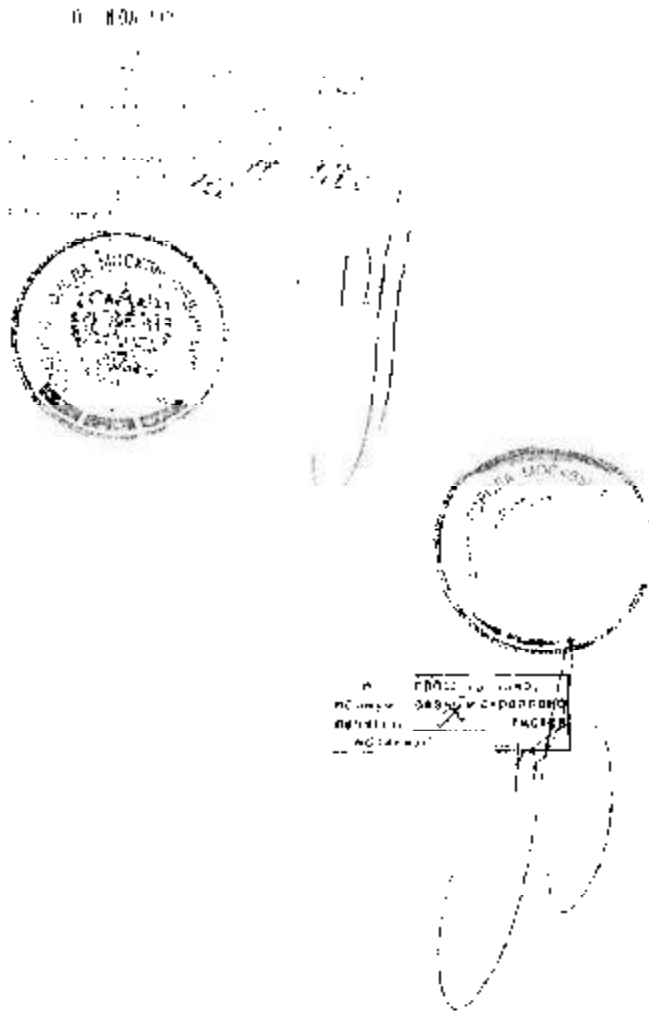
Инженер _____ И. А. Купцов
 (подпись, наименование организации) (подпись, фамилия)

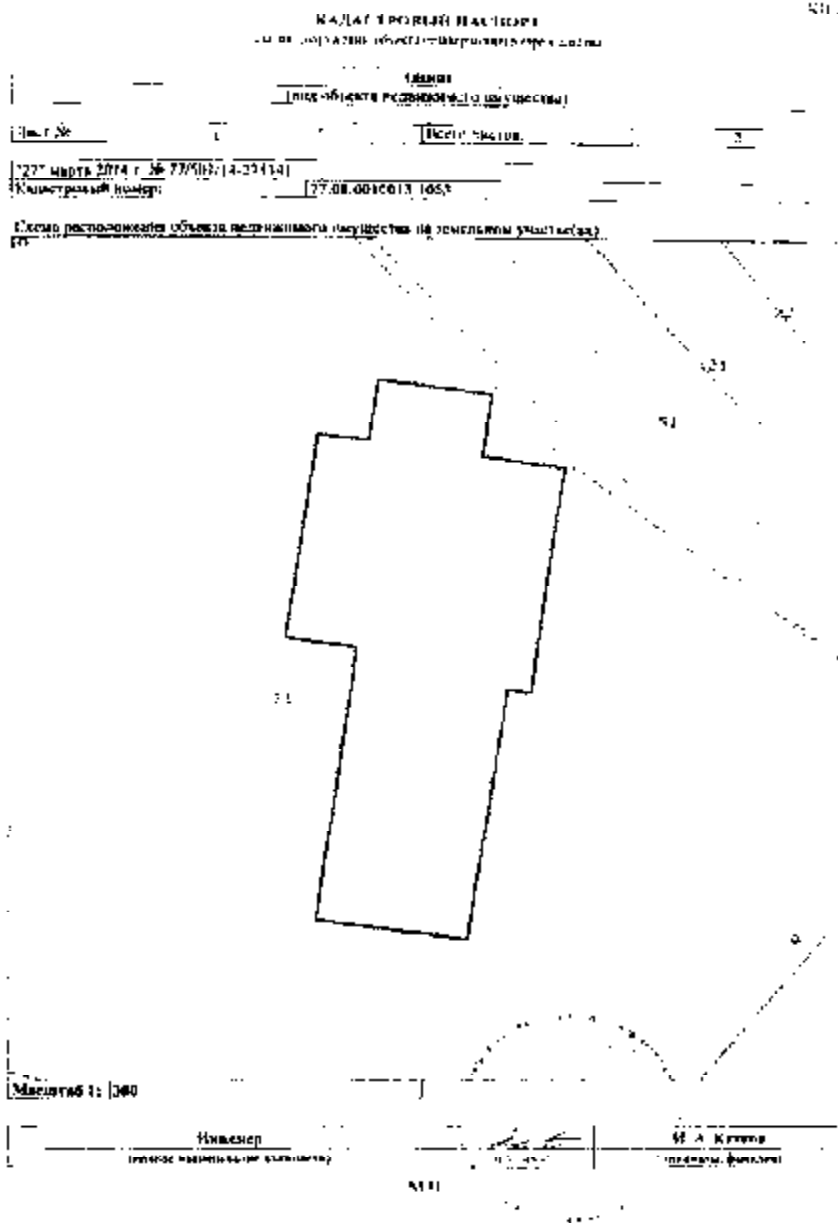
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 Объект недвижимости (наименование, адрес, кадастровый номер)
 Вид недвижимости
 Категория земель
 Дата выдана 2014 г. № 77/501/14-07/001
 Кадастровый номер 77-08/001/14-0054
 Адрес расположения объекта недвижимости на земельном участке



Масштаб 1:1000
 Подпись (подпись специалиста кадастра)
 М.П.
 И. А. Кутков
 Специалист кадастра





Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

511 лист(ов)

Генеральный директор

Медников А.В.

