

ОТЧЕТ № 74/17-О

**об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «ФИНА»**

стоимость определена на: 06.06.2017г.

дата составления отчёта: 13.06.2017г.

**Заказчик -
Есьман А.В.**

**Исполнитель -
ООО «Фирма «Актив»**

Сопроводительное письмо

Уважаемая Анастасия Владимировна,

На основании договора №74/17 от 06.06.2017г. на проведение оценочных услуг ООО «Фирма «Актив» произвело расчет и подготовило отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по состоянию на «06» июня 2017 года, а именно:

- *Право собственности на нежилое помещение площадью 216,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.89/5, кадастровый номер: 77:08:0003001:10384*

- *Право аренды на 57/1000 доли земельного участка площадью 3 544 кв.м (202,01 кв.м.), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.89/5, кадастровый номер: 77:08:0003005:78*

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Расчеты произведены в соответствии Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, № 298, № 299 и №611 от 25.09.2014 соответственно.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что на «06» июня 2017г. рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ФИНА» составляет, округленно:

Нежилое помещение площадью 216,9 кв.м. – 63 110 000 (Шестьдесят три миллиона сто десять тысяч) рублей;

Право аренды на 57/1000 доли земельного участка площадью 3 544 кв.м (202,01 кв.м.) – 3 320 000 (Три миллиона триста двадцать тысяч) рублей.

По вопросам, связанным с настоящим Отчетом, а так же по иным оценочным вопросам, которые могут возникнуть в ходе ведения Вашей деятельности, обращайтесь, пожалуйста, непосредственно к нам.

Директор ООО «Фирма «Актив»

Оценщик



Токарева О.В.

Гаврилова Д.С.

Содержание

Сопроводительное письмо.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	16
4. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	17
5. АНАЛИЗ РЫНКА	19
6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г.МОСКВЫ	21
7. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	28
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	32
8.1. Краткое описание подходов к оценке	32
8.2. Затратный подход	32
8.3. Сравнительный подход	37
8.4. Доходный подход	40
8.5. Согласование результатов	41
9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	41
9.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	42
9.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	51
10. ИТОГИ	59
10.1. Обобщение результатов	59
10.2. Результаты оценки	61
10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата	61
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	63

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы**

Наименование	Описание
Место нахождения объекта оценки	г.Москва, ул.Свободы, д.89/5
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №74/17 от 06.06.2017г.
Цели оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Купля-продажа имущества
Дата проведения оценки	«06» июня 2017 г.
Дата составления Отчета	«13» июня 2017 г.
Порядковый номер отчета	74/17-О
Оцениваемые права	Право собственности и право аренды принадлежит ООО «ФИНА»
Заказчик и его реквизиты	Конкурсный управляющий ООО «ФИНА» ИНН 7733022791 ОГРН 1037700242920 Есьман А.В. ИНН 505305709147, Снилс 14746275284 144010, Московская область, Электросталь, Ялагина, 5А, 69
Используемые стандарты	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, № 298, № 299 и №611 от 25.09.2014 соответственно.
Результаты оценки	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	61 349 816,83 руб.
Доходный подход	73 455 807,50 руб.
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	66 430 000 (Шестьдесят шесть миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей

1.2. Задание на оценку

А) Объекты оценки. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки. Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	- Право собственности на нежилое помещение площадью 216,9 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.89/5, кадастровый номер: 77:08:0003001:10384 - Право аренды на 57/1000 доли земельного участка площадью 3 544 кв.м (202,01 кв.м.), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.89/5, кадастровый номер: 77:08:0003005:78
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики. Документы, содержащие характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей	-Выписка из ЕГРП на нежилое помещение от 08.07.2015 №77/021/066/2015-298 -Кадастровый паспорт помещения от 25.08.2011 №2807/6 Справка Департамента имущества -г.Москвы о наличии действующего договора аренды земельного участка 07.02.2062. -Договор аренды земельного участка № М-08-041015 от 30.03.2013г.

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на помещение Право аренды на земельный участок
Обладатель указанных прав	ООО «ФИНА» ИНН 7733022791 ОГРН 1037700242920 КПП 773301001 ОКПО 16996378 Адрес: г.Москва, ул.Свободы, д.89/5 Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «ФИНА» ИНН 7733022791 ОГРН 1037700242920 Есьман А.В. ИНН 505305709147, Снилс 14746275284 144010, Московская область, Электросталь, Ялагина, 5А, 69
Ограничения и обременения указанных прав	Для помещения – Ипотека (№ 77-77-18/048/2011-896 от 17.11.2011)
В) Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Вывод расчетной величины рыночной стоимости объекта оценки для реализации объекта на торгах. Специальные ограничения отсутствуют.
Г) Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для реализации объекта на торгах. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.
Д) Вид стоимости	Рыночная (без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость)
Е) Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки)	06.06. 2017г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Ж) Допущения на которых должна основываться оценка	<p>В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка проводится без учета долговых обязательств в отношении объекта оценки или его частей. • Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов. • Оценщик не выполнял полное техническое диагностирование объекта и его основных агрегатов, которое позволило бы обнаружить и учесть в оценке скрытые дефекты. • Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с

	действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
3) иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.	Нет данных

1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.

1.3.1 Сведения о Заказчике оценки

Конкурсный управляющий ООО «ФИНА» ИНН 7733022791 ОГРН 1037700242920
Есьман Анастасия Владимировна ИНН 505305709147, Снилс 14746275284
144010, Московская область, Электросталь, Ялагина, 5А, 69

1.3.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе

ООО «Фирма «Актив»

607226, г. Арзамас, Нижегородской обл. ул. Куликова, д. 55, пом. 12, тел. 8(83147)4-48-42
aktiv_93@mail.ru

ИНН 5243033367 КПП 524301001 ОГРН 1135243001794

р/с 40702810600000000092 в ЗАО КБ «Арзамас» г. Арзамас

кор/с. 30101810300000000757 БИК 042204757

Директор ООО «Фирма «Актив» Токарева О.В.

Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-542-027769/16 от 04.05.2016г. СПАО «ИНГОССТРАХ»

Исполнитель обязуется поручить проведение оценки оценщику – члену Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

ООО «Фирма «Актив» не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве и т.д. в соответствии с требованиями ст. 16 закона 135-ФЗ

Гавриловой Дарье Сергеевне, регистрационный №007389 от 19.05.2011г. в реестре оценщиков, полис обязательного страхования №433-121121/1/0321R/776/00001/5-007389, страхователь: Гаврилова Дарья Сергеевна, Состраховщики: 1. СПАО «ИНГОССТРАХ» 2. ОАО«АльфаСтрахование», период страхования: 01.01.2016-30.06.2017гг., лимит ответственности: 300 000 руб.

СНИЛС: 125-269-982 82

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 791349 выдан ГОУВПО «ННГАСУ» 07.10.2009г-. Повышение квалификации 2012г.

Номер тел.: 8-903-607-60-60; почтовый адрес: 607226, г. Арзамас, Нижегородской обл. ул. Куликова, д. 55, пом. 12; адрес эл. почты: aktiv_93@mail.ru

Оценщик объекта оценки не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве и т.д. в соответствии с требованиями ст. 16 закона 135-ФЗ

1.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные специалисты и организации не привлекались.

1.5 Сведения об имущественных правах и ограничениях (обременениях), связанных с Объектом оценки

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».¹

Оцениваемые права полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Право собственности на помещение обременено залогом (Ипотека - запись № 77-77-18/048/2011-896 от 17.11.2011).

1.6 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик запросил у Заказчика информацию согласно перечню, представленному в Приложении 1. Оценщик использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

-Выписка из ЕГРП на нежилое помещение от 08.07.2015 №77/021/066/2015-298

-Кадастровый паспорт помещения от 25.08.2011 №2807/6

Справка Департамента имущества

-г.Москвы о наличии действующего договора аренды земельного участка
07.02.2062.

-Договор аренды земельного участка № М-08-041015 от 30.03.2013г.

¹ Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Копии используемых документов приведены в Приложении. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в Приложении.

Предоставленную Заказчиком информацию Оценщик считает достаточной для выполнения оценки в соответствии с требованиями законодательства, российскими и международными стандартами.

1.7 Вид определяемой стоимости

В данном отчете осуществляется определение рыночной стоимости объекта оценки.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете, раскрывается в соответствии Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" ред. 29.12.2015

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

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

1.8 Принятые при проведении оценки допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная.

Достоверность представленных документов заверена Заказчиком.

Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации и приводят ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из Интернета).

Оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщики не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.

Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Ни Оценщики, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.

Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик не выполнял полное техническое диагностирование объекта и его основных агрегатов, которое позволило бы обнаружить и учесть в оценке скрытые дефекты.

Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.9 Применяемые стандарты оценочной деятельности

При осуществлении оценочной деятельности Оценщики применяли Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. от 13.07.2015г.) и действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1). Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297.

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 298.

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3). Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299.

Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденный Приказами Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014.

Федеральные стандарты являются основными нормативными документами, которые обязаны применять оценщики в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При оценке выполнялись требования «Свода стандартов и правил оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 2015». Обязательность применения Стандартов обусловлена членством Оценщиков в ООО «Российское общество оценщиков».

1.10 Перечень данных, использованных при проведении оценки, и источники их получения.

Данные, использованные при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения, приводятся в тексте отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

1.11 Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.12 Анализ достаточности и достоверности данных

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, представленной Заказчиком оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информацией, представленной специализированными организациями.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Заказчики (потребители услуг) - субъекты Российской Федерации, юридические или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами, по оценке имущества.

Оценщик - физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Понятие стоимости при осуществлении оценочной деятельности - конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

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

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

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

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого их подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Подходы к оценке:

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены реальных сделок, так и цены предложений.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Дата осмотра объекта оценки – дата, на которую оценщик совместно с собственником (землепользователем, землевладельцем, арендатором или другим: право обладателем) земельного участка и/или других объектов недвижимости фиксирует состояние осмотренного объекта оценки.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

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

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Износ - относительная утрата стоимости из-за изменения его технического состояния в процессе эксплуатации, физического старения, приводящего к ухудшению эксплуатационных характеристик.

Перекос – это нарушение сверх допустимых пределов геометрических параметров проемов окон, дверей, капота, крышки багажника, лонжеронов, а также местоположения базовых точек крепления агрегатов на основании кузова.

Повреждение - нарушение исправности вследствие влияния на него внешних воздействий, превышающих уровни, установленные в нормативно-технической документации.

Стоимость восстановительного ремонта - наиболее вероятная величина затрат на устранение повреждений в соответствии с требованиями действующих на дату оценки нормативов.

Место оценки - географическое наименование места, находящегося в границах конкретных товарных рынков, запасных частей. Определяется Заказчиком проведения оценки, если иное не установлено законодательством РФ.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.

2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.

3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.

5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.

6. Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом " Об оценочной деятельности в Российской Федерации " от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015); Федеральными стандартами оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, № 298, № 299 и №611 от 25.09.2014 соответственно.

7. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



Гаврилова Д.С.

4. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Заключение о стоимости, рассчитанной в рамках настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная.

Достоверность представленных документов заверена Заказчиком.

Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации и приводят ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из Интернета).

Оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщики не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.

Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Ни Оценщики, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.

Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

Специальные допущения и ограничивающие условия

1. Осмотр объекта оценки проводился только для ознакомления с объектом оценки на местности.

2. Результаты оценки могут быть использованы для реализации объекта на торгах. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

5. АНАЛИЗ РЫНКА

Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2017 г. по количеству снизился на 3%, а по общей площади вырос на 15%. Всего на рынке экспонировалось 233 объекта общей площадью 178 тыс.кв.м. и общей стоимостью 38 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 16 объектов общей площадью 11 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 11%, а по общей площади вырос на 55%.

Цена за месяц снизилась на 25% и составила 616 611 руб./кв.м. Снижение цены и значительный рост средней площади объектов произошли за счет выхода на рынок крупного и дешевого торгового объекта на ул. Н.Арбат (8 381 кв.м, 481 985 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 3%, а по общей площади вырос на 13%, составив 217 объектов общей площадью 167 тыс.кв.м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 9% и составила 186 528 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась. Снижение цены было связано, в том числе с выходом на рынок дешевых объектов - на Краснодарской ул. (2 889 кв.м, 69 760 руб./кв.м), на Щелковском ш. (3900 кв.м, 74 872 руб./кв.м), на Гостиничной ул. (5 022 кв.м, 66 351 руб./кв.м).

Снижение цен по торговой недвижимости свидетельствует о том, что влияние негативных тенденций в макроэкономике в целом и в потребительском секторе в частности остается существенным.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	16	6 963	11	0,71	616 611
К январю 2017	▼ -11%	▲ +16%	▲ +57%	▲ +73%	▼ -25%
К февралю 2016	▼ -64%	▼ -68%	▼ -56%	▲ +27%	▼ -27%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	217	31 160	167	0,77	186 528
К январю 2017	▼ -3%	▲ +3%	▲ +13%	▲ +17%	▼ -9%
К февралю 2016	▼ -15%	▼ -44%	▼ -21%	▼ -7%	▼ -29%



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2017 г. вырос на 62% по количеству и на 108% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 877 объектов общей площадью 1 417 тыс. кв.м и общей стоимостью 305 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 97%, их общая площадь - на 167%. Объем предложения составил 185 объектов площадью 190 тыс. кв. м. Большой рост средней площади был обусловлен выходом в феврале ряда таких крупных объектов как на ул. Волхонка (6 364 кв.м), Б.Дмитровка (6 500 кв.м, руб./кв.м), Чистопрудный б-р (8 217 кв.м) и Арбат (10 178 кв.м). Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 3% и составила 434 456 руб./кв. м. Рост цены был вызван, в частности, выходом дорогого объекта на ул. Волхонка (6 364 кв.м., 579883 руб./кв.м.)

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 54% по количеству и на 101% по общей площади и составил 692 объекта общей площадью 1 227 тыс. кв. м. Большой рост средней площади объектов был обусловлен выходом в феврале крупного бизнес-центра на Кировоградской ул. (43 680 кв.м).

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале выросла на 9% и составила 181 746 руб./кв.м, что было обусловлено уходом с рынка ряда дешевых объектов - на ул.Свободы (18 663 кв.м, 74 280 руб./кв.м), Полимерной ул. (20 700 кв.м, 106 359 руб./кв.м), на Варшавском ш. (22 000 кв.м, 113 227 руб./кв.м) и на

Сколковском ш. (24 000 кв.м, 122 917 руб./кв.м). При этом цены по старым объектам выросли на 4%.

Судя по некоторому росту цен как в центре, так и за его пределами, можно говорить о некотором оживлении рынка, однако, учитывая, что за последние 12 месяцев цены снизились на 10%, речь идет только о некоторой ценовой коррекции.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	185	82 535	190	1,03	434 456
К январю 2017	▲ +97%	▲ +174%	▲ +168%	▲ +36%	▲ +3%
К февралю 2016	▼ -33%	▼ -43%	▼ -36%	▼ -5%	▼ -10%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	692	222 955	1 227	1,77	181 746
К январю 2017	▲ +54%	▲ +118%	▲ +101%	▲ +30%	▲ +9%
К февралю 2016	▼ -30%	▼ -51%	▼ -45%	▼ -21%	▼ -12%



Источник - <http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2017>

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г.МОСКВЫ

Помещение находится в г.Москве, далее будет приведен краткий анализ данного региона по состоянию на конец 2016 года.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке, численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г. составила 12377,2 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2016 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 2,0% и составило 145,3 тыс. человек, число умерших возросло на 1,4% и составило 123,6 тыс. человек.

Среди причин смерти жителей города Москвы основными являлись болезни системы кровообращения (53% от общего количества умерших), новообразования различной локализации (21%), внешние причины (5%).

Смертность детей в возрасте до одного года уменьшилась на 3,5%. В структуре причин смерти младенцев преобладали состояния, возникающие в перинатальный период (от 28 недель беременности, включая роды и первые семь дней жизни ребенка) и врожденные аномалии.

За январь-декабрь 2016 г. браков зарегистрировано 85847, или на 13,9% меньше, чем за январь-декабрь 2015 г., разводов зарегистрировано 43288 - меньше на 0,6%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-ноябре 2016 г. в Москву прибыло 211,0 тыс. человек, выбыло – 191,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 19,4 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2017 г. насчитывалось 1271,8 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 259 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (35,1% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (29,8%), транспорт и связь (10,6%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (9,0%), обрабатывающие производства (5,1 %).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (43,2%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (22,1%), строительства (9,6%), обрабатывающих производств (6,6%).

Из общего числа предприятий 90,0% - частные, 1,5% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,2% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 2,0% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-ноябрь 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2848,5 млрд. рублей прибыли (за январь-ноябрь 2015 г. по сопоставимому кругу предприятий - 2590,8 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 9,9%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-ноябрь 2016 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 188,1 млрд. рублей прибыли (119,6% к январю-ноябрю 2015 г.), в строительстве - 44,6 млрд. рублей прибыли (339,3%), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 974 млрд. рублей прибыли (69,7%), на предприятиях транспорта и связи - 415,7 млрд. рублей прибыли (143,6% к январю-ноябрю 2015 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-ноябрь 2016 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. уменьшилась на 1,7 процентных пункта и составила 24,8%. Сумма убытка на 1 декабря 2016 г. составила 344,1 млрд. рублей, на 1 декабря 2015 г. убыток составлял 462,6 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 72,1 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. - 69 млрд. рублей), в строительстве - 32 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. - 40,4 млрд. рублей), в торговле - 75,3 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. - 110,3 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи - 28,3 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. - 44,9 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 декабря 2016 г. составила 16490,3 млрд. рублей, из которых 6,6% или 1088,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 декабря 2015 г. кредиторская задолженность составляла 14978,8 млрд. рублей, в том числе просроченная - 950,9 млрд. рублей (6,3%). На 1 декабря 2016 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,4% (на 1 декабря 2015 г. - 13,2%), в строительстве - 0,9% (на 1 декабря 2015 г. - 0,6%), в торговле - 6,5% (на 1 декабря 2015 г. - 6,6%), на транспорте и в связи - 2,4% (на 1 декабря 2015 г. - 1,2%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016 г. сложилась в сумме 15397,6 млрд. рублей, из нее 5,0% или 771,5 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 декабря 2015 г. дебиторская задолженность составляла 14175,3 млрд. рублей, в том числе просроченная - 705,6 млрд. рублей (5,0%). На 1 декабря 2016 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,2% (на 1 декабря 2015 г. - 2,5%), в строительстве - 2,0% (на 1 декабря 2015 г. - 1,8%), в торговле - 7,4% (на 1 декабря 2015 г. - 6,7%), на транспорте и в связи - 4,6% (на 1 декабря 2015 г. - 4,9%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 декабря 2016 г. составила 19652,2 млрд. рублей, что на 5,4% больше задолженности на 1 декабря 2015 года.

Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. составил 103,0%, в том числе по обрабатывающим производствам - 102,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 106,3%.

Начиная с мая 2016 г. наметился ежемесячный рост промышленного производства по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года. Так, в мае по сравнению с

маем 2015 г. рост составил 3,1%; наибольший рост отмечен в октябре - на 12,5%, наименьший в июне - на 0,3% по сравнению с июнем 2015 года.

В январе-декабре 2016 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования в 3,0 раза, по производству машин и оборудования - на 16,9%, по производству кожи, изделий из кожи и производству обуви - на 9,9%, по производству транспортных средств и оборудования - на 7,7%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - на 6,3%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 41,3%), целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (на 17,1%), прочие производства (на 13,9%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 10,4%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 8,3%), химическое производство (на 5,9%), обработка древесины и производство изделий из дерева (на 6,2%), текстильное и швейное производство (на 4,9%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 3,6%), производство кокса и нефтепродуктов (на 1,5%).

В январе-декабре 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, было увеличено производство мясных (мясосодержащих) консервов, хлеба и хлебобулочных изделий, макаронных изделий, сыра и творога, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них, столовых вин, мороженого и замороженных десертов, безалкогольных напитков, плодоовощных консервов.

За этот же период произошло снижение объемов производства мяса и субпродуктов, колбасных изделий, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, рыбы и рыбных продуктов переработанных и консервированных, цельномолочной продукции, сливочного масла, кондитерских изделий, коньяка, игристых и шампанских вин, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) чая, майонезов, минеральной воды, пива, водки.

Московские предприятия в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. увеличили выпуск легковых автомобилей, оборудования для кондиционирования воздуха (кондиционеров), светильников и устройств осветительных, диванов-кроватей, деревянных кроватей, счетчиков производства и потребления электроэнергии, счетчиков производства и потребления жидкостей.

Было снижено производство столов (кухонных, для столовой и гостиной), кресел, шкафов (кухонных, для спальни, столовой и гостиной), диванов, кушеток, соф, ювелирных изделий, часов всех видов.

Предприятиями текстильного и швейного производства за январь-декабрь 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск трикотажных изделий, плащей, ветровок, штормовок и аналогичных изделий, платьев, сарафанов женских или для девочек, головных уборов, обуви. Снижено производство готовых хлопчатобумажных тканей, постельного белья, теплых курток, юбок и юбок-

брюк женских или для девочек, трикотажных чулочно-носочных изделий, рубашек мужских или для мальчиков, костюмов, пальто, полупальто, брюк, бриджей, шорт.

Предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в январе-декабре 2016 г. выработано 49,7 млрд. кВт.ч электроэнергии (107,8% к январю-декабрю 2015 г.), 64,7 млн. Гкал теплоэнергии (101,8%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3361,8 тыс. кв. метров, что на 14,2 % меньше, чем в январе-декабре 2015 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2016 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 4940 мест, общеобразовательные организации на 7475 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 1110 посещений в смену, больничные организации на 160 коек.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2016 г. перевезено 22,8 млн. тонн грузов, что на 9,2% меньше, чем в январе-декабре 2015 г.; грузооборот составил 5,4 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-декабря 2015 г. увеличился на 5,3%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2016 г. перевезено 1286,6 млн. человек, что составило 106,0% к январю-декабрю 2015 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 г. составил 4194,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,1% меньше, чем за январь-декабрь 2015 года.

Снижение розничной продажи товаров по сравнению с 2015 г. было характерно для всех месяцев минувшего года. Наибольший спад отмечен в мае (на 16,2%) и в апреле (на 14,9%).

Общий объем оборота розничной торговли на 88,4% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 11,6% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2015 г. - 85,2% и 14,8% соответственно). Торгующие организации за январь-декабрь 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. снизили оборот розничной торговли на 5,6%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 29,0%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 54,1% общего объема, на непродовольственные товары -

45,9%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 7,0%, непродовольственных товаров - на 11,5%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 января 2017 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 5,5% и составили 30 дней. В течение года уровень товарных запасов был устойчивым и составлял 29-31 день.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2016 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 13,9% и составил 160,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-декабрь 2016 г. оказано на 1533,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-декабря 2015 г. на 4,0%. В структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 70,6% общего объема услуг.

Услуг бытового характера оказано на 64,7 млрд. рублей, или 101,3% к уровню января-декабря 2015 года.

Цены и тарифы

В январе-декабре 2016 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 106,2%.

Продукты питания в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. подорожали на 4,6%.

Значительный рост цен зафиксирован на многие наблюдаемые виды продовольственных товаров. Так, крупа гречневая-ядрица стала дороже на 22,5%, рыба охлажденная и мороженая разделанная лососевых пород - на 18,8%, сельди - на 14,2%. На 13,6% возросла стоимость соков, в среднем на 11,5% подорожали сливочное, подсолнечное и оливковое масло, чай.

Среди наблюдаемых видов молочной продукции на 11,3-13,5% подорожали кисло-молочные продукты, сырки творожные, глазированные шоколадом и йогурты; на 8,0-9,4% - творог, сыр и питьевое молоко.

В декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. стали дешевле овощи на 12,5%, фрукты - на 4,2%. Кроме того, на 4,1% подешевел сахар, на 1,8% - свинина, цены на яйца практически не изменились.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по г.Москве в конце декабря 2016 г. составила 4447,8 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2015 г. на 5,0%.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 6,5%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-декабре 2016 г. (декабрь 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г.) вырос на 6,9%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на табачные изделия (на 18,4%), школьно-письменные принадлежности (на 15,3%), сухие корма для животных (12,0%). На 8,7-10,5% подорожали легковые автомобили, детская

одежда и обувь, металлическая посуда, инструменты и оборудование, парфюмерно-косметические товары.

Цены на бензин автомобильный в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. увеличились на 3,0 %.

В декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 6,9%.

В 2016 г. в среднем на 12,1% выросла стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте, на 7,6% - в метро, на 7,9% - в пригородном поезде. На 12,9% подорожал проезд в поездах дальнего следования, на 4,5% - полет в салоне экономического класса самолета.

В среднем на 8,1% повысились тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению. На 12,5% подорожало проживание в столичных гостиницах.

Среди бытовых услуг на 9,3% возросла стоимость услуг предприятий химической чистки одежды и прачечных, на 8,2% - предприятий ремонта и технического обслуживания транспортных средств, на 7,4% - услуг парикмахерских,

В декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве, по данным выборочного обследования, на первичном рынке выросла в среднем на 2,0%, на вторичном рынке - на 1,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2016 г. (в % к декабрю 2015 г.) составил 106,3% против 117,3% в декабре 2015 г.

Наибольший рост цен отмечался в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности - на 19,2%, в производстве кокса, нефтепродуктов - на 8,4%, машин и оборудования - на 7,4%, изделий из кожи и производстве обуви - на 6,9%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака на 1,6%, в производстве табачных изделий цены выросли в 1,5 раза, в производстве виноградного вина - на 11,9%, продуктов мукомольно-крупяной промышленности - на 8,2%, молочных продуктов - на 7,3%. Снижение цен наблюдалось в производстве какао и шоколада - на 8,6%, хлеба и мучных кондитерских изделий - на 3,4%, мяса и мясопродуктов - на 0,9%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысился на 1,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,6 %, на прочую продукцию (затраты и услуги) инвестиционного назначения - на 6,0%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения снизился на 2,2%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции выросли на 4,5%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысился на 1,5%, в том числе на воздушном транспорте - на 30,1%, железнодорожном транспорте - на 8,6%. Снижение тарифов на

транспортировку грузов наблюдалось на трубопроводном транспорте - на 14,9%, на внутриводном транспорте - на 12,0%, на автомобильном транспорте - на 0,4%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысились на 22,5%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 9,2%.

Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

7. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объекта оценки осуществлено на основании документов, представленных Заказчиком и визуального осмотра объекта оценки:

Таблица

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Нежилое помещение</i>	
Кадастровый (или условный) номер	77:08:0003001:10384
Наименование объекта права	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Фактическое использование	Офис (аптека)
Общая площадь	216,9 кв.м
Этаж	1
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Водопровод, канализация, электроосвещение
Местоположение	г.Москва, ул.Свободы, д.89/5
Вид права	Право собственности
Субъект права	ООО «ФИНА»
Документы-основания	Договор купли-продажи от №11098 от 24.12.1997
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека (№ 77-77-18/048/2011-896 от 17.11.2011)
Собственник	ООО «ФИНА»
<i>Земельный участок</i>	
Кадастровый (или условный) номер	77:08:0003005:78
Наименование объекта права	Земельный участок
Категория земли	Земли населенных пунктов
Фактическое использование	Для размещения аптеки
Общая площадь	3 544 кв.м
Арендуемая площадь	202,01 кв.м.
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Водопровод, канализация, электроосвещение
Местоположение	г.Москва, ул.Свободы, д.89/5
Вид права	Право аренды
Субъект права	ООО «ФИНА»
Документы-основания	Договор аренды земельного участка № М-08-041015 от 30.03.2015г., Справка Департамента имущества г.Москвы о наличии действующего договора аренды земельного участка 07.02.2062
Собственник	Департамент земельных ресурсов города Москвы

Оцениваемый объект находится на первом этаже жилого дома. Обеспечена охрана и отдельный въезд. Здание окружено объектами жилого и торгового назначения. Доступ к объектам возможен по автодороге с асфальтовым покрытием. Визуальный осмотр оцениваемых объектов недвижимости был проведен «06» июня 2017 года.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1) Юридическая правомочность:

-рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2) Физическая возможность:

-рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

3) Экономическая приемлемость:

-рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4) Максимальная эффективность:

-рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется прежде всего земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;

анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Данный анализ предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;
- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

- сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимостью услуг;
- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;
- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Законодательно разрешенное использование

Категория земли участка, на котором размещены объекты недвижимости – земли населенных пунктов.

В соответствии со ст.85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым; общественно-деловым; производственным; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационным; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иным территориальным зонам.

Земельный участок, на котором располагаются объекты оценки предназначен для эксплуатации торговых зданий.

В соответствии со ст.35 Градостроительного кодекса: В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов

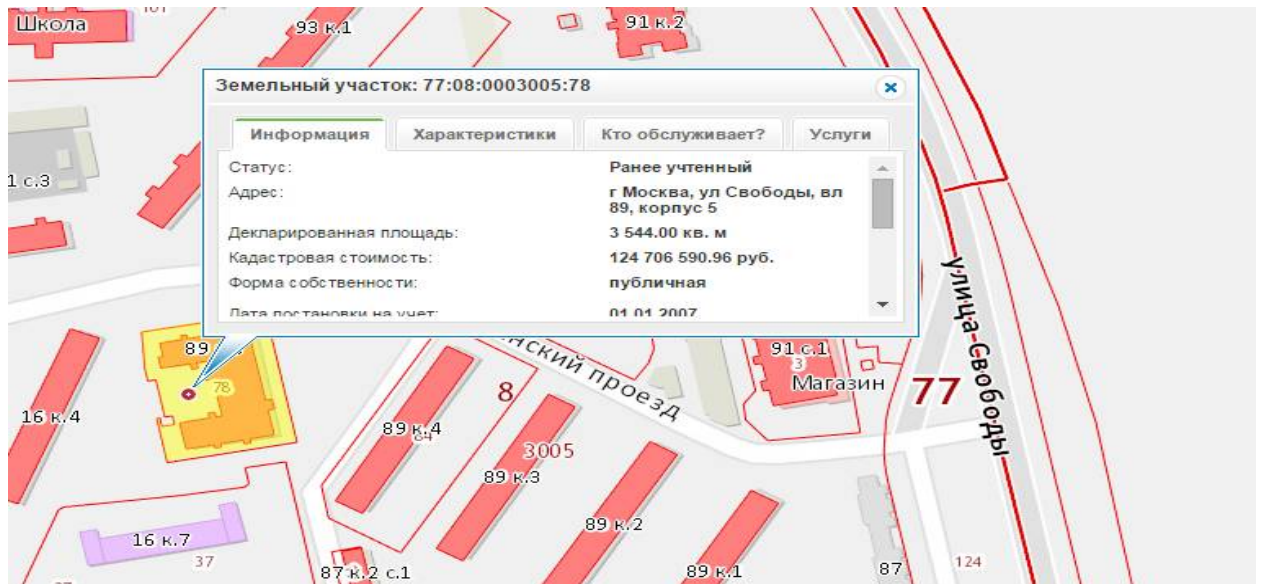
среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Следовательно, фактическое использование объектов соответствует их разрешенному использованию.

Физически и финансово осуществимое использование

При анализе физических ограничений на использование земельного участка следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности городской застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Оцениваемый участок расположен в Северо-Западном административном округе города Москвы, в непосредственной близости располагаются объекты торгового и жилого назначения и транспортная развязка. К участку подведены все коммуникации, никаких физических ограничений на возможные варианты его застройки не имеется.



Текущее использование оцениваемых объектов рационально, так как оно может обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что топография земельного участка, его физические характеристики и ближайшее окружение, имеющаяся застройка дают возможность использовать с наибольшей выгодой при коммерческом использовании.

На любом участке, относящемся к категории земель «земли населенных пунктов», могут быть размещены следующие объекты:

1. Производственно-складское помещение
2. Административно-торговое помещение

3. Офисное помещение

4. Жилой помещение

Имеющиеся здания могут быть переделаны в объекты, указанные в списке (административно торговые, жилые здания), лишь со значительными изменениями в планировке зданий. Рассмотрим эффективность данной перепланировки. Данные категории зданий являются достаточно уловными, т.к. законодательно разрешенный вид использования земельного участка – для размещения объектов торговли.

Поскольку в данном случае объектами оценки является нежилое помещение, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его использование по его прямому назначению – как административно -торговое помещение.

8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Краткое описание подходов к оценке

Согласно ФСО № 1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 1 (п.13 – п.15), утвержденному Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 года N 297:

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта 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;

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

8.2. Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем зданий и сооружений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Основными методами затратного подхода являются метод прямого воспроизводства и метод замещения.

Метод прямого воспроизводства состоит в определении стоимости воспроизводства с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения) и, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможное, а также в

случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения состоит в определении стоимости замещения с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения), и, как правило, применяется для определения стоимости замещение объекта, который построен (строится) по типичному проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Во время применения этих методов используются исходные данные об объекте оценки, информация о воспроизводстве или замещении объекта оценки или подобного имущества в современных ценах или среднестатистические показатели, которые обобщают условия его воспроизводства или замещения в современных ценах.

С помощью методов прямого воспроизводства и замещения определяется остаточная стоимость замещения (воспроизводства) объекта оценки.

Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

Затратный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1. определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании;
2. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений;
3. расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;
4. определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки, как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

8.2.1 Определение стоимости прав на земельный участок

Рыночная стоимость земли, основанная на понятии «наиболее эффективного использования», выражает полезность и неизменность земли в контексте рыночных отношений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется для участка земли как свободного (если стоимость свободного участка больше стоимости земли с улучшениями), так и для участка земли с существующими улучшениями (если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений).

В соответствии с проведенным анализом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка - это текущее использование земельного участка с улучшениями, то есть, в качестве торгово офисных зданий, которое даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал и при выборе сопоставимых объектов.

В данном отчете оценка земельного участка не производилась.

8.2.2. Оценка стоимости воспроизводства или замещения

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на воспроизводство или на замещение аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства;
- обобщенные данные из средств массовой информации, включая интернет-сайты, о затратах на замещение.

Восстановительная стоимость строительства объекта рассчитывается в текущих ценах как новой, без учета накопленного износа и соотнесенная к дате оценки.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристиках и т.д.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

В зависимости от цели оценки существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы
- метод разбивки по компонентам
- метод количественного обследования

Для расчета стоимости замещения в данном отчете выбран метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м³ строительного объема, 1м² покрытия, 1 м² общей площади и т.д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C \text{ in } x N$$

где: CC - стоимость строительства;

C_{in} - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

Расчет проводился по данным сборника УПВС и КО-Инвест.

Определение величины прибыли предпринимателя

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом затрат на воспроизводство или на замещение и затрат на приобретение прав на земельный участок.

В настоящем отчете прибыль предпринимателя определена методом экстракции.

Определение величины накопленного износа

Накопленный износ определяется, как снижение стоимости улучшений и оборудования вследствие воздействия различных факторов.

Накопленный износ включает: физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ

Физический износ материальных объектов, входящих в состав Объекта оценки, устанавливается методами, стандартно применяемыми для оценки физического износа зданий, сооружений, оборудования.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе. Эти методы не позволяют обнаружить скрытые дефекты, что снижает их достоверность. Тем не менее, они достаточно полно отражают состояние объектов оценки и обычно используются, когда оценивается рыночная

стоимость недвижимости и сооружений.

Также при оценке сложных объектов недвижимости, когда визуальный анализ не позволяет достаточно надежно установить фактическое состояние объекта и его остаточный ресурс, распространение получил метод срока жизни. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, соответствующий нормам амортизации. Тогда величина износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

Физический износ объектов недвижимого имущества произведен методом срока жизни, исходя из средних нормативных сроков службы объектов и их эффективного возраста.

Функциональное устаревание - несоответствие технологическому стандарту оснащения для данной местности. Рассчитывается как затраты на приведение соответствия требуемому уровню СТО.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов".

Признаки функционального износа – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды, газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Экономическое (внешнее) устаревание может быть вызвано изменением дорожной сети, появлением новых объектов, создающих прямую конкуренцию Объекту оценки, и другими причинами.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

8.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение рынка;
- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки.

8.3.1. Выбор элементов сравнения

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (согласно ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

8.3.2. Методы сравнения

Для расчета стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом используется множество различных методов:

- общая группировка;
- метод восстановительной стоимости по аналогам и метод сравнения;
- методы, основанные на анализе парных продаж;

- экспертные методы расчета;
- статистические методы.

Метод парных продаж: под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета: основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

В данном случае использовался метод сравнения продаж.

8.3.3. Внесение корректировок

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

8.3.4. Итоговые результаты

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

8.4. Доходный подход

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- рыночной стоимости

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину
- Потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие

В нашем случае нет оснований полагать, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих, объекты оценки не являются строящимися или только что построенными и введенными в действие объектами, поэтому в доходном подходе использовался метод капитализации доходов.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации доходов:

- 1) определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) на коэффициент капитализации.

8.5. Согласование результатов

Различными методами в рамках различных подходов Оценщик находит несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется ряд критериев, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной задачи настоящей оценки.

Затем проводится согласование результатов.

9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход подразумевает, что рыночная стоимость оцениваемого здания определяется в первую очередь затратами на его создание. Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода применительно к данному объекту. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим

потребительским характеристикам объекту оценки, например, нежилого помещения в подобном здании. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади жилых или нежилых помещений приведет к большой погрешности при вычислениях.

Затратный подход не отражает будущих выгод от эксплуатации объекта доходной недвижимости.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошренного» приобретения встроенных помещений, когда покупатель приобретал в собственность одно помещение в многоэтажном здании посредством его строительства.

Ввиду всего вышесказанного было принято решение отказаться от затратного подхода, принимая во внимание, что данный подход не учитывает ситуацию на рынке.

9.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Расчет стоимости объектов оценки произведен методом сравнения продаж.

Применение данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости прав собственности на объект недвижимости;
- определение цен продаж подобных прав для объектов недвижимости - аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от объекта оценки;
- обоснование и расчет стоимости права собственности на объект оценки с помощью программы статистических расчетов.

9.2.1. Выбор основных факторов стоимости

В разделе 8.3.1. данного отчета указывался значительный перечень факторов стоимости объектов недвижимости.

В данном случае, в качестве аналогов Оценщиком выбирались торговые помещения в г.Москве.

Были выбраны следующие параметры, влияющие на стоимость объектов оценки:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

9.2.2.1 Выбор аналогов для нежилого помещения

В ходе обзора рынка предложений административно-торговых помещений были выбраны 4 объекта-аналога, предлагаемые к продаже в Москве на дату оценки, наиболее соответствующие объекту оценки по основным параметрам.

Описание аналогов приведено в таблице:

Предложения по торговым помещениям Москвы:

Таблица

№	Адрес объекта	Площадь	Цена предложения (руб.)	Контактная информация	Дата предложения	Описание объекта
1	Москва, Щелковское шоссе	255	64 800 000	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-shcelkovskoe-shosse-156676852/	Май 2017	Продается высоконадежный арендный бизнес. Общая площадь помещения 255 кв.м, высота потолков 3 метра, электрическая мощность 35 кВт. Подписан ДДА с сетевым продуктовым магазином на 10 лет. Индексация 7%. Суперинтенсивный автомобильный трафик, густонаселенный жилой массив, широкие рекламные возможности. Номер объекта: 1/546480/18
2	Москва, м. Перово, шоссе Энтузиастов, 74/2	200	60 000 000	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-shosse-entuziastov-126876779/	Апрель 2017	Продается арендный бизнес. "Торговые ряды" - 7 арендаторов - продукты питания, зоомагазин, цветы, салон штор. Помещение площадью 200 кв.м., расположено на 1-ом этаже жилого дома, имеет 2-а входа, витрины, все необходимые коммуникации, высота потолка - 4,1м.
3	Москва, м. Киевская, Кутузовский проспект, 5/3	250	65 600 000	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-kutuzovskiy-prospekt-156997172/	Апрель 2017	Предлагается на продажу арендный бизнес на Кутузовском проспекте. Торговое помещение расположено на 1-м этаже жилого дома в ЗАО г.Москвы. До станции метро "Киевская" - 8 минут пешком. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия, цоколь. Вход с Кутузовского проспекта и со двора. Выполнен высококачественный ремонт. В этом же доме располагаются: рестораны, мебельные и ювелирные салоны, супермаркет. Парковка перед входом. Общая площадь - 250 м2. Помещение сдается стабильному арендатору - сетевой мебельный салон. МАП: 400 000 рублей. Срок договора 11 месяцев

						с пролонгацией. Сдается этому арендатору на протяжении 5 лет.
4	Москва, Аминьевское шоссе 14к1	274	85 000 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/aminevskoe_shosse_14k1_-_2735_kv.m._prodazha_are_918387836	Апрель 2017	Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение с сетевым арендатором, расположенное по адресу Аминьевское шоссе 14к1. Помещение располагается на первом этаже жилого дома. В одном из престижных районов Москвы в ЗАО. 1-я линия домов. 2 входные группы один с фасада и 1 вход со двора, там же организована зона разгрузки-погрузки. Высота потолка 3,4м. Подключены все центральные коммуникации. Электрическая мощность 45 кВт. Выполнен ремонт под магазин. Коммерческие условия Общая площадь - 273,50 кв.м. Стоимость помещения - 85 000 000 руб. Арендатор - супермаркет Магнолия заключен долгосрочный договор аренды до 2021г. МАП - 765 768 руб.; ГАП - 9 189 217 руб. Индексация - 5% Срок окупаемости - 9,24 года (без учета индексации). Доходность - 10,82% Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения с арендатором по адресу Аминьевское шоссе 14к1. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 273.50

Анализ выбранных объявлений о продаже объектов проводился, исходя из предположения, что вся информация, указанная в них, соответствует действительности.

9.2.2.2 Внесение корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между объектами оценки и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

9.2.2.2.1 Качество прав

Качество прав на помещения

На все объекты-аналоги, как и объекты оценки, оформлено право собственности, соответственно, корректировка не вводилась.

Поправка на различие в виде использования

Возможное использование выбранных объектов-аналогов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, поэтому корректировка не вносилась.

9.2.2.2.2 Условия финансирования

Не была выявлена возможность осуществления платежей по сделкам с объектами-аналогами полностью или частично не деньгами, а эквивалентом денежных средств (то есть с уменьшением суммы наличных денег, участвующих в сделке).

Поэтому поправка на условия финансирования в данном случае не вводилась.

9.2.2.2.3 Условия рынка

Поправка на торг

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 8%.

Получена из источника: Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., «Справочник оценщика. Корректировки для сравнительного подхода». Издание второе. Актуализированное и расширенное. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 г., 62 стр. (Таблица 6.1.1).

9.2.2.2.4 Дата продажи

Цены предложений объектов-аналогов уточнялись на дату оценки, все аналоги предлагались к продаже с апреля по май 2017 года. Поправка не применялась.

9.2.2.2.5 Месторасположение

Поскольку основным ценообразующим фактором для недвижимости в Москве является удаленность от центра, Оценщик руководствовался следующими данными. Объект оценки находится неподалеку от станции метро Планерная и Сходненская, поэтому аналоги подбирались на сравнимом с данной станцией положении относительно ТТК и в пределах МКАД. Поэтому корректировка не вводилась.

9.2.2.2.6 Физические характеристики

Корректировка на физическое состояние

Поскольку основным ценообразующим фактором для недвижимости в Москве является удаленность от центра, Оценщик руководствовался следующими данными. Объект оценки находится неподалеку от станции метро Планерная и Сходненская в Северном и Южном Тушино, поэтому аналоги подбирались на сравнимом с данной станцией положении. Поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на коммуникации

К объектам-аналогам, также как и объекту-аналогу подведены все коммуникации, поэтому поправка на коммуникации не вносилась.

9.2.2.2.7 Корректировка на площадь*Корректировка на площадь строений*

В качестве аналогов использовались торговые помещения, находящиеся на первом этаже, с отдельным входом, площадью от 200 до 250 кв.м. Разброс площадей относительно площади объекта оценки (216,9 кв.м.) невелик, поэтому корректировка не вводилась.

Далее в табличном варианте представлен расчет с учетом приведенных корректировок:

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).						
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Местоположение		Москва, ул. улица Свободы, 89/5	Москва, Щелковское шоссе	Москва, м. Перово, шоссе Энтузиастов, 74/2	Москва, м. Киевская, Кутузовский проспект, 5/3	Москва, Аминьевское шоссе 14к1
Описание объекта		Торговое назначение	Торговое назначение	Торговое назначение	Торговое назначение	Торговое назначение
Качество прав на строения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования			денежная оплата	денежная оплата	денежная оплата	денежная оплата
Функциональное назначение		Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Коммуникации		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена	руб.		64 800 000	60 000 000	65 600 000	85 000 000
Площадь	кв.м.	216,9	200	225	250	274
Цена за 1 кв.м.	руб./м ²		324 000,00	266 666,67	262 400,00	310 218,98
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на функциональное назначение			-	-	-	-
Поправка на наличие коммуникаций			-	-	-	-
Поправка на площадь			-	-	-	-

строений						
Корректировка на торг			-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена б, руб.	руб./м2		298 080,00	245 333,33	241 408,00	285 401,46
Поправка на местоположение			-	-	-	-
Выводы:						
Общая чистая коррекция	руб./м2		-8%	-8%	-8%	-8%
Весовой коэффициент	%		0,25	0,25	0,25	0,25
Цена за ед. общей площади						
Ср. взвешенное	руб./м2		267 555,70			
Стоимость объекта оценки	руб.		58 032 831,33			

Рыночная стоимость нежилого помещения в рамках сравнительного подхода составляет: 58 032 831,33 (Пятьдесят восемь миллионов тридцать две тысячи восемьсот тридцать один) рубль 33 копейки.

9.2.2.3 Выбор аналогов для земельного участка

В ходе обзора рынка земельных участков были выбраны 3 объекта-аналога, предлагаемые к продаже в Москве на дату оценки, наиболее соответствующие объекту оценки по основным параметрам.

Описание аналогов приведено в таблице:

Предложения по земельным участкам Москвы:

Таблица

№	Адрес объекта	Площадь	Цена предложения (руб.)	Контактная информация	Дата предложения	Описание объекта
1	Москва, ул Свободы д. 51	900	8 500 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_promnaznacheniya_1089461401	Май 2017	Продам участок в центре Переславля-Залесского, на участке дом. Все коммуникации, газ, вода-индивидуальные проекты. Участок чистый, огороженный. Назначение ИЖС, можно переводить в промземлю. Отличное место для магазина или другого вида предпринимательской деятельности. Рядом продается еще такой же участок (для увеличения). С другой стороны 2 частных магазина (не продуктовых). Подъезд хороший.
2	Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 1	8 000	49 700 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promna	Апрель 2017	Продается право собственности на земельный участок площадью 0,8 га. Расположение: Москва, СЗАО, район Северное Тушино. Получен ГПЗУ.

				znacheniya_12 15629637		В соответствии с ГПЗУ на участке возможно разместить многоэтажный паркинг и многофункциональные объекты по ремонту и обслуживанию автомобильного транспорта в составе: - автомойки, - автосервисы, - магазины автозапчастей, - помещения для временного проживания пользователей паркинга и т.д. Окружение - жилая застройка. Земельный участок ровной формы, со спокойным рельефом, без капитальных строений. Организованный подъезд с ул. Вилиса Лациса. Ближайшее метро - Планерная.
3	Москва, Алтуфьевское шоссе 79	3 500	105 000 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1217302103	Апрель 2017	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1217302103

Анализ выбранных объявлений о продаже объектов проводился, исходя из предположения, что вся информация, указанная в них, соответствует действительности.

9.2.2.4 Внесение корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между объектами оценки и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

9.2.2.4.1 Качество прав

Качество прав

Объект оценки находится в долгосрочной аренде. Для объектов аналогов необходимо ввести корректировку на различие передаваемых прав. В соответствии Сборником корректировок для земельных участков Московской области, ООО «РусБизнесПрайсИнформ» 2014 год корректировка на различие прав составляет 0,93 для северо-западного направления.

Поправка на различие в виде использования

Возможное использование выбранных объектов-аналогов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, поэтому корректировка не вносилась.

9.2.2.4.2 Условия финансирования

Не была выявлена возможность осуществления платежей по сделкам с объектами-аналогами полностью или частично не деньгами, а эквивалентом денежных средств (то есть с уменьшением суммы наличных денег, участвующих в сделке).

Поэтому поправка на условия финансирования в данном случае не вводилась.

9.2.2.4.3 Условия рынка

Поправка на торг

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 11%.

Получена из источника Сборником корректировок для земельных участков Московской области, ООО«РусБизнесПрайсИнформ» 2014 год.

9.2.2.4.4 Дата продажи

Цены предложений объектов-аналогов уточнялись на дату оценки, все аналоги предлагались к продаже с апреля по май 2017 года. Поправка не применялась.

9.2.2.4.5 Месторасположение

Поскольку основным ценообразующим фактором для недвижимости в Москве является удаленность от центра, Оценщик руководствовался следующими данными. Объект оценки находится неподалеку от станции метро Планерная и Сходненская, поэтому аналоги подбирались на сравнимом с данной станцией положении относительно данных станций. Поэтому корректировка не вводилась.

9.2.2.4.6 Физические характеристики

Корректировка на физическое состояние

Поскольку основным ценообразующим фактором для недвижимости в Москве является удаленность от центра, Оценщик руководствовался следующими данными. Объект оценки находится неподалеку от станции метро Планерная и Сходненская в Северном и Южном Тушино, поэтому аналоги подбирались на сравнимом с данной станцией положении. Поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на коммуникации

К объектам-аналогам, также как и объекту-аналогу подведены все коммуникации, поэтому поправка на коммуникации не вносилась.

9.2.2.4.7 Корректировка на площадь*Корректировка на площадь строений*

В качестве аналогов использовались земельные участки площадью от 900 до 8 000 кв.м. Корректировка составляет:

Северо-Западное направление**Земли, предназначенные под строительство административных, промышленных и складских объектов**

Таблица 22

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	1 – 1 000	1 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 20 000	20 001 – 50 000	50 001 – 100 000	100 001 – 500 000	500 001 – 1 000 000
1 - 1 000	0%	-14%	-22%	-27%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 5 000	17%	0%	-9%	-15%	-23%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	28%	9%	0%	-7%	-16%	-24%	< -30%	< -30%
10 001 - 20 000	> 30%	18%	8%	0%	-9%	-18%	< -30%	< -30%
20 001 - 50 000	> 30%	30%	19%	10%	0%	-9%	-26%	< -30%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	22%	10%	0%	-19%	< -30%
100 001 - 500 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	23%	0%	-15%
500 001 - 1 000 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	18%	0%

Для аналога №1 -14%, для аналога №2- +9%.

Далее в табличном варианте представлен расчет с учетом приведенных корректировок:

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).					
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		Москва, ул. Свободы, 89/5	Москва, ул Свободы д. 51	Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 1	Москва, Алтуфьевское шоссе 79
Описание объекта		Торговое назначение	Свободное назначение, офис, торговля	Свободное назначение, офис, торговля	Свободное назначение, офис, торговля
Качество прав на строения		Аренда	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования			денежная оплата	денежная оплата	денежная оплата
Коммуникации		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена	руб.		8 500 000	49 700 000	105 000 000
Площадь	кв.м.	3 544	900	8 000,00	3 500,00
Цена за 1 кв.м.	руб./м2		9 444,44	6 212,50	30 000,00
Поправка на передаваемые права			-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена б, руб.	руб./м2		8 783,33	5 777,63	27 900,00
Поправка на функциональное назначение			-	-	-

Поправка на наличие коммуникаций			-	-	-
Корректировка на торг			-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена б, руб.	руб./м2		7 817,17	5 142,09	24 831,00
Поправка на площадь			-14%	-	9%
Скорректированная цена б, руб.	руб./м2		6 722,76	5 142,09	27 065,79
Выводы:					
Общая чистая коррекция	руб./м2		-32%	-18%	-9%
Весовой коэффициент	%		0,2	0,3	0,5
Цена за ед. общей площади					
Ср. взвешенное	руб./м2		16 420,07		
Стоимость объекта оценки	руб.		58 192 728,08		

Рыночная стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода составляет: 58 192 728,08 (Пятьдесят восемь миллионов сто девяносто две тысячи семьсот двадцать восемь) рублей 08 копеек.

Рыночная стоимость права аренды доли 57/1000 земельного участка в рамках сравнительного подхода составляет: 3 316 985 (Три миллиона триста шестнадцать тысяч девятьсот восемьдесят пять) рублей 50 копеек.

9.3. Доходный подход

Оценка в рамках доходного подхода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от её использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи объекта в аренду.

Для определения рыночной стоимости нежилого помещения в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации. Для оценки земельного участка доходный подход не применялся.

9.3.1. Расчет чистого операционного дохода

9.3.1.1. Анализ арендных ставок

Для определения арендных ставок Оценщик изучил на рынке аналоги оцениваемому объекту, т.е. торговые помещения.

Предложения по торговым объектам недвижимости:

Таблица

№	Адрес объекта	Площадь (кв.м)	Цена за кв. м/год (руб.)	Контактная информация	Дата предложения	Описание объекта
1	Москва, м. Сходненская, бульвар Яна Райниса, 2К1	200	84 000	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-bulvar-yana-raynisa-156981921/	Май 2017	Сдаются помещения свободного назначения, СЗАО, м. Сходненская (100 метров от метро), Бульвар Яна Райниса д.2 к.1. Отличная пешеходная доступность от метро. Высокая транспортная доступность и удобный подъезд с улиц: Свободы, Героев Панфиловцев, Химкинского бульвара, Волоколамского шоссе, МКАД.
2	Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 35К1	157	60 384	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-shodnenskaya-ulica-156511838/		Предлагается к аренде торговое помещение площадью 157.3 кв.м, расположенное в прямой видимости и 50 метрах от выхода из метро Сходненская. Сверхинтенсивный пешеходный трафик, Большой сложившийся жилой массив с высокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой. Высокий рекламный потенциал, места для вывесок.
3	ш. Боровское, 1 км., Московский поселение, улица Татьяна Парк, 13к1	235	45 000	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskovskiy-tatyanin-park-ulica-157508079/	Май 2017	Предлагаются в аренду 2 помещения на 1-ом этаже по адресу: г. Москва, ул. Татьяна Парк д.13 корп.1 (корпус 3 ЖК Татьяна Парк Боровское шоссе, 500 м от МКАД, примыкает к Солнцево), географически это территория Новой Москвы - Новомосковский АО. Общая проектная площадь предлагаемых помещений: 518 м2 (весь нежилой этаж данного корпуса).

4	Москва, м. Лермонтовский проспект, Лермонтовский проспект, 6	255	58 824	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-lermontovskiy-prospekt-153174860/	Май 2017	Помещение расположено у выхода из метро Лермонтовский проспект. 1-я линия домов. Густонаселенный жилой массив. Интенсивные автомобильный и пешеходный трафики. Вечерняя сторона 1 этаж жилого дома 2 входа - 1 с фасада, 1 со двора Высота потолков - 3,5 м Электрическая мощность - 50 кВт В помещение выполнен ремонт
5	Москва, м. Войковская, Ленинградское шоссе, 15	201	72 414	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-leningradskoe-shosse-150470485/	Май 2017	Лот 20091. Помещение располагается на первой линии домов Ленинградского шоссе. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

9.3.1.2. Внесение корректировок

Качество прав

На все объекты-аналоги, как и объекты оценки, оформлено право собственности, соответственно, корректировка не вводилась. Все объекты-аналоги предлагаются к аренде.

Поправка на различие в виде использования

Назначение подобранных объектов-аналогов соответствует назначению объекта оценки – офисное.

Поправка на торг

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 7%.

Получена из источника: Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Издание второе. Актуализированное и расширенное. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 г., 72 стр. (Таблица 6.2.1).

Дата продажи

Предложения объектов-аналогов подбирались на дату оценки. Поправка не применялась.

Месторасположение

Поскольку основным ценообразующим фактором для недвижимости в Москве является удаленность от центра, Оценщик руководствовался следующими данными. Объект оценки находится неподалеку от станции метро Юго-Западная, поэтому аналоги подбирались на сравнимом с данной станцией положении относительно ТТК и в пределах МКАД. Поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на физическое состояние

Поскольку основным ценообразующим фактором для недвижимости в Москве является удаленность от центра, Оценщик руководствовался следующими данными. Объект оценки находится неподалеку от станции метро Сходненская, поэтому аналоги подбирались на сравнимом с данной станцией положении относительно ТТК и в пределах МКАД. Поэтому корректировка не вводилась.

Таким образом, средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. с учетом корректировок составляет 59 635,69 руб./кв.м. в год

9.3.1.3. Вакансии и неплатежи

Неплатежи в настоящий период стремятся к нулю и случаются, главным образом, в период окончаний договоров аренды и потому, по данному признаку могут рассматриваться в т.ч. как вакансии.

Различают два вида вакансий:

1. Вакансии, связанные с поиском новых арендаторов. Такие вакансии преобладают на рынке с превышением предложения над спросом. В результате значительную часть времени помещение никто не арендует, а собственник проводит длительный поиск арендатора.

Рассмотрев информацию по предложениям офисно-торговой недвижимости в аренду, оценщик учел вакансии по поиску нового арендатора после предыдущего арендатора в размере 2х месяцев.

Из практики работы агентств недвижимости и прошлого опыта оценщиков сделано допущение, что смена арендаторов складской недвижимости происходит в среднем раз в четыре года, для поиска нового арендатора требуется около 4х месяцев.

Соответственно, здания не будут приносить доход 4 месяца в четыре года.

Из сложившейся практики арендные платежи вносятся арендаторами заранее на основании договоров аренды, поэтому сбор платежей производится в 100% размере.

Это позволяет ориентировочно установить размер вакансий данного типа в размере 8,33% ($4/(12*4)*100$).

2. Вакансии, связанные с неполным использованием площадей.

Данный вид вакансий учитывается, если арендатору требуются определенные площади, а не все предоставляемое в аренду помещение.

Оценщик исходил из допущения, что оцениваемый офис полностью может быть сдан разным арендаторам.

Поэтому корректировка, связанная с неполным использованием площадей, не применялась в расчете потенциального валового дохода.

9.3.1.4. Расчет потенциального валового дохода

Ниже в таблице приведена итоговая выбранная рентная ставка и расчет доходности объекта оценки на её основе:

Таблица

Назначение	Площадь, м2	Ставка рублей/м2 в год	ПВД, рублей/объект в год	Потери от вакансий, %	ДВД рублей/объект в год
Помещение	216,9	59 635,69	12 934 981,16	8,33%	11 857 497,22

Следовательно, общая величина действительного валового дохода с учетом потерь от вакансий составляет 11 857 497,22 руб.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов).

9.3.1.5. Операционные расходы

Операционные расходы (ОР) включают следующие статьи:

Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объектов арендаторами.

Состав постоянных расходов оцениваемых объектов недвижимости:

- налог на имущество;
- земельный налог;
- затраты на страхование.

Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг.

Прежде всего, отметим, что практика аренды коммерческих помещений предусматривает возложение бремени расходов по обеспечению арендуемых помещений коммунальными услугами на арендатора, поэтому коммунальные расходы не учитываются в расчете переменных расходов оцениваемых объектов недвижимости.

Состав переменных расходов арендодателя оцениваемых объектов недвижимости:

- расходы на управление;
- расходы на проведение ремонта;
- прочие расходы.

Налог на имущество

Налог на имущество составляет 2,2% от кадастровой стоимости имущества в год.

При определении налоговой базы имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета (ст. 375 НК РФ).

Стоимость имущества была получена из сравнительного подхода.

Следовательно, величина налога на имущество в год составляет 1 276 722,29 руб. (58 032 831,33 руб.* 2,2%).

Земельный налог

Расходы на земельный участок не учитывались по причине того, что у собственника оцениваемого помещения право собственности на земельный участок не оформлено.

Затраты на страхование

В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

В данном случае были взяты тарифы компании Альфа-Страхование страховой компании, которой рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило уровень рейтинга А++ «Исключительно высокий уровень надежности» (по данным Интернет-ресурса: <http://www.raexpert.ru>).

По данным сайта данной компании (<http://www.alfastrah.ru/corporate/property/fire/>) тарифная ставка для внутренней отделки помещений - от 1%

В качестве величины покрытия по страхованию объекта недвижимости была принята остаточная стоимость улучшений, рассчитанная в рамках сравнительного подхода.

Тогда величина расходов на страхование составит: 580 328,31 рубля (58 032 831,33*1%).

Расходы на управление

В секторе коммерческой недвижимости распространены следующие платежи:

- плата за поиск арендатора в размере месячной аренды, которую обычно уплачивает непосредственно арендатор;
- плата за управление объектом: оформление необходимых документов (особенно при наличии нескольких арендаторов), оформление, контролирование и при необходимости перевыставление различных коммунальных платежей, разрешение прочих вопросов, связанных с арендой.

По данным Интернет-ресурса: <http://crelist.ru/management/37-priceuk.html> чаще всего цена услуг сторонней управляющей компании складывается из себестоимости работ и дополнительного вознаграждения за профессионализм. При этом существует множество схем, по которым рассчитывается вознаграждение управляющей компании.

1. Гарантированный доход собственника

При использовании этой схемы оговаривается ежегодный доход собственника от объекта недвижимости. Все, что зарабатывается на арендных платежах сверх оговоренной суммы (за вычетом необходимых расходов, которые связаны с обслуживанием, эксплуатацией зданий и обязательными процедурами), является выручкой управляющей компании.

2. Процент от выручки

При такой схеме оплаты управляющая компания по договору получает ежемесячный процент ежемесячного дохода (после вычета всех расходов). С точки зрения управляющей компании эта схема является выгодной. Собственники же обычно используют этот вариант на стадии запуска, когда необходимо быстро заполнить объект. От каждого договора аренды по факту управляющей компании отчисляется от 5 до 20% (в зависимости от спектра оказываемых услуг).

3. Абонентская плата

В этом случае управляющая компания и собственник договариваются о постоянной величине выплат для управляющей компании (например, исходя из количества кв. м). Данная схема имеет тот недостаток, что управляющая компания не заинтересована в улучшении качества работы и в достижении лучших результатов.

4. Смешанные варианты

Поскольку каждая из описанных схем имеет свои недостатки, на рынке часто применяются смешанные варианты оплаты услуг управляющей компании. Например, за основу берется схема абонентской платы, и к этой сумме добавляются проценты от оговоренного превышения потока дохода (проценты от того, что превышает определенную цифру).

Другой вариант - фиксированная сумма и бонус за достижение определенных финансовых показателей, заполненность, безаварийность и за другие качественные параметры, которые следует прописать заранее. Выбранные качественные показатели зависят от того, чего желает добиться собственник. В зависимости от этого он стимулирует управляющую компанию на определенные результаты.

Оплата услуг управляющей компании зависит от того, какие функции на объекте она выполняет. Бывает, что управляющая компания занимается только эксплуатацией объекта или только сбором арендных платежей. В случае если речь идет о доверительном управлении, то есть о полной координации всех функций на объекте, стоимость услуг управляющей компании может составлять до 15% от выручки. Однако при увеличении размеров объекта удельные затраты управляющей компании на кв. м площади будут уменьшаться.

При сдаче офисов или торговых помещений в аренду не требуется постоянного управляющего на объекте, поэтому данные расходы не были учтены в расчете.

Расходы на ремонт

Эта статья расходов учитывает затраты на ремонт и благоустройство объектов, включающие затраты на обновление быстроизнашивающихся элементов. Интересующая величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения

такого ремонта. Кроме того, в составе расходов на ремонт учитывались затраты на проведение отделочных работ, поскольку в объекте оценки отсутствует внутренняя отделка.

Отчисления на проведение ремонта и благоустройства в среднем составляет 10% от действительного валового дохода или 1 185 749,72 руб. (11 857 497,22 *10%).

Прочие расходы

В данной статье расходов учитываются коммунальные платежи и охрана объекта.

При сдаче офисной недвижимости в аренду, как правило, коммунальные платежи возлагаются на арендатора помещений, поэтому данная статья расходов в расчете не учитывается.

9.3.1.6. Определение величины чистого эксплуатационного дохода

Показатель	Ед.измерения	Величина
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб./год	12 934 981,16
Потери от вакансий (4,17% от ПВД)	руб./год	1 077 483,94
Действительный валовый доход (ДВД)	руб./год	11 857 497,22
<i>Постоянные расходы</i>	<i>руб./год</i>	<i>1 857 050,6</i>
Налог на имущество	руб./год	1 276 722,29
Земельный налог	руб./год	-
Страхование имущества	руб./год	580 328,31
<i>Переменные расходы</i>	<i>руб./год</i>	<i>1 185 749,72</i>
Расходы на управление	руб./год	-
Расходы на ремонт	руб./год	1 185 749,72
Прочие расходы	руб./год	-
Чистый эксплуатационный доход (ДВД минус Постоянные и Переменные расходы)	руб./год	8 814 696,90

9.3.2. Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации R для объекта оценки приведен ниже в таблице на основе безрисковой ставки R_f, премий за риски и нормы дохода.

Мониторинг ставок капитализации объектов стрит – ритейла в Москве на 4 квартал 2016 года Слуцкий А.А., к.т.н., вице – президент, член совета национальной ассоциации оценочных компаний финансовых рынков, генеральный директор ООО «ЦЕНТР ВЛ»



9.3.3. Определение ориентира рыночной стоимости доходным подходом

Далее в таблице сведены все данные полученные ранее:

Таблица

Наименование	В рублях
Чистый экономический доход (ЧЭД), руб.	8 814 696,90
Ставка капитализации, R, %	12%
Ориентир рыночной стоимости (ЧЭД/R), руб.	73 455 807,50

Таким образом, ориентир рыночной стоимости нежилого помещения площадью 216,9 кв.м., определенный доходным подходом на дату оценки, составит: 73 455 807,50 (Семьдесят три миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч восемьсот семь) рублей 50 копеек.

10. Итоги

10.1. Обобщение результатов

Различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости нежилого помещения.

Поскольку стоимость земельного участка была получена только одним подходом, для него согласование результатов не проводилось.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиками метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов по трехбалльной шкале в соответствии с четырьмя критериями (Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации, точность оценки и количество доказательств);

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;

- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки. Результаты обобщения суммированы в таблице:

Таблица

Согласование результатов по нежилому помещению площадью 216,9 кв.м. и земельному участку			
Подход	Сравнительный (рыночный)	Доходный	Затратный
Величина ориентира недвижимого имущества с учетом НДС, рублей	61 349 816,83	73 455 807,50	-
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	2	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	2	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	2	-
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	3	2	-
Итого сумма баллов для данного подхода	11	8	-
Подход применялся?	Да	Да	нет
Сумма баллов	19		
Вес подхода, %	58%	42%	-
Доля каждого подхода в части недвижимого имущества, руб.	10 555 211,60	14 217 862,85	-
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	66 434 332,91		

10.2. Результаты оценки

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что на «06» июня 2017г. рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ФИНА» составляет, округленно:

66 430 000 (Шестьдесят шесть миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей, в т.ч.:

Нежилое помещение площадью 216,9 кв.м. – 63 110 000 (Шестьдесят три миллиона сто десять тысяч) рублей;

Право аренды на 57/1000 доли земельного участка площадью 3 544 кв.м (202,01 кв.м.) – 3 320 000 (Три миллиона триста двадцать тысяч) рублей.

Доверительный интервал, по мнению Оценщика, составляет 10% от рыночной стоимости оцениваемого имущества.

10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Директор
ООО «Фирма «Актив»



Токарева О.В.

Оценщик

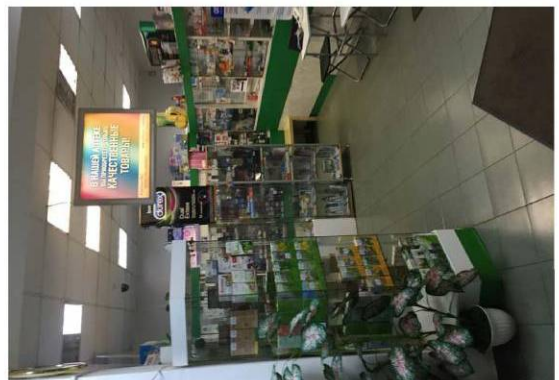
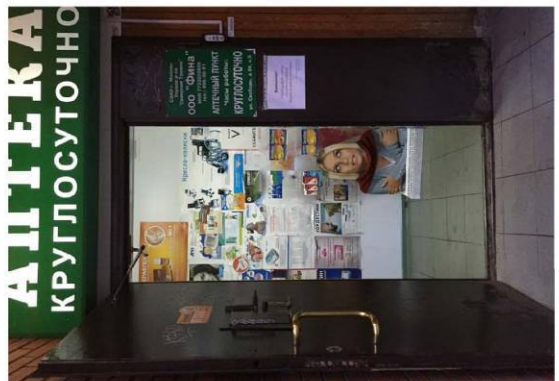
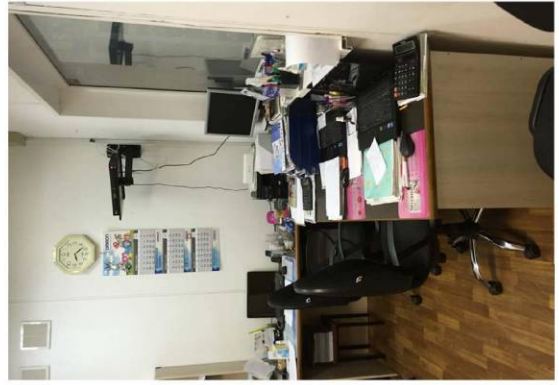
Гаврилова Д.С.

Нормативные документы

- Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в ред. от 02.06.2016г.);
- Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299;
- Федеральный стандарт «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 01 июня 2015 года № 328.
- Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' 2015.

11. Приложения

1. Информация об объекте оценки
2. Копии документов из сети интернет, используемые для расчетов
3. Разрешительные документы оценщика.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 3

- Дата 25.08.2011
- Кадастровый номер _____
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2807/6 (02113539:0009,0004)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1
- 1.3. Общая площадь помещения 216,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Северное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Свободы
Номер дома	89	
Номер корпуса	5	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. II ком. 11, 12, 14, этаж 1: пом. VI ком. 1-18.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: подвал: пом. II - дата обследования 05.06.2007, этаж 1: пом. VI - дата обследования 27.03.2001.
- ~~Помещение переоборудовано без разрешения (подвал: пом. II).~~
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15.06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.

И.Г. Анисимова
(инициалы, фамилия)

Защитный код

Восстановлено

Ирина Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного ТБТИ

02 80 11 0026421

1.

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Кулеков Е. В.

Т.С. Кошечкина
Уд

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
НА ЧАСТЬ _____	подвал ПОМЕЩ. № _____ II
КОРП. (СТР.) № _____ 5 (_____)	ДОМ № _____ 89
ПО (УЛ./ПЕР.) _____ ул. Свободы	
_____ Северо-Западный административный округ _____ г. МОСКВЫ	

h = 2.70 м

подвал

① **Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

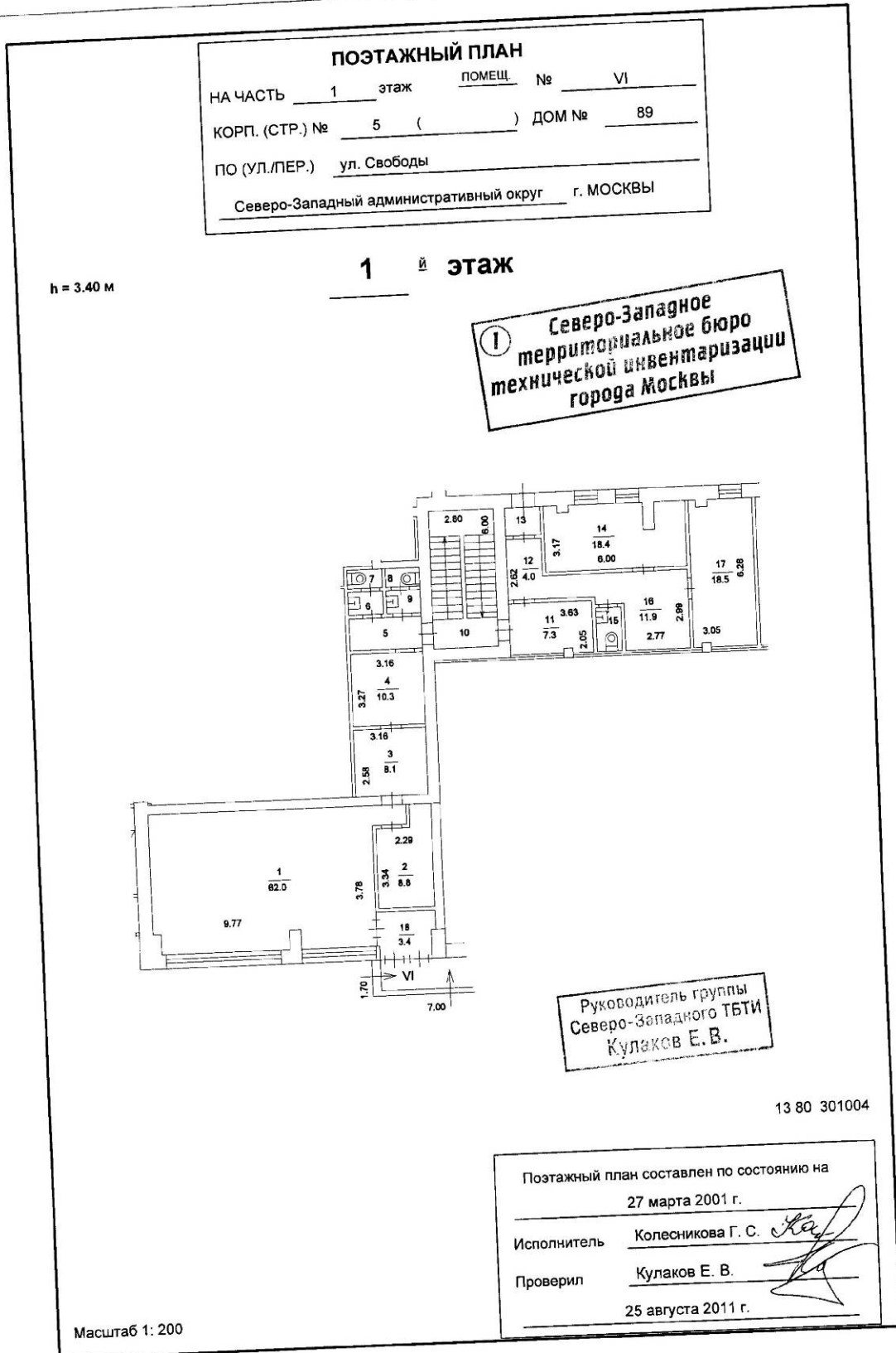
The floor plan shows an irregular shape with three main rooms. Room 11 is on the left, room 12 is in the middle, and room 14 is on the right. Dimensions are provided for each room and along the walls. Room 11: 4.83 (width), 11.1 (height), 240 (area). Room 12: 2.83 (width), 9.7 (height), 3.42 (area). Room 14: 3.75 (width), 13.0 (height), 4.74 (width). Other dimensions include 3.00 and 3.00.

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Кулаков Е. В.


13 80 301004

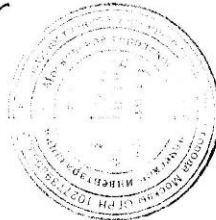
Позэтажный план составлен по состоянию на	
5 июня 2007 г.	
Исполнитель	Колесникова Г. С.
Проверил	Кулаков Е. В.
25 августа 2011 г.	

Масштаб 1: 200



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов

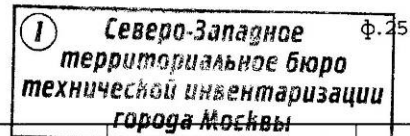

Ирина Леонидовна
Савва-Валентиновна
Савва-Валентиновна



По адресу: ул. Свободы, 89, кор.5

стр. 2

Помещение N VI Тип: Торговые
 Последнее обследование 27.03.2001
 Распоряжение префекта
 от 31.01.2001 N 197



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	62,0	62,0					340
	2	кабинет	8,8	8,8					
	3	кладовая	8,1	8,1					
	4	кладовая	10,3	10,3					
	5	коридор	4,3		4,3				
	6	умывальная	1,4		1,4				
	7	уборная	1,4		1,4				
	8	уборная	1,4		1,4				
	9	умывальная	1,4		1,4				
	10	клетка лестнич	16,8		16,8				
	11	стерилизационна	7,3	7,3					
	12	раздевалка	4,0		4,0				
	13	тамбур	2,1		2,1				
	14	пом. для хранени	18,4	18,4					
	15	санузел	1,6		1,6				
	16	комната отдыха	11,9		11,9				
	17	пом. для хранени	18,5	18,5					
	18	тамбур	3,4		3,4				
Итого по помещению			183,1	133,4	49,7				
---Нежилые помещения всего			183,1	133,4	49,7				
в т.ч. Торговые			183,1	133,4	49,7				
Итого			216,9	133,4	83,5				
---Нежилые помещения всего			216,9	133,4	83,5				
в т.ч. Торговые			183,1	133,4	49,7				
Обществ. питания			33,8		33,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 9.08.2002г. N 8002906.

Экспликация на 2 страницах

25.08.2011 г.

Исполнитель Колесникова Г.С.

Колесникова Г.С.

13 80 301004

Северо-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Свободы, 89, кор.5

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.06.2007

~~Помещение переоборудовано без разрешения~~

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	11	комн.персонала	11,1		11,1	общепит			270
	12	комн.персонала	9,7		9,7	общепит			
	14	разгрузочная	13,0		13,0	общепит			
Итого			33,8		33,8				
---Нежилые помещения всего			33,8		33,8				
в т.ч. Обществ.питания			33,8		33,8				

Зачертано по делу Вершинин.



*Исполнитель
Зам. начальника
Северо-Западного ТБТИ*



02 80 11 0026422

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Фина"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	216,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	216,9
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.08.2002г. N 8002906.

Начальник ТБТИ И.Г.Анисимова

25.08.2011 Подпись

Ирина Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного ТБТИ

М.П.

Исполнитель Колесникова Г.С.

25.08.2011 Подпись

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Кураков Е.В.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2807/6 Литер -
по состоянию на 16.02.2010 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02113539		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Свободы	
Дом	89	Корп.	5
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	3815,9	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	217,6	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1967
технического подполья технического этажа	210,0	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	7,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	480,8
Площадь застройки (кв.м.)	1707	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3815,9 -



02 80 11 0026423

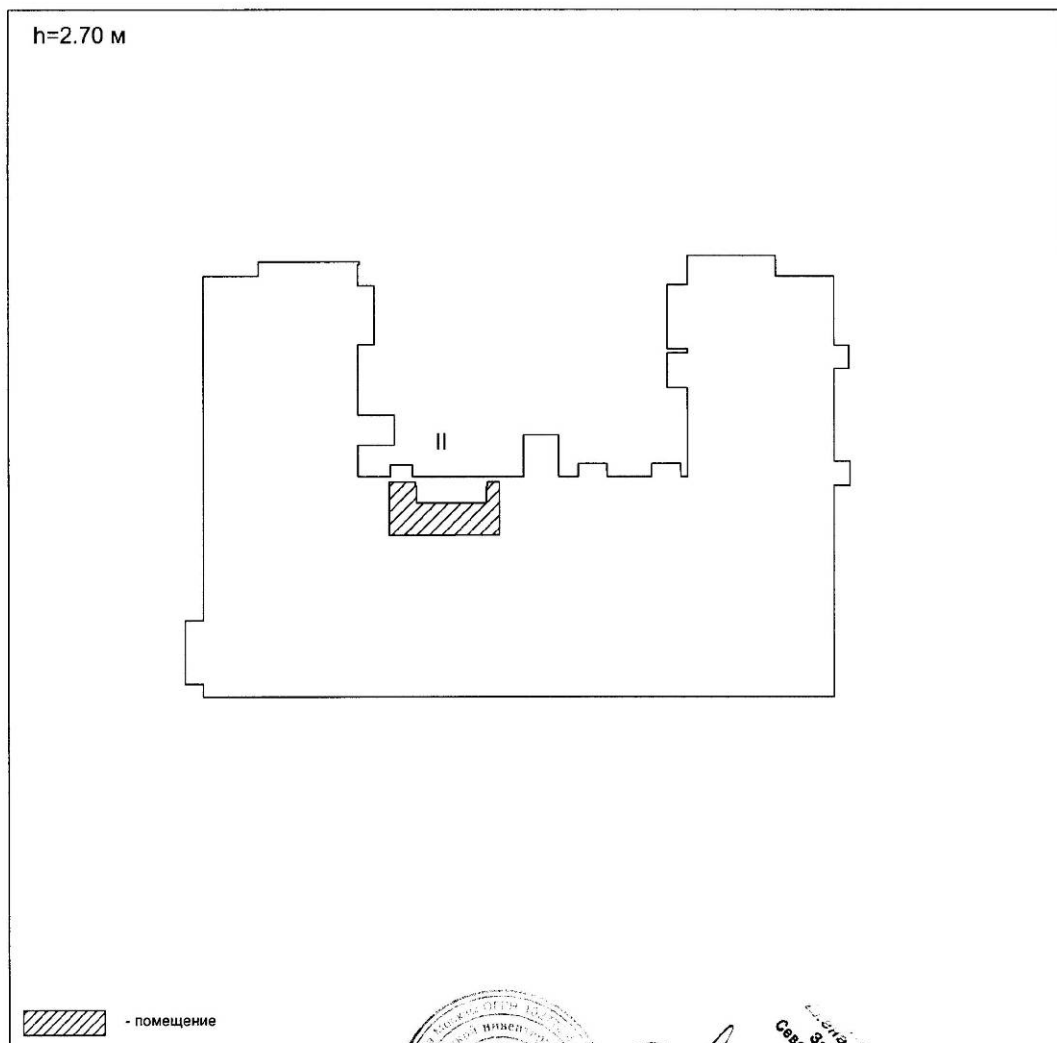
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2807/6 (02113539 : 0009)

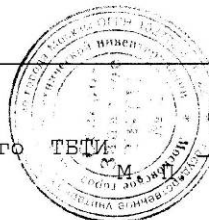
2. План расположения помещения на этаже

ПОДВАЛ



Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного



(подпись)

И. Г. СИМОВА
Зам. начальника
Северо-Западного филиала

(инициалы) СИМОВА
(фамилия)

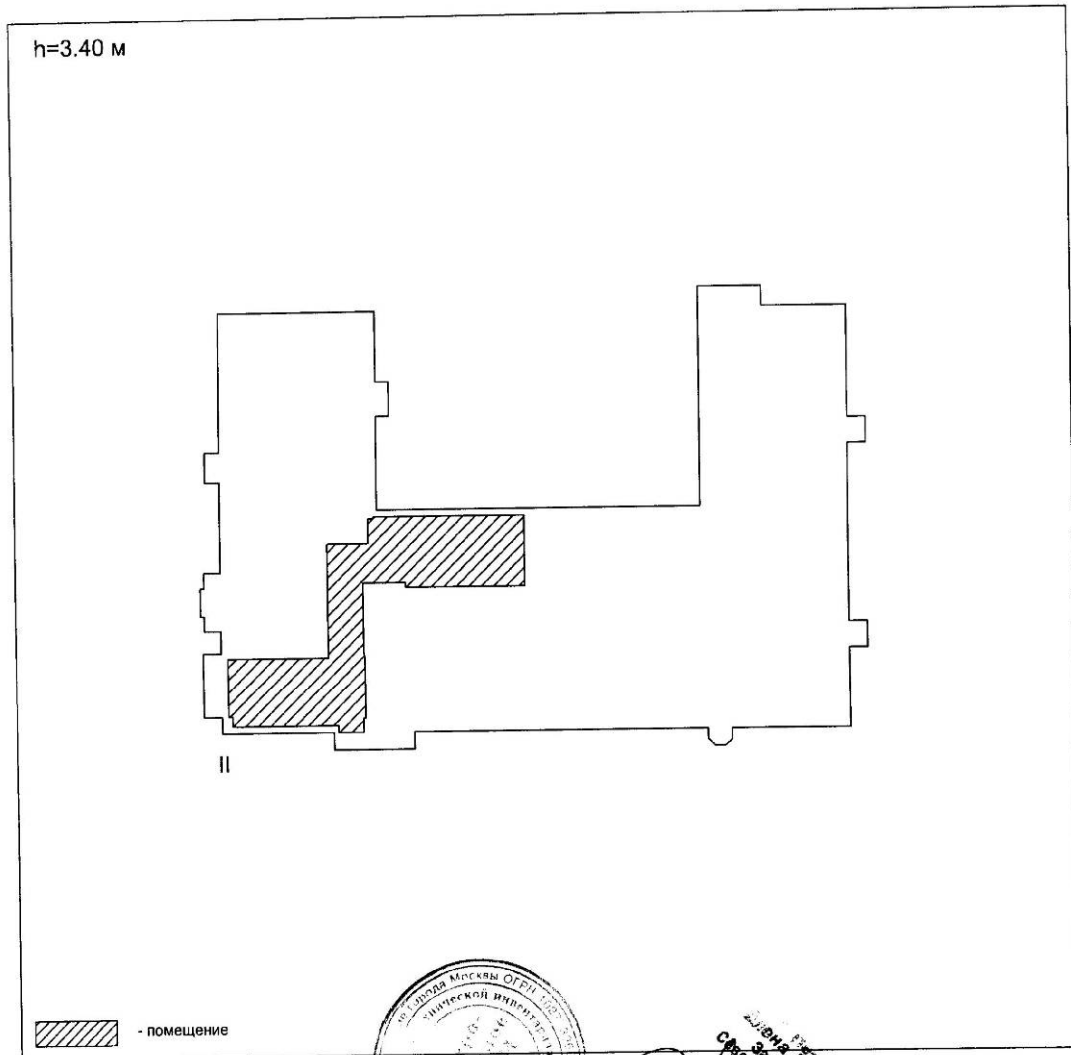
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2807/6 (02113539 : 0004)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного



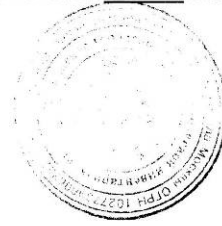
И. П.

(подпись)

Леонова Леонидовна
зам. начальника
Северо-Западного
АНИСИМОВА
инициалы, фамилия

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

*Ирина Леонидовна
Зем. кадастровый
Северо-Западного ТЭИ*



Руководитель
Северо-Западного ТЭИ
Кулаков Е. В.

Е. В. Кулаков
Ев



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
 тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
 http://www.to77.rosreestr.ru

№

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
 ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ
 (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 08.07.2015

№ 77/021/066/2015-298

На основании запроса от 02.07.2015 г., поступившего на рассмотрение 02.07.2015 г. сообщаем, что правообладателю

ООО "ФИНА", ИНН: 7733022791, ОГРН: 1037700242920; адрес места нахождения: г.Москва, ул.Свободы, д.89, стр. 5 в период с 01.01.2011 по 02.07.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества :

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:08:0003001:10384
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	216,9 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Свободы, д.89, корп.5
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.04.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-08/001/2005-349
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества ВАМ (МКИ) N 11098 от 24.12.1997 г. с Фондом имущества г. Москвы; Дополнительное соглашение от 26.07.2001 г. о внесении изменений в договор ВАМ (МКИ) № 11098 от 24.12.1997 г.; Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы Серия Б №011764 от 18.08.1998г
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-18/048/2011-896

Выписка выдана: Луговин А. И., от имени представляемого по доверенности: Конкурсный управляющий ООО "ФИНА" Есьман А. В.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

(должность равнозначного должностного лица органа государственного
 кадастрового учета и государственной регистрации прав)

Климова В. И.

(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА**
предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельном участке

№	М	-	0	8	-	0	4	/	0	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

3	0	0	3	2	0	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число)

(Месяц)

(Год)

77:08:0003005:78

(Кадастровый №)

80200581

(Условный №)



г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Главного управления государственного имущества и жилищно-коммунального хозяйства Департамента городского имущества города Москвы Валентина Игоревича действующего на основании доверенности от 24.02.2013 № ДГЧ-Д-83/13, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Фина», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Крапиной Наталии Евгеньевны, действующей на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 18.02.2013 № 1164-08 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является неделимый земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 3 544 (три тысячи пятьсот сгорок четыре) кв.м из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:08:0003005:78 по адресу: г.Москва, ул.Свободы, вл.89, корп.5, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации помещения в здании под аптеку (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.02.2013 № 19/013/2013-1751,

Маслова

запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.04.2005 № 77-77-08/001/2005-349).

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

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

1.4. Арендатор не возражает против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также установления права ограниченного пользования земельным участком казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Арендодатель уведомляет Арендатора о вступлении в Договор новых Арендаторов.

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

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено нежилое здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **07 февраля 2062 года**.

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

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

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации



Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатору, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

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

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

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

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об



изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

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

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

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору:

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. Участок предоставляется без права возведения капитальных зданий и сооружений и некапитальных объектов.

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

4.6. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по



предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендаторы обязаны:

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

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



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

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

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

5.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

5.14. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих паспортных данных, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации физического 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 законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;




- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском 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.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

7. САНКЦИИ

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

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в



безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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 земельного участка.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений 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, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

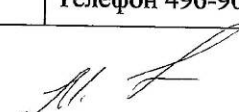
10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 – Расчет арендной платы
- 3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «1»:
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Фина»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7733022791/773301001, ОКПО 16996378, ОКВЭД 51.418
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 125481, г.Москва, ул.Свободы, д.89, корп.5
Почтовый адрес: 115054 г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 125481, г.Москва, ул.Свободы, д.89, корп.5
Расчетный счет № 4020181020000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	Расчетный счет № 40702810600005075585
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810000000000353
БИК 044583001	БИК 044525353
Телефон 192-52-10	Телефон 496-90-61

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

*Зачин и госакт именя Грависеия
иуиуеовиша и рилеиано-це-
фова снаниеи Дидраишеи
пероралио иуиуеови
ирибе Мосиби*

От Арендатора «1»:

Генеральный директор
ООО «Фина»

М.П.



Головгеша

Н.Е.Кралина
Н.Е.Кралина



В.1

Филиал ФГУ «ФКП Росреестра» по Москве

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

12.02.2013 № 77/501/13-37807

1 Кадастровый номер 77:08:003005:78

2 Лист № 1 3 Всего листов: 4

4 Превыющие номера: —

5 Общие сведения 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007

7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

8 Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл 89, корпус 5

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатика, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	вес	—	—	—	—	—	—

9 Разрешенное использование: эксплуатация парикмахерской; эксплуатация помещений ателье; эксплуатация помещений склада, офиса; эксплуатации магазина, эксплуатация помещения центра; эксплуатации административно-управленческих учреждений и общественных организаций; эксплуатации аптеки

10 Фактическое использование/характеристика деятельности: —

11 Площадь: 3544 кв. м 12 Кадастровая стоимость (руб.): 11225329,36 13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 31674,19 14 Система координат: СК кадастрового округа

15 Сведения о правах: —

16 Особые отметки: —

17 Приложение 1 к Договору № М-08-04101 от «30» 03 2013 г.

18.1 Номера образованных участков: —

18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —

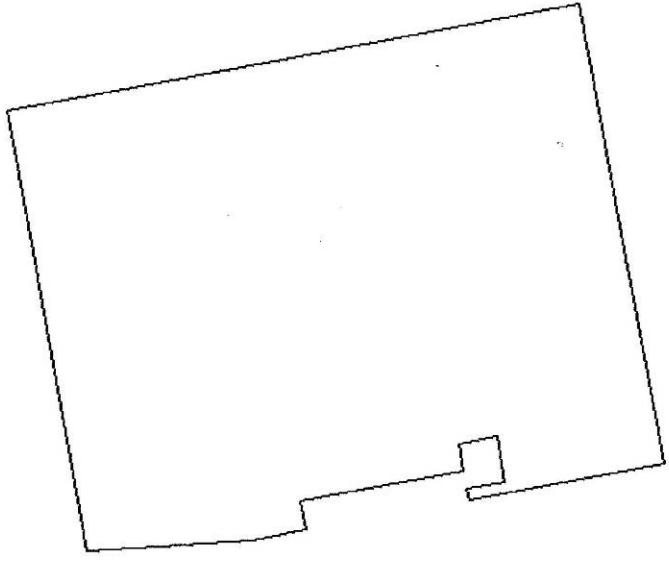
18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

Инженер 2 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

М.А. Гурьева
(инициал, фамилия)

2013 г.

В.2	КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) 12.02.2013 № 77/50/13-3780Z		
1	2	3	Всего листов: 4
Кадастровый номер 77:08:003005:78 План (чертеж, схема) земельного участка			
			
5	Условные знаки: _____		
Масштаб 1:700			
Инженер 2 категории (наименование должности)		М.П. (подпись)	
М.А. Пардлова (инициалы, фамилия)			

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 12.02.2013 № 77/501/13-3780Z

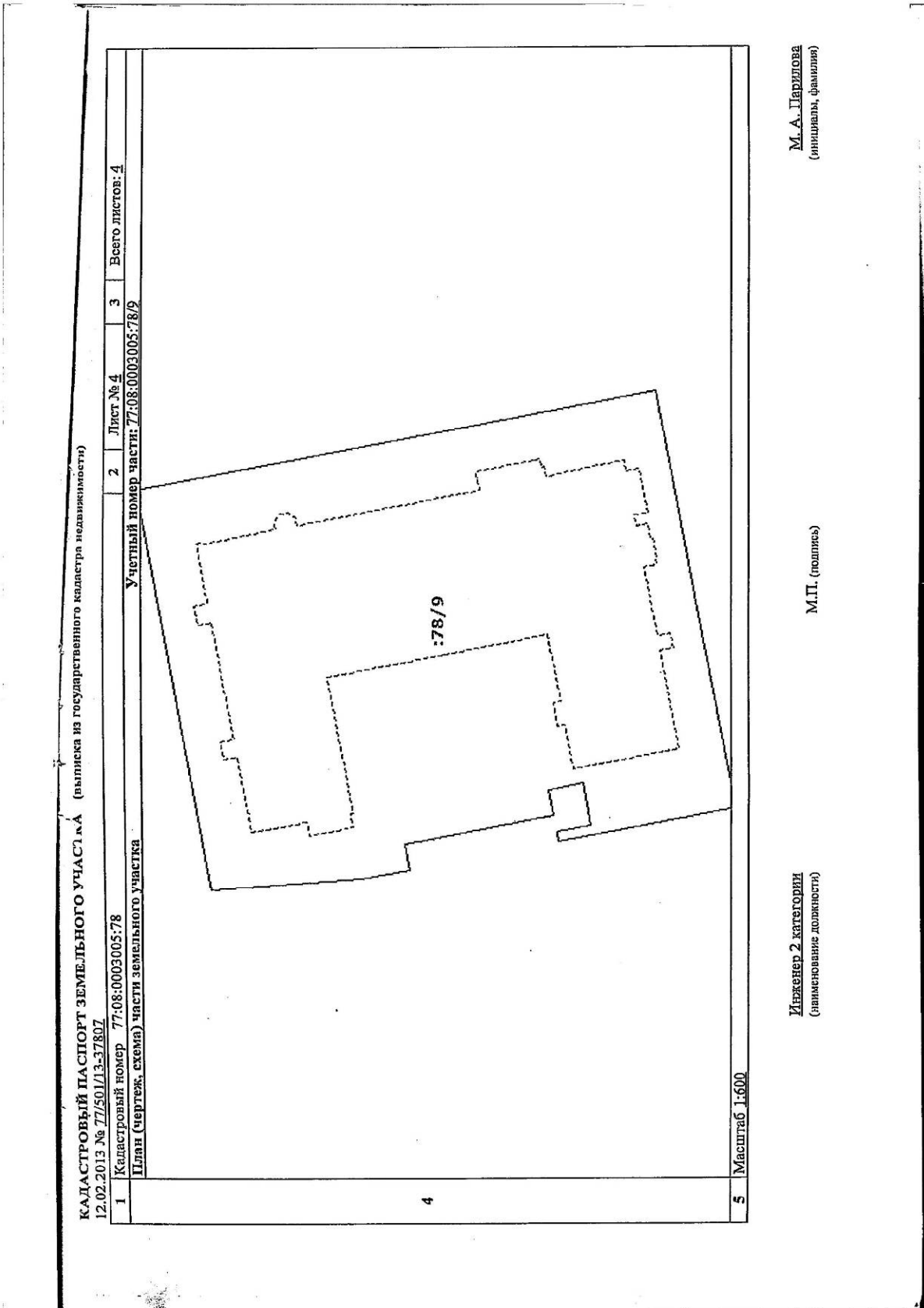
В.3

1		Кадастровый номер 77:08:0003005:78		2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
4	1	9	часть земельного участка занята объектом недвижимости, здание, учетный номер объекта: 02113539	—			
	2	—	Прочие ограничения (обременения)	Государственное образовательное учреждение Центр внешкольной работы "Синяя птица"			
	3	—	Аренда (в том числе субаренда, лизинг)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЗЕНИТ-ТЕПЛОСТРОЙ"			

Инженер 2 категории
 (наименование должности)

М.П. (подпись)

М. А. Парилова
 (инициалы, фамилия)



Приложение 2 к Договору
№ М-08- 041/015
от «30» 03 2013 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08- 041/015 -001

Арендатор 1: ООО «Фина»
Адрес участка: г.Москва, ул.Свободы, вл.89, корп.5
Дело № 08-02-581
Кадастровый номер 77:08:0003005:78

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	3 544
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	112 253 329,36
1.3. Доля Арендатора 1 для расчета арендной платы 57/1000	кв.м	202,01
1.4. Кадастровая стоимость доли земельного участка	руб.	6 398 503,13
1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.6. Годовая арендная плата*	руб.	95 977,55

* 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 ЦБ РФ.

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 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105011028001120

ОКАТО 45283573000 (Северное Тушино)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС № М-08-_____ - 001 НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

<p>От Арендодателя: <i>Земля и находящиеся на ней строения оформлены на имя и принадлежат на праве собственности Департамента городского имущества города Москвы</i>  М.П. <i>А.А. Головин</i></p>	<p>От Арендатора «1»: Генеральный директор ООО «Фина»  Н.Е.Кралина </p>
---	---

Handwritten signature

Handwritten signature

Приложение 3 к Договору
№ М-08- 04/015
от « 30 » 03 2013г.

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды земельного участка

Арендаторы	Размер доли
Арендатор – 1: ООО «Фина»	202,01 кв.м



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 959-1888, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

ООО "ФИНА"
Конкурсному управляющему
А.В. ЕСЬМАН
ул. Ялагина, д. 5 А, кв. 69,
г. Электросталь,
Московская обл., 144010

31.03.2015 № 33-4-4605/15-(0)-1
на № Б/Н от 30.03.2015

Департамент городского имущества города Москвы (далее - департамент) в рамках своих полномочий рассмотрел Ваш запрос о наличии земельно-правовых отношений и сообщает о наличии/отсутствии в информационных ресурсах департамента следующей информации:

Объект поиска	Наличие информации
ООО "ФИНА", ИНН: 7733022791	Да, согласно приложению

Согласно ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) о наличии оформленных прав может быть получена на основании запроса в Управление Росреестра по г. Москве.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Д.Н. Тетушкин

КАРКОЦКИЙ Д. Л.
(495) 959-18-88

К № 33-4-4605/15-(0)-1

Приложение

Земельно-правовые отношения

Адрес ЗУ	Кадастровый/условный номер ЗУ	Площадь ЗУ/ Доля, кв.м.	Наименование землепользователя	ИНН	Юридический адрес (Адрес регистрации)	Номер документа	Наименование правообстоятельного документа	Статус документа	Срок действия	Разрешено ли действие и цель использования
Улица Свободы, вл. 89, корп.5	77:08:03005:078	3820 / 202.01	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИНА"	7733022791	125481, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, улица Свободы, дом 89, КОРПУС	М-08-041015	договор аренды земельного участка с множеством лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке	действует	с 30.03.2013 по 07.02.2062	эксплуатация помещений в здании под аптеку

1

Сдаю торговое помещение, Москва, м. Сходненская, бульвар Яна Райниса, 2К1

[показать на карте](#)



ПРЕМИУМ

84 000 руб./м²/год

предоплата: 2 месяца

площадь: 200 м²

метро: м. Сходненская, 7 мин. пешком

этаж: 1 этаж из 9

длительный срок

- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Сдаются помещения свободного назначения, СЗАО, м. Сходненская (100 метров от метро), Бульвар Яна Райниса д.2 к.1. Отличная пешеходная доступность от метро. Высокая транспортная доступность и удобный подъезд с улиц: Свободы, Героев Панфиловцев, Химкинского бульвара, Волоколамского шоссе, МКАД. В окружении: сложившийся крупный и густонаселенный жилой массив. В непосредственной близости от объекта располагаются: Торгово-развлекательный центр (ТРЦ) Калейдоскоп и Торговый центр (ТЦ) Оранжевый мир, Торгово-офисный комплекс (ТОК) East Bridge, салоны мобильной связи: Евросеть, Мегафон, МТС. Отделения банков: Альфа-Банк, Русский стандарт, Сбербанк. Рестораны и фуджорт: Якитория, Тануки, KFC, Ёлки-Палки. Интенсивный пешеходный трафик вдоль непосредственно витрин помещений- 1 500 человек в час +1 000 чел/час трафик в прямой видимости на бульваре. Хороший автомобильный трафик по бульвару Яна Райниса. Любое свободное использование помещений: под банк, ресторан, кофейню, салон связи, аптеку, бутик, ювелирный, магазин и др. Разрешённая парковка (свободная, бесплатная) вдоль фасада на бульваре Яна Райниса. Все центральные городские коммуникации.

Тип объекта: помещение свободного назначения

Тип здания: жилое

Год постройки: 1969

Этаж: 1

Этажность: 9

Материал стен: панельные

Перекрытия: железобетонные

Высота потолков: 3 м.

Окна: витрины

Электрическая мощность 45 кВт

Вход: 1 отдельный вход с фасада

Возможно объединение блоков.

- [Информация по помещению](#)
 - 200 м² общая площадь

18.05.2017

Сдаю торговое помещение, Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 35К1 - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).

Сдаю торговое помещение, Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 35К1

[показать на карте](#)



5 032 руб./м²/месяц

предоплата: 1 месяц

площадь: 157 м²

метро: м. Сходненская, 1 мин. пешком

этаж: 1 этаж из 20

длительный срок

- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Предлагается к аренде торговое помещение площадью 157.3 кв.м, расположенное в прямой видимости и 50 метрах от выхода из метро Сходненская. Сверхинтенсивный пешеходный трафик, Большой сложившийся жилой массив с высокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой. Высокий рекламный потенциал, места для вывесок.

- [Информация по помещению](#)
 - 157 м² общая площадь
 - 1 этаж
 - **нет** раздельных санузлов
 - **нет** совмещенных санузлов
- [Информация по зданию](#)
 - 20 этажность
 - жд тип строения
- [Информация по участку](#)

[Контактная информация](#)

Разместил(а)

Компания
Effect Real Estate

Размещено
21.04.2017

Телефон
[показать телефон](#)

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-shodnenskaya-ulica-156511838/>

1/3

Сдаю торговое помещение, ш. Боровское, 1 км., Московский поселение, улица Татьянан Парк, 13к1

[показать на карте](#)



45 000 руб./м²/год

тип договора прямая аренда, можно частями 235 кв.м

предоплата: 2 месяца

площадь: 518 м²

метро: м. Юго-Западная, 10 мин. транспортом

шоссе: Боровское ш., 1 км.

этаж: 1 этаж из 14

длительный срок

- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Предлагаются в аренду 2 помещения на 1-ом этаже по адресу: г. Москва, ул. Татьянан парк д. 13 корп. 1 (корпус 3 ЖК Татьянан Парк Боровское шоссе, 500 м от МКАД, примыкает к Солнцево), географически это территория Новой Москвы - Новомосковский АО. Общая проектная площадь предлагаемых помещений: 518 м² (весь нежилой этаж данного корпуса).

Каждое помещение имеет по 2 входа.

Срок сдачи данного корпуса : II квартал 2017 г.

В 2017 году в непосредственной близости откроется станция метро Говорово (ранес называлась Терешково). Мы находимся на первой линии на пути следования потока жильцов от метро.

Масштаб ЖК Татьянан Парк - 25 корпусов на 300 000 м², крупная школа, 2 детских сада, поликлиника, паркинги, зона отдыха с прудом.

Собственник физлицо, срок аренды от 3 лет. тел. для связи +7-926-593-47-39 Игорь Сайт проекта: www.domvgovogovo.ru

- [Информация по помещению](#)
 - 518 м² общая площадь
 - 1 этаж
 - нет отдельных санузлов
 - нет совмещенных санузлов
- [Информация по зданию](#)
 - 14 этажность
 - 3 м потолки
 - жд тип стросния
- [Информация по участку](#)
- [Инфраструктура](#)

Сдаю торговое помещение, Москва, м. Лермонтовский проспект, Лермонтовский проспект, 6

[показать на карте](#)



[ТОП](#)

58 824 руб./м²/год

предоплата: 1 месяц

площадь: 255 м²

метро: м. Лермонтовский проспект, 3 мин. пешком

этаж: 1 этаж из 9

длительный срок

- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Помещение расположено у выхода из метро Лермонтовский проспект. 1-я линия домов. Густонаселенный жилой массив. Интенсивные автомобильный и пешеходный трафики. Вечерняя сторона

1 этаж жилого дома
2 входа - 1 с фасада, 1 со двора
Высота потолков - 3,5 м
Электрическая мощность - 50 кВт
В помещение выполнен ремонт

- [Информация по помещению](#)
 - 255 м² общая площадь
 - 1 этаж
 - **нет** отдельных санузлов
 - **нет** совмещенных санузлов
- [Информация по зданию](#)
 - 9 этажность
 - жд тип строения
- [Информация по участку](#)

[Контактная информация](#)

Разместил(а)
[менеджер компании](#)

Компания

Сдаю торговое помещение, Москва, м. Войковская, Ленинградское шоссе, 15

[показать на карте](#)



72 414 руб./м²/год

залог: 0 руб.

площадь: 201 м²

метро: м. Войковская, 4 мин. пешком

этаж: 1 этаж из 9

длительный срок

- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Лот 20091.

Помещение располагается на первой линии домов Ленинградского шоссе. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

- [Информация по помещению](#)
 - 201 м² общая площадь
 - 1 этаж
 - да доп. линии
- [Информация по зданию](#)
 - 201 м² общая площадь
 - 9 этажность
 - 1 пассажирский лифт
 - жф тип стросния
 - свободный вход
- [Инфраструктура](#)
 - есть электричество
 - есть водоснабжение
 - есть газ
 - есть канализация
 - есть отопление
 - есть охрана
 - есть парковка
- [Дополнительная информация](#)
 - есть мебель в комнатах
 - есть интернет

18.05.2017

Участок 9 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

0 ₽ Мои объявления Владимир

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Направление

Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

Участок 9 сот. (промназначения)

8 500 000 ₽

№ 1089461401, размещено 10 мая в 11:53 442 (+5)

Площадь: 9 сот.

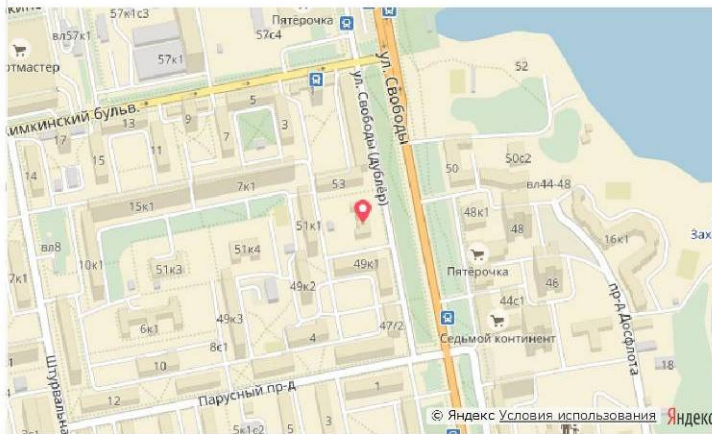
Адрес: Москва, ул Свободы д. 51

Щелковская (22 км)

Сходненская (800 м)

Речной вокзал (1.6 км)

Скрыть карту



Показать телефон
8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Продавец

Дарья

Подтверждён

На Avito с июля 2016

Адрес

Москва, м. Щелковская, ул Свободы д. 51

Продам участок в центре Переславля-Залесского, на участке дом. Все коммуникации, газ, вода-индивидуальные проекты. Участок чистый, огороженный. Назначение ИЖС, можно переводить в промземлю. Отличное место для магазина или другого вида предпринимательской деятельности. Рядом продается еще такой же участок(для увеличения). С другой стороны 2 частных магазина (не продуктовых). Подъезд хороший.

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 5.5 га (про...
Ленинградское шоссе, 9 км
40 000 ₽



Участок 50 сот. (пр...
Калужское шоссе, 25 км
8 120 000 ₽



Участок 20 сот. (пр...
Тушинская
650 000 ₽



Участок 2 сот. (про...
Речной вокзал
10 000 000 ₽

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_promnaznacheniya_1089461401

1/2

18.05.2017

Участок 80 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

0 ₽ Мои объявления Владимир

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Направление

Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее

Участок 80 сот. (промназначения)

49 700 000 ₽

№ 1215629637, размещено 24 апреля в 12:44 218 (+6)



Показать телефон
8 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Продавец
Наталья
Подтверждён
На Avito с 24 апреля 2017

Адрес
Москва, м. Планерная, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 1

Кадастровый номер 77:08:000****:99** проверен

Посмотреть отчёт

Площадь: 80 сот.

Адрес: Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 1

Планерная (1.3 км) Сходненская (1.8 км) Волоколамская (3.3 км)

Скрыть карту



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1215629637

1/2

18.05.2017

Участок 35 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

0 ₽ Мои объявления Владимир

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Направление

Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

Участок 35 сот. (промназначения)

105 000 000 ₽

№ 1217302103, размещено 27 апреля в 14:05 374 (+2)

Площадь: 35 сот.

Адрес: Москва, Алтуфьевское шоссе 79

Алтуфьево (1.9 км)

Бибирево (1.2 км)

Отрадное (2.3 км)

Скрыть карту

Показать телефон
8 915 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство

Иван

Подтверждён

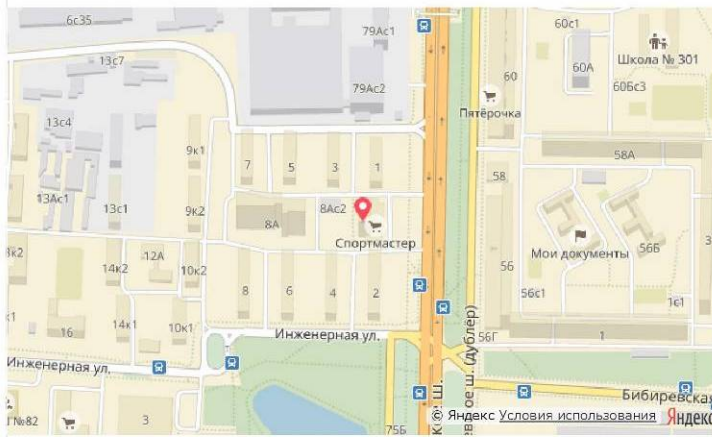
На Avito с июня 2014

Контактное лицо

Иван

Адрес

Москва, м. Алтуфьево, Алтуфьевское шоссе 79



Продам участок земли 35 соток и здание 70м2 все в собственности первая линия под мойку сервис автосалон и тд

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 50 сот. (пр...
Речной вокзал
100 000 000 ₽



Участок 1.5 га (про...
Полежаевская
100 000 000 ₽



Участок 1.95 га (пр...
Крылатское
104 882 000 ₽



Участок 53 сот. (пр...
Речной вокзал
105 000 000 ₽



Участок 53 сот. (пр...



Участок 10 га (пром...



Участок 4 га (пром...



Участок 75 сот. (пр...

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1217302103

1/2

Продаю торговое помещение, Москва, Щелковское шоссе

[показать на карте](#)



64 800 000 руб.

- 255 м²
- 1 этаж из 2
- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Продается высоконадежный арендный бизнес. Общая площадь помещения 255 кв.м, высота потолков 3 метра, электрическая мощность 35 кВт. Подписан ДДА с сествым продуктовым магазином на 10 лет. Индексация 7%. Суперинтенсивный автомобильный трафик, густонаселенный жилой массив, широкие рекламные возможности.
Номер объекта: 1/546480/180

- [Информация по помещению](#)
 - 255 м² общая площадь
 - 1 этаж
 - **нет** отдельных санузлов
 - **нет** совмещенных санузлов
- [Информация по зданию](#)
 - 255 м² общая площадь
 - 2 этажность

[Контактная информация](#)

Разместил(а)
[менеджер компании](#)

Компания
[Deltaestate](#)

Размещено
12.05.2017

Телефон
[показать телефон](#)

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

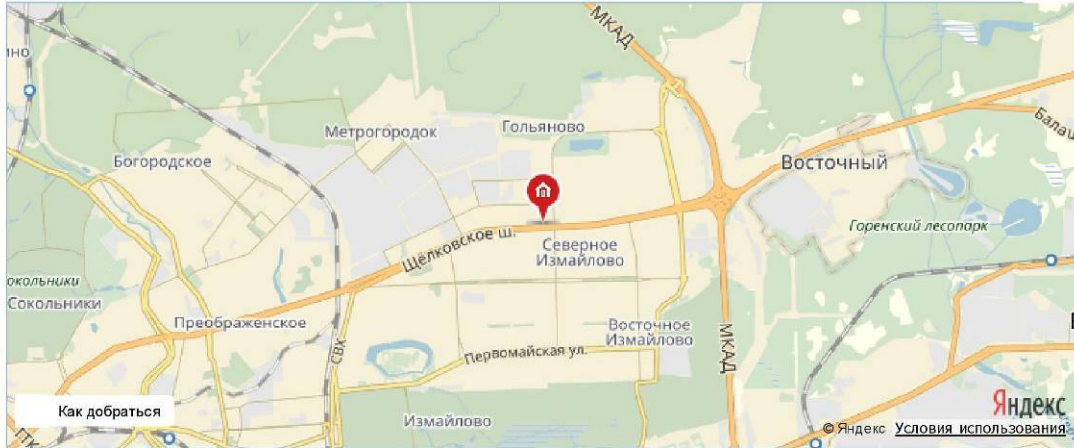
18.05.2017

Продаю торговое помещение, Москва, Щелковское шоссе - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).

- [ЖК «Суббота» Помещения для вашего бизнеса](#)
-
-
-
-

[Поиск недвижимости на карте](#)

Этот объект на карте Москва, Щелковское шоссе



[Продажа ИК ул. Живописная, вл. 27](#)

Аукцион по продаже земельного участка - 30 925 кв.м. и зданий - 4 804,9 м.

От 359 273 000 р. Тел.: (985) 266-65-84

Похожие торговые помещения Москва, Москва

-
-
-

Продажа



○ [ш. Варшавское м. Бауманская м. Варшавская м. Электрозвод. Аэропорт м. Бауманская](#)

Москва	Бауманская ули...	Варшавское шос...	Большая Семено...	Ленинградский ...	Бауманская ули...
○ Торговое помещение 322,8 м ²	○ Торговое помещени...	○ Торговое помещени...	○ Торговое помещени...	○ Торговое помещени...	○ Торговое помещени...
○ 71 000 000 руб.	○ 93 м ²	○ 190 м ²	○ 185 м ²	○ 202 м ²	○ 93 м ²
	○ 57 000 000 руб.	○ 61 846 600 руб.	○ 61 000 000 руб.	○ 74 000 000 руб.	○ 60 000 000 руб.

коммерческой недвижимости в районе Северное Измайлово

- [Офисы](#) (3)
- [Здания](#) (8)

<http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-shchelkovskoe-shosse-156676852/>

2/3

18.05.2017

Продаю торговое помещение, Москва, Щелковское шоссе - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).

- [Склады](#) (1)
- [Гаражи](#) (23)
- [Предприятия сферы услуг](#) (6)
- [Производство](#) (2)
- [Нежилые помещения](#) (7)
- [Готовые бизнесы](#) (23)

Продажа торговых помещений по районам

- [Торговые помещения в районе Гольяново](#) (51)
- [Торговые помещения в районе Восточное Измайлово](#) (44)
- [Торговые помещения в районе Измайлово](#) (75)

Продажа торговых помещений по улицам

- [Продажа торговых помещений Щелковское шоссе](#) (8)



[Разместить объявление о продаже недвижимости](#)

вы можете добавить свой объект и первым получить отклики



Продаю торговое помещение, Москва, м. Перово, шоссе Энтузиастов, 74/2

[показать на карте](#)



60 000 000 руб.
тип договора **продажа**

- 200 м²
- м. Перово , 17 мин. пешком
- 1 этаж из 10
- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Продается арендный бизнес. "Торговые ряды" - 7 арендаторов - продукты питания, зоомагазин, цветы, салон штор. Помещение площадью 200 кв.м., расположено на 1-ом этаже жилого дома, имеет 2-а входа, витрины, все необходимые коммуникации, высота потолка - 4,1м.

- [Информация по помещению](#)
 - 200 м² общая площадь
 - 1 этаж
 - нет отдельных санузлов
 - нет совмещенных санузлов
- [Информация по зданию](#)
 - 200 м² общая площадь
 - 10 этажность
 - 4 м потолки
 - жд тип строения
- [Информация по участку](#)
- [Дополнительная информация](#)
 - есть мебель в комнатах

[Контактная информация](#)

Разместил(а)
Игорь Шуть

Размещено
22.02.2017

18.05.2017

Продаю торговое помещение, Москва, м. Перово, шоссе Энтузиастов, 74/2 - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).

Телефон

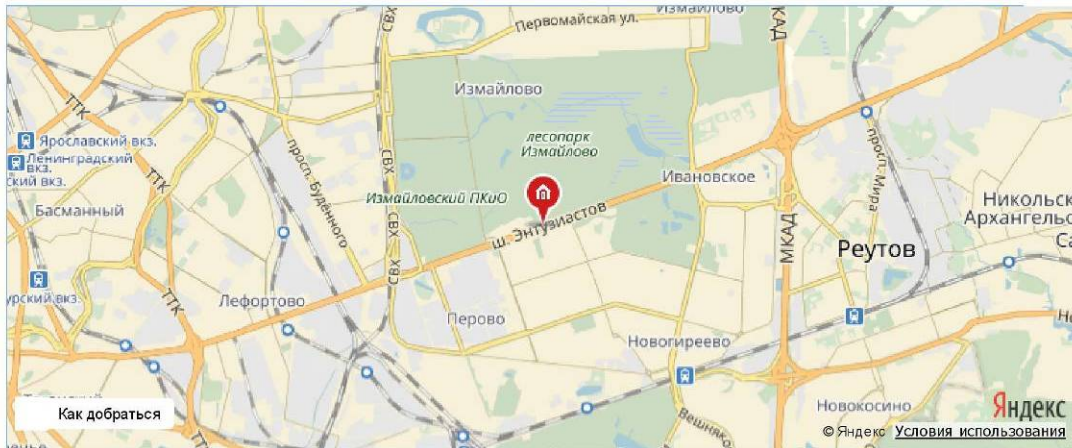
[показать телефон](#)

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

- [ЖК «Суббота» Помещения для вашего бизнеса](#)
-
-
-
-

[Поиск недвижимости на карте](#)

Этот объект на карте Москва, м. Перово, шоссе Энтузиастов, 74/2



[Имущественный комплекс на юге Москвы](#)

Продажа комплекса стросний 10 246,7 кв.м и земельных участков 34 480 кв. м на ул. Деловая 20.

От 220 062 018 руб. Тел.: (985) 266-65-84

Похожие торговые помещения Москва, м. Перово

-
-
-

Продажа



○ [м. Перово](#) ○ [м. Перово](#) ○ [м. Перово](#) ○ [м. Перово](#) ○ [м. Перово](#) ○ [м. Перово](#)

○ [2-я Владимирск... 16К2](#) ○ [улица Лазо, 16К2](#) ○ [улица Лазо, 16К2](#) ○ [улица Лазо, 16К2](#) ○ [улица Лазо, 16К2](#) ○ [1-я Владимирск...](#)

○ Торговое помещенис , 55 м² ○ Торговое помшснис , 587 м² ○ Торговое помшснис , 587 м² ○ Торговое помшснис , 586 м² ○ Торговое помшснис , 586.6 м² ○ Торговое помшснис , 147 м²

<http://reality.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-shosse-entuziastov-126876779/>

2/3

18.05.2017

Продаю торговое помещение, Москва, м. Перово, шоссе Энтузиастов, 74/2 - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).

о 72 000 000 руб. о 71 500 000 руб. о 68 500 000 руб. о 69 928 552 руб. о 69 000 000 руб. о 48 500 000 руб.

коммерческой недвижимости у метро Перово

- [Офисы](#) (23)
- [Здания](#) (16)
- [Склады](#) (4)
- [Гаражи](#) (17)
- [Производство](#) (5)
- [Нежилые помещения](#) (43)
- [Готовые бизнесы](#) (31)
-
-

Продажа торговых помещений по метро

- [Торговые помещения у метро Новогиреево](#) (76)
- [Торговые помещения у метро Шоссе Энтузиастов](#) (28)
- [Торговые помещения у метро Рязанский проспект](#) (24)
-
-

Продажа торговых помещений по улицам

- [Продажа торговых помещений шоссе Энтузиастов](#) (37)
- [Продажа торговых помещений Магнитогорская улица](#) (1)
- [Продажа торговых помещений Саянская улица](#) (3)
-
-



[Разместить объявление о продаже недвижимости](#)

вы можете добавить свой объект и первым получить отклики

▲
▼

© компания

Продаю торговое помещение, Москва, м. Киевская, Кутузовский проспект, 5/3

[показать на карте](#)



65 600 000 руб.

свободная продажа

- 250 м²
- м. Киевская , 12 мин. транспортом
- 0 этаж из 9
- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Предлагается на продажу арендный бизнес на Кутузовском проспекте. Торговое помещение расположено на 1-м этаже жилого дома ЗАО г.Москвы. До станции метро "Киевская" - 8 минут пешком. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия, цоколь. Вход с Кутузовского проспекта и со двора. Выполнен высококачественный ремонт. В этом же доме располагаются: рестораны, мебельные и ювелирные салоны, супермаркет. Парковка перед входом. Общая площадь - 250 м². Помещение сдаётся стабильному арендатору - сетевой мебельный салон. МАП: 400 000 рублей. Срок договора 11 месяцев с пролонгацией. Сдаётся этому арендатору на протяжении 5 лет.

- [Информация по помещению](#)
 - 250 м² общая площадь
 - 0 этаж
- [Информация по зданию](#)
 - 250 м² общая площадь
 - 9 этажность
 - жф тип строения

[Контактная информация](#)

Разместил(а)
[менеджер компании](#)

Компания
Bridgeford Capital

Размещено
03.05.2017

Телефон
[показать телефон](#)

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

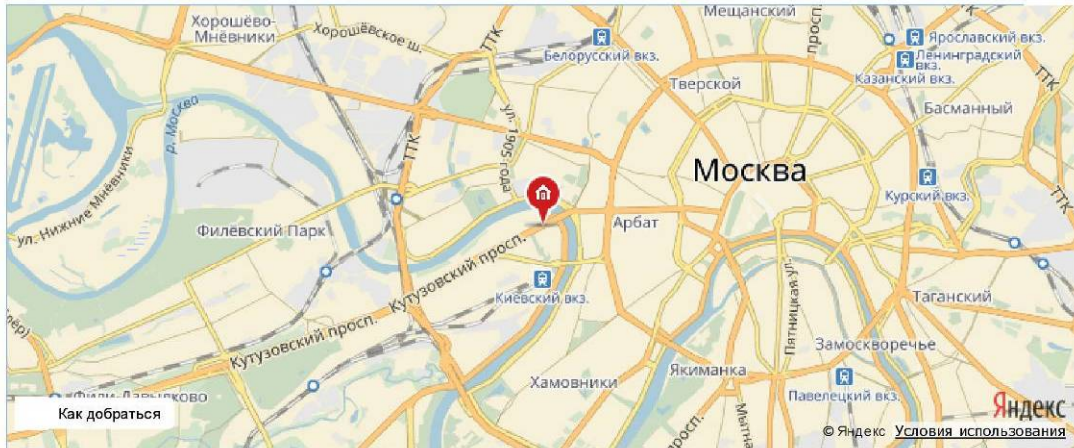
18.05.2017

Продаю торговое помещение, Москва, м. Киевская, Кутузовский проспект, 5/3 - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).

- [ЖК «Суббота» Помещения для вашего бизнеса](#)
-
-
-

[Поиск недвижимости на карте](#)

Этот объект на карте Москва, м. Киевская, Кутузовский проспект, 5/3



[Имущественный комплекс на юге Москвы](#)

Продажа земельного участка 14 000 кв.м и стросний на Каширском шоссе.

От 90 617 000руб. Тел.: (985) 266-65-84

Похожие торговые помещения Москва, м. Киевская

-
-
-

Продажа



• м. Киевская	• м. Киевская	• м. Киевская	• м. Киевская	• м. Киевская	• м. Киевская
Кутузовский пр...	Кутузовский пр...	улица Плотнича...	Кутузовский пр...	Кутузовский пр...	Кутузовский пр...
• Торговое помещени...	• Торговое помещени...	• Торговое помещени...	• Торговое помещени...	• Торговое помещени...	• Торговое помещени...
250 м ²	250 м ²	78.2 м ²	250 м ²	250 м ²	250 м ²
• 63 800 000 руб.	• 69 800 000 руб.	• 54 740 000 руб.	• 69 800 000 руб.	• 70 000 000 руб.	• 66 000 000 руб.

коммерческой недвижимости у метро Киевская

- [Офисы \(63\)](#)

<http://reality.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-kutuzovskiy-prospekt-156997172/>

2/3

18.05.2017 Продаю торговое помещение, Москва, м. Киевская, Кутузовский проспект, 5/3 - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).

- [Здания](#) (51)
- [Склады](#) (1)
- [Гаражи](#) (28)
- [Нежилые помещения](#) (65)
- [Готовые бизнесы](#) (39)

•
•

Продажа торговых помещений по метро

- [Торговые помещения у метро Смоленская](#) (94)
- [Торговые помещения у метро Студенческая](#) (20)
- [Торговые помещения у метро Деловой центр](#) (16)

•
•

Продажа торговых помещений по улицам

- [Продажа торговых помещений Кутузовский проспект](#) (86)
- [Продажа торговых помещений набережная Тараса Шевченко](#) (2)
- [Продажа торговых помещений Большая Дорогомиловская улица](#) (9)

•
•



[Разместить объявление о продаже недвижимости](#)

вы можете добавить свой объект и первым получить отклики

ДО 10% ОТ СУММЫ
ПОКУПКИ ВОЗВРАЩАЕТСЯ
БОНУСАМИ

ОФОРМИТЬ

18.05.2017 Аминьевское шоссе 14к1 - 273,5 кв.м. / Продажа аре - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

0 ₽ | Мои объявления | Владимир ▾

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимоc | Поиск по объявлениям | Москва | Станция метро | Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

Назад Следующее →

Аминьевское шоссе 14к1 - 273,5 кв.м. / Продажа аре

85 000 000 ₽

№ 918387836, размещено 29 апреля в 10:03 589 (+5)



Показать телефон
8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение

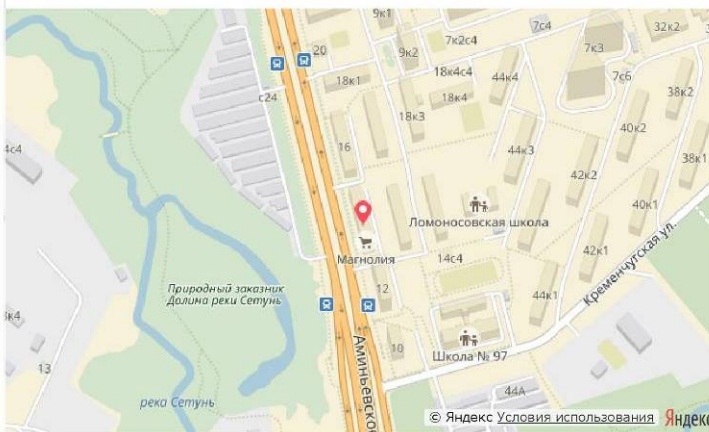
Агентство
ИПК Стратегия

Адрес
Москва, м. Славянский бульвар,
Аминьевское шоссе, 14к1

Avito

Площадь: 274 м²

Адрес: Москва, Аминьевское шоссе, 14к1
Славянский бульвар (2.2 км) Кунцевская (2 км)
Пионерская (2.7 км)



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/aminevskoe_shosse_14k1_-_2735_kv.m._prodazha_are_918387836

1/2

18.05.2017 Аминьевское шоссе 14к1 - 273,5 кв.м. / Продажа аре - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение с сетевым арендатором, расположенное по адресу Аминьевское шоссе 14к1. Помещение располагается на первом этаже жилого дома. В одном из престижных районов Москвы в ЗАО. 1-я линия домов. 2 входные группы один с фасада и 1 вход со двора, там же организована зона разгрузки-погрузки. Высота потолка 3,4м. Подключены все центральные коммуникации. Электрическая мощность 45 кВт. Выполнен ремонт под магазин. Коммерческие условия Общая площадь - 273,50 кв.м. Стоимость помещения - 85 000 000 руб. Арендатор - супермаркет Магнолия заключен долгосрочный договор аренды до 2021г. МАП - 765 768 руб.; ГАП - 9 189 217 руб. Индексация - 5% Срок окупаемости - 9,24 года (без учета индексации). Доходность - 10,82% Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения с арендатором по адресу Аминьевское шоссе 14к1. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 273.50

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства ИПК Стратегия



Славянский бульва...
Славянский бульва...
Славянский буль...
1 400 000 000 ₽



Веерная 4к1 - 613...
Веерная улица, 4к1
Славянский буль...
32 000 000 ₽



Веерная 2 - 564,2 к...
Веерная улица, 2
Славянский буль...
30 000 000 ₽



ЖК "Вандер Парк"...
Рублевское шоссе,...
Динамо
84 500 000 ₽



Малый Афанасьев...
Афанасьевский М....
Арбатская
89 000 000 ₽



Кутузовский проспе...
Кутузовский проспе...
Киевская
89 000 000 ₽



Комсомольский пр...
Комсомольский пр...
Фрунзенская
85 000 000 ₽



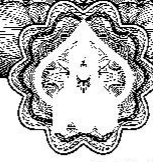
Профсоюзная 104/...
Профсоюзная улиц...
Беляево
84 143 400 ₽

[Еще объявления](#)

[Подать объявление](#)
[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
[Безопасность](#)
[Реклама на сайте](#)
[О компании](#)
[Вакансии](#)
[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

100% 118 7



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Гаврилова Дарья Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2212 № 973013, выдан 10.10.2012г.

УФМС России по Нижегородской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

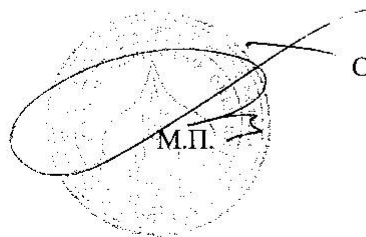
« 19 » мая 2011г., регистрационный № 007389

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 11 » октября 2012 года.

Президент



С.А. Табакова

0013329 *



**«КОПИЯ ВЕРНА»
СОВЕТНИК ПРЕЗИДЕНТА
СТЕПАНОВ А.М.**



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков**

« 19 июля 20 10 »

Настоящая выписка дана по заявлению _____

Степанова Алексея Михайловича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____

Общероссийская общественная организация

«Российское общество оценщиков»

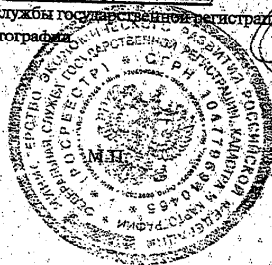
(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07 г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии _____



Г.О. Елизарова
(инициалы, фамилия)

19 июля 2010 г.

(дата)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRAC)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гавриловой Дарьи Сергеевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Гаврилова Дарья Сергеевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 007389

«19» мая 2011г.

Дата выдачи «07» декабря 2012г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков

С.А. Табакова



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 007389 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 007389 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Гаврилова Дарья Сергеевна**
Паспортные данные: Сер. 2212 №973013 выдан УФМС России по Нижегородской области (код подразделения - 520-064) 10.10.2012
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. 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.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий в отношении Страхователя.
- СОСТРАХОВЩИК 1:**
СПАО «Ингосстрах»
От Состраховщика 1:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015г. и №5358/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)
№ 32

ДОГОВОР**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 433-542-027769/16**

«04» мая 2016 г.

г. Выкса Нижегородской области

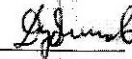
Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Актив» Россия, 607226, Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Куликова, д. 55, пом. 12. ИНН 5243033367
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (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), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации, имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением 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.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой

Страхователь



Страховщик



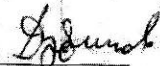
- договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 7.1. С «21» июня 2016 года по «20» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договора страхования ответственности.
- При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» июля 2014 года.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
- 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
- 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
- 9.1.4. Расходы на защиту Страхователя 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.
- Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):**
- 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
- 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 12. ФРАНШИЗА:**
- 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

Страхователь



2

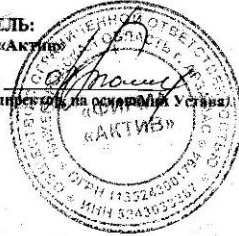
Страховщик



- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (Шесть тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» июня 2016 года.
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:** 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Фирма «Актив»

От Страхователя:
(Токарева О.В., директор на основании Устава)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Дубинин А.В.)
Специальный специалист отдела имущественных рисков филиала «СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области (г. Выкса), на основании Доверенности № 139 от 01 сентября 2015 года.



Страхователь

(Handwritten signature)

3

Страховщик

(Handwritten signature)