

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-26693/18

земельного участка площадью 417 кв.м и расположенного на нем
нежилого здания площадью 456,8 кв.м, находящегося по адресу:
Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а

дата оценки — 23 января 2018 г.

дата составления отчета об оценке — 14 февраля 2018 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Консалтинговая Группа Лаир»

ЗАКАЗЧИК:
ООО «Ландыш»

Санкт-Петербург
2018

Консалтинговая группа Лаир (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2015, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Дополнительная ответственность Компании застрахована в ООО РСО «Евроинс» на сумму 1 000 000 100 рублей и суммарная ответственность специалистов застрахована на сумму 741 850 000 рублей.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», АО «ВРК-2», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Конкурсному управляющему ООО «Ландыш»
Башмакову В.В.

Уважаемый Вячеслав Вячеславович!

Согласно Договору на оказание услуг по проведению оценки № 303/23/01-Ю от 25.01.2018, сотрудниками ООО «Консалтинговая Группа Лаир» выполнена оценка рыночной стоимости земельного участка площадью 417 кв.м и расположенного на нем нежилого здания площадью 456,8 кв.м, находящегося по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

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

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 23.01.2018, с учетом НДС и с учетом округления составляет:

34 800 000 рублей

(Тридцать четыре миллиона восьмьсот тысяч рублей).

Попозиционная разбивка представлена в таблице далее.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС и с учетом округления, руб.
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		34 800 000
1	Нежилое здание общей площадью 456,8 кв.м	31 600 000
2	Земельный участок общей площадью 417 кв.м	3 200 000

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Консалтинговая Группа Лаир»

_____ /Смирнов А. П./

Россия, 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»,
тел. / факс: + 7 (812) 337-66-30, e-mail: mail@kglair.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	6
2. Задание на оценку	7
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
3.1. Сведения о Заказчике оценки	9
3.2. Сведения об Оценщике	9
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	9
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
3.5. Сведения о независимости	10
4. Применяемые стандарты оценки	11
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
5.1. Основные допущения	12
5.2. Особые допущения.....	13
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	15
7. Описание Объекта оценки	16
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
7.2. Описание местоположения Объекта оценки	16
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	22
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки и его элементов.....	23
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	24
7.6. Фотографии Объекта оценки	25
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость.....	36
8.1. Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	36
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	36
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	37
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	49
9.1. Анализ земельного участка как условно свободного	50
9.2. Анализ НЭИ земельного участка с существующей застройкой.....	54
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	55
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	56

11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	57
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	59
11.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	60
11.4. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	61
11.5. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	62
11.6. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	65
11.7. Определение рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки.....	67
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке.....	75
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.....	75
12.2. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода.....	86
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	87
13.1. Описание процедуры согласования результатов оценки.....	87
13.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки.....	89
13.3. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки.....	89
14. Сертификат стоимости.....	90
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	91
15.1. Нормативные документы.....	91
15.2. Методические материалы.....	91
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	91
Приложение 1. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	92
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	140
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	147

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится согласно Договору на оказание услуг по проведению оценки № 303/23/01-Ю от 25.01.2018 заключенному между Заказчиком и ООО «Консалтинговая Группа Лаир»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	недвижимое имущество — земельный участок площадью 417 кв.м и расположенное на нем нежилое здание площадью 456,8 кв.м, находящиеся по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а	
Дата оценки	23.01.2018	
Оцениваемые права	право собственности на здание и право аренды на земельный участок	
Цель и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной стоимости для целей купли-продажи	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Рыночная стоимость (НДС не облагается ¹), руб.	Вес при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	38 757 344	0,5
Доходный	30 817 899	0,5
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления, руб.	34 800 000	
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<input type="checkbox"/> Согласно п.3 ФСО № 3 и ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.		
<input type="checkbox"/> Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.		
<input type="checkbox"/> Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.		

¹ согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 143, п. 1), физические лица не являются плательщиками НДС.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №3
К договору на оказание услуг по проведению оценки
№ 303/23/01-Ю от 25 января 2018 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

- **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** недвижимое имущество - земельный участок площадью 247 кв.м и расположенное на нем нежилое здание площадью 456,8 кв.м, находящиеся по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а.

1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):

См. п. 1

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- ✓ Согласно Приложению № 2 к Договору.

3. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Право собственности на здание и право аренды на земельный участок.

Сведения об обременениях (ограничениях) принять согласно предоставленным документам.

1. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости.

2. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ: для целей купли-продажи.

3. ВИД СТОИМОСТИ: рыночная.

4. ДАТА ОЦЕНКИ: 23.01.2018 г.

5. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

Оценку проводить в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. в допущение, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Рыбалтовер Анастасия Сергеевна
Почтовый адрес	195009, Санкт-Петербург, Комсомола ул., д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Номер контактного телефона	(812) 337-66-39, mail@kglair.ru
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.	Оценщик является действующим членом НП «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0023, дата регистрации 20.11.2009
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.	190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ООО «Русское Страховое Общество «ЕВРОИНС», полис № СПФ/16/ГОощ№100495, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период страхования с 25.12.2016 по 24.06.2018.

Конкурсный управляющий
ООО «Ландыш»

Генеральный директор
ООО «Консалтинговая Группа Лаир»

Башмаков В.В.

Смирнов А.П.
М.П.

М.П.
«___» _____ 2018 г.

«___» _____ 2018 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ландыш» (сокращенное наименование — ООО «Ландыш») (далее — Заказчик).

Место нахождения
(юридический адрес): 143090, Московская область, г. Краснознаменск,
ул. Генерала Шлыкова, д. 2А.
Почтовый адрес: 123022, г. Москва, 2-я Звенигородская ул. 13, стр. 43,
оф. 62.
ОГРН: 1115032004515.
Дата присвоения ОГРН: 01.06.2011.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

ФИО	Рыбалтовер Анастасия Сергеевна
Почтовый адрес	195009, Санкт-Петербург, Комсомола ул., д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Номер контактного телефона	8 (812) 337-66-39
Адрес электронной почты оценщика	mail@kgclair.ru
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Оценщик является действующим членом НП «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0023, дата регистрации 20.11.2009
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ООО «Русское Страховое Общество «ЕВРОИНС», полис № СПФ/16/ГОоц№100495, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период страхования с 25.12.2016 по 24.06.2018.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа Лаир» (сокращенное наименование — ООО «Консалтинговая Группа Лаир») (далее — Исполнитель).

Место нахождения
(юридический адрес): 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 4/34,
лит. В, пом. 1-Н.
Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41,
литер «А», БЦ «Финляндский».
ОГРН: 1047841006157.
Дата присвоения ОГРН: 04.03.2004.
Дата государственной
регистрации: 26.04.2002.

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

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «Консалтинговая Группа Лаир» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Консалтинговая Группа Лаир» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Рыбалтовер Анастасия Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Рыбалтовер Анастасия Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Рыбалтовер Анастасия Сергеевна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- ❑ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- ❑ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- ❑ «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- ❑ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Заказчиком не предоставлены справки о балансовой и остаточной стоимостях оцениваемого имущества. На основании анализа предоставленной Заказчиком документации Оценщик пришел к выводу, что наличие данных о балансовой стоимости оцениваемого недвижимого имущества никак не отразится на результатах расчета рыночной стоимости Объекта оценки, поэтому оценка проводится без данных о балансовой стоимости оцениваемого недвижимого имущества.
2. Согласно п. 5 Задания на оценку оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, то есть в допущение, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. По данным официального сайта Сообщества профессионалов оценки произведено изменение наименования Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщества профессионалов оценки». Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» переименовано в Саморегулируемую организацию Ассоциацию оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Сокращенное наименование Ассоциации: СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).
4. Информация об объектах-аналогах, применяемая в расчетах, может отличаться от информации, приведенной в копиях Internet-страниц в Приложении 2 к настоящему Отчету, так как она была уточнена или дополнена в части основных параметров и цен предложений по результатам телефонных переговоров с продавцами или агентами. При оценке учитывается информация, скорректированная по результатам телефонных интервью.

5. Оценка производится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.
6. В соответствии со статьей 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС (НК, ст. 146, п. 2.6). Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.
7. В рамках настоящего Отчета Оценщик проводит расчет рыночной стоимости двух граничащих друг с другом земельных участков. Следует учесть, что земельный участок площадью 170 кв.м в границах застройки, принадлежит Заказчику на праве долгосрочной аренды, земельный участок площадью 247 кв.м под благоустройство территории здания принадлежит Заказчику на праве краткосрочной аренды. Рыночная стоимость Объекта оценки является актуальной только при реализации имущества как единого целого. При этом расчете стоимости земельного участка как условно свободного стоимость определяется пропорционально площадям с определенными передаваемыми правами.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 11 ФСО № 1, 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 из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является земельный участок площадью 417 кв.м и расположенное на нем нежилое здание площадью 456,8 кв.м, находящиеся по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а.

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на проведение оценки (Приложение № 1 к Договору на оказание услуг по проведению оценки № 303/23/01-Ю от 25.01.2018).
2. Выписка из ЕГРП № 22/001/2003-4204 от 17.06.2013.
3. Кадастровый паспорт здания от 02.07.2012;
4. Технический паспорт на нежилое здание (магазин) по состоянию на 07.06.2012.
5. Кадастровые паспорта помещений от 30.01.2013.
6. Договор аренды земельного участка № 35 от 06.07.2014.
7. Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-665060 от 05.05.2014.
8. Договор аренды земельного участка № 30 от 01.11.2013.
9. Дополнительное соглашение № 1 от 25.07.2014 к договору аренды земельного участка № 30 от 01.11.2013.
10. Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-665091 от 05.05.2014.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА / РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Описание региона расположения объекта оценки представлено в таблице 3 далее.

Таблица 3. Описания региона расположения Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Название региона	Московская область
Расположение региона	Московская область (неофициально Подмосковье) – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Административно область состоит из 29 районов, 32

Показатель	Характеристика
	городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований
Карта региона	
Численность населения, чел. (2017 г.)	7 423 470
Административный центр	г. Москва
Ведущие отрасли экономики региона	<p>Экономика Московской области — 4-я экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта.</p> <p>По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.</p> <p>Развиты машиностроение, металлообработка, промышленность строительных материалов, производство потребительских товаров. В царской России ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35% валового промышленного производства области). Были развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел).</p> <p>Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ» (компания); космическая и ракетная техника (Королев — «Энергия» (РКК), Химки — НПО Лавочкина, Реутов — ОАО «ВПК «НПО машиностроения», Дзержинский — ФЦДТ «Союз» — разработка твердого ракетного топлива и так далее. Дзержинский — МКБ «Горизонт» — силовые установки для воздушных судов; магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (Серпуховский автомобильный завод СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхромы);</p>

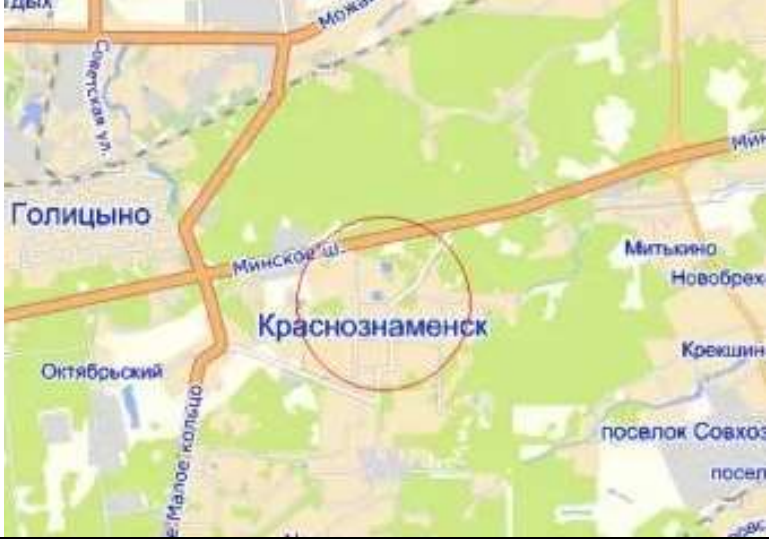
Показатель	Характеристика
	<p>сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).</p> <p>В Московской области находится большое количество предприятий, производящих потребительские товары. В число крупнейших входят производства Danone, Oriflame, Avon и других компаний.</p> <p>В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шёл процесс активного развёртывания земельки форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области; был построен ряд крупных (площадью до 50 тыс. м²) торговых центров сетей ИКЕА, Metro AG, Ашан и др. Сетевая торговля вообще развита в области хорошо — в большинстве районных центров действуют магазины крупных сетей «Пятёрочка», «Магнит» и другие. Офисы многочисленных фирм, оказывающих разнообразные услуги, ориентированные на населения Москвы и области, расположились в ближайших в Москве района</p>
Инвестиционный рейтинг региона по данным рейтингового агентства «Эксперт РА» (www.raexpert.ru)	1А — высокий потенциал – минимальный риск

Источник информации:

www.ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область, <http://raexpert.ru/database/regions/len/>.

ОПИСАНИЕ ГОРОДА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 4. Основные характеристики города расположения Объекта оценки

Название города	Краснознаменск
Расположение	Город в Московской области России. Образует городской округ Краснознаменск (ЗАТО). Краснознаменск расположен на 41 км федеральной автодороги М1 «Беларусь» на границе Одинцовского и Наро-Фоминского районов Московской области.
Карта расположения	
Площадь, км.кв.	6,089
Численность населения на 31 июля 2017, чел.	41 287
Ведущие отрасли	Город обладает развитой инженерной инфраструктурой

экономики	<p>(энергетика, газо-, тепло- и водоснабжение, связь, транспорт и др.), высоким интеллектуальным потенциалом, рынком жилья, экологической безопасностью, политической стабильностью. Кроме предприятий оборонного и научно-производственного комплексов в городе успешно функционируют предприятия научно-технической и инновационной сферы. В целях развития инновационной деятельности на территории города создана промышленная зона площадью около 9000 м² для размещения высокотехнологичных предприятий, хотя специфика ЗАТО накладывает некоторые ограничения на этот процесс. С начала 2011 года в городе работает компания по выпуску пластиковых карточек.</p> <p>В Краснознаменске зарегистрировано около 700 предприятий и учреждений, более 1000 индивидуальных предпринимателей</p> <p>В городе работает ликёроводочный завод «Традиции качества» компании «Синергия».</p>
-----------	---

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснознаменск_\(Московская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснознаменск_(Московская_область))

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки располагается по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а.

Расположение Объекта оценки на карте Московской области представлено на рисунке 1, На рисунке 2 представлено локальное местоположение оцениваемого объекта.

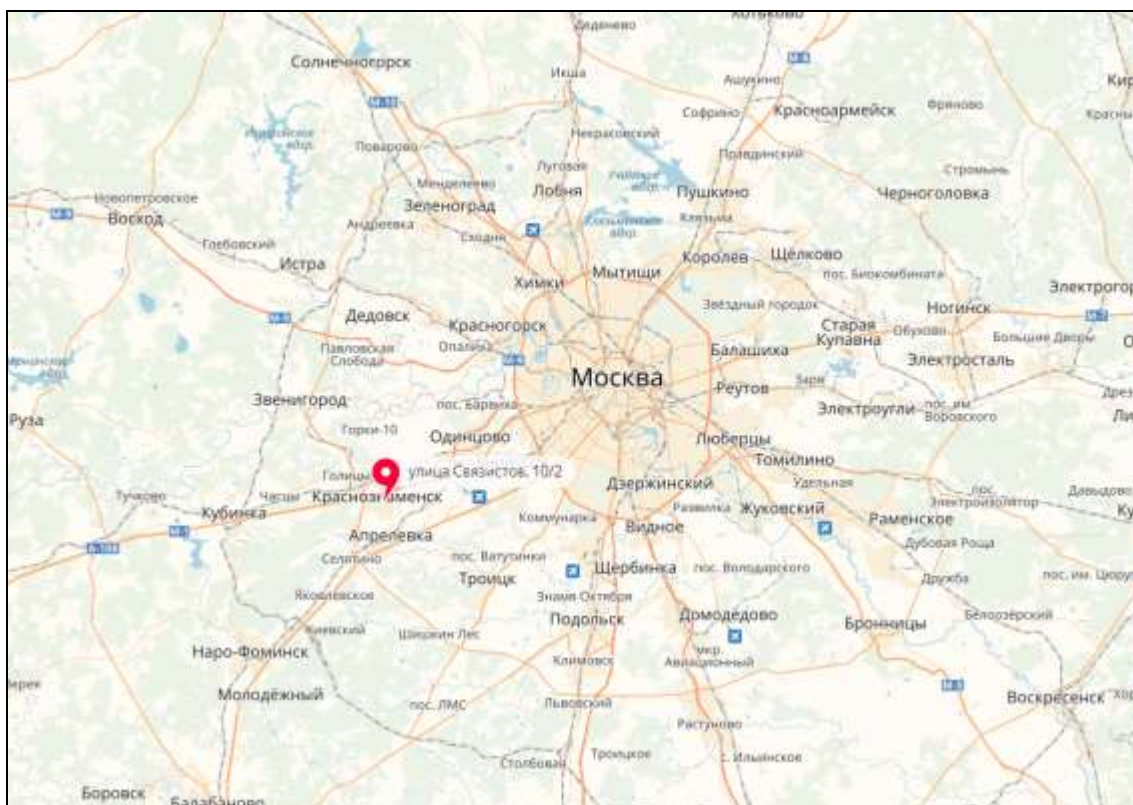


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки на карте Московской области (Объект оценки обозначен символом —).



Рис. № 3. Ближайшее окружение оцениваемого недвижимого имущества.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Транспортная доступность Объекта оценки характеризуется следующими факторами:

- расстояние до автомобильной дороги федерального значения М1 (Минское шоссе) — около 2 км;
- расстоянию до МКАД около 30 км;
- остановка общественного транспорта «7-й микрорайон» расположена на расстоянии около 0,2 км от рассматриваемого объекта недвижимости, транспортное сообщение с городом — личный транспорт, автобусы;
- железнодорожные станции «Победа» и «Крекшино» расположены на расстоянии около 4,5 км по прямой от оцениваемого объекта;
- подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с улицы Связистов, далее по внутриквартальному проезду.

На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что транспортная доступность оцениваемого объекта характеризуется как «хорошая».

ПОДЪЕЗДЫ, ПАРКОВКА, ВХОД

Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, покрытие дорог — асфальт.

Выделенных территорий для парковки вблизи Объекта оценки нет, парковка осуществляется стихийно вдоль улиц и непосредственно на территории земельного участка. Вблизи оцениваемого объекта недвижимости уровень интенсивности транспортных и пешеходных потоков — низкий.

ИНЖЕНЕРНАЯ ОСНАЩЕННОСТЬ

Территория расположения Объекта оценки обеспечена следующими элементами инженерной инфраструктуры: электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.


ЗОНИРОВАНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ

На официальном портале органов местного самоуправления городского округа Краснознаменск Московской области (www.krasnoznamenensk.com) размещены Правила

землепользования и застройки части территории городского округа Краснознаменск Московской области.

Согласно карте градостроительного зонирования части территории городского округа Краснознаменск Московской области² Объект оценки находится в зоне Ж1.2 - зона многоэтажной жилой застройки (9-17 эт.) (см. рис. 4).



Рис. № 4. Расположение Объекта оценки на схеме зонирования в соответствии с правилами землепользования и застройки г. Воткинска (Объект оценки обозначен — )

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

На дату оценки оцениваемое здание принадлежит ООО «Ландыш» на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРП № 22/001/2003-4204 от 17.06.2013, земельный участок предоставлен ООО «Ландыш» в долгосрочную аренду по договорам аренды №30 от 01.11.2013 и №35 от 06.07.2014 (копии документов представлены в Приложении 1 к Отчету).

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно Выписке из ЕГРП № 22/001/2003-4204 от 17.06.2013, Объект оценки имеет ограничения: аренда (срок с 18.03.2013 на 60 месяцев).

В соответствии с п. 5 Задания на оценку (см. раздел 2 настоящего Отчета) оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть в допущение, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми

²<http://www.krasnoznamensk.com/docs/2/13505/>

обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Таким образом, оцениваемое недвижимое имущество рассматривается свободным от обременений третьих лиц.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно п. 3 Задания на оценку, представленному в разделе 2 настоящего Отчета, в рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на здание и право аренды на земельный участок.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ЭЛЕМЕНТОВ

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных документов в соответствии с перечнем, представленном в п. 7.1 настоящего Отчета, а также согласно результатам визуального осмотра Объекта оценки, проведенного специалистами ООО «Консалтинговая Группа Лаир».

Таблица 5. Описание земельных участков



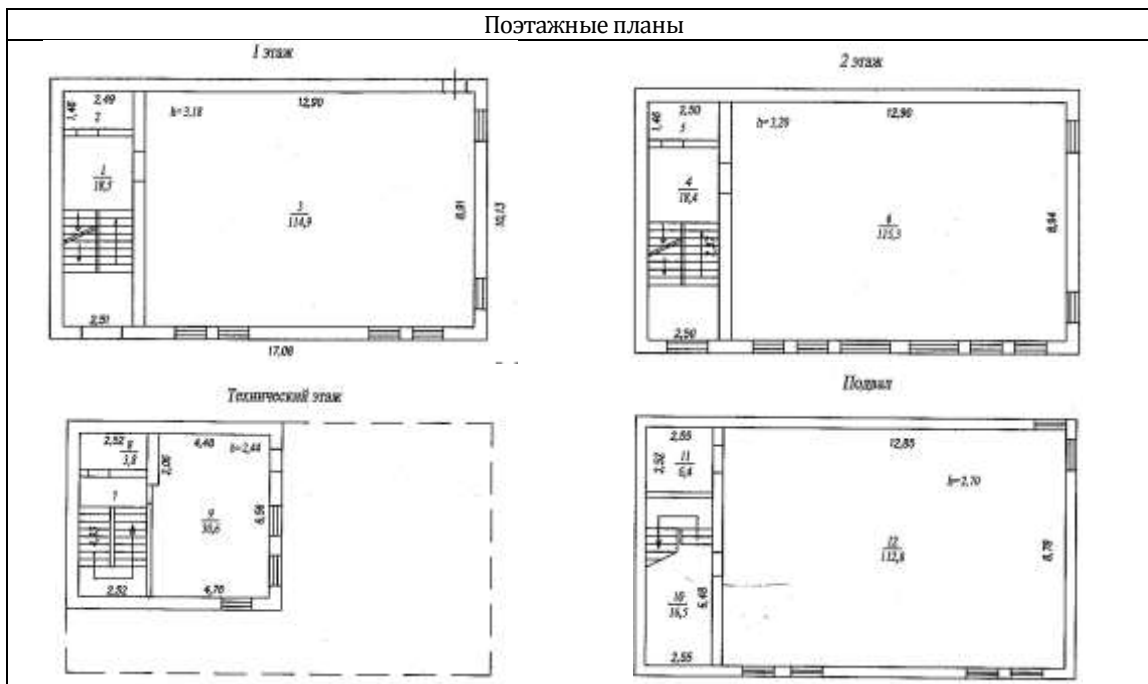
Характеристика	Земельный участок, предоставленный по договору аренды №30 от 01.11.2013	Земельный участок, предоставленный по договору аренды №35 от 06.07.2014
Кадастровый номер	50:51:0020303:27	50:51:0020303:8
Площадь, кв. м	417	170
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для благоустройства территории и размещения объектов торговли	для размещения магазина
Кадастровая стоимость, руб.	901 184,44	619 933,90
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	3 648,52	3 646,67
Текущее использование	по назначению	по назначению
Форма земельного участка	неправильная	правильная, четырехугольная
Рельеф земельного участка	ровный, без значительных перепадов высот	
Инженерная оснащенность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	
Наличие строений на участке	объект некапитального строительства (торговый киоск)	здание магазина
План границ земельного участка		

Таблица 6. Описание здания магазина

Характеристика	Описание
Кадастровый (<u>условный</u>) номер объекта	50-50-96/081/2012-030
Год завершения строительства	2012
Общая площадь, кв.м	456,8
Объем, куб.м	1 897
Площадь застройки, кв.м	235,1
Этажность	4 (подземных этажей-1)
Инженерная оснащенность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Физический износ согласно техническому паспорту, %	н/д
Ограничения, обременения	аренда (см. раздел 7.3. настоящего Отчета)

Поэтажные планы



Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния здания Оценщик не имеет, было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на стоимость Объекта оценки.

Результаты фотофиксации оцениваемого недвижимого имущества представлены в конце текущего раздела.

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о балансовой стоимости оцениваемого здания. Исходя из того, что данный показатель не влияет на рыночную стоимость Объекта оценки, было сделано допущение о возможности составления Отчета без данных о балансовой стоимости.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 417 кв.м и расположенное на нем нежилое здание площадью 456,8 кв.м, находящиеся по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а;
- рассматриваемый объект расположен в микрорайоне, представленном смешанной застройкой;
- транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как «хорошая»;
- рассматриваемое здание на дату оценки находится в хорошем состоянии и используются по торгово-сервисному назначению.

С учетом всех вышеприведенных фактов, Объект оценки целесообразно позиционировать в сегменте торгово-сервисного назначения. Дальнейшие рассуждения (анализ наиболее эффективного использования) и расчеты рыночной стоимости Объекта оценки будут проводиться с учетом данного заключения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО № 1. Внешний вид Объекта оценки.



ФОТО № 2. Внешний вид Объекта оценки.



ФОТО № 3. Внешний вид Объекта оценки..



ФОТО № 4. Внешний вид Объекта оценки.



ФОТО № 5. Внешний вид Объекта оценки..



ФОТО № 6. Внешний вид Объекта оценки.



ФОТО № 7. Внешний вид Объекта оценки.



ФОТО № 8. Внешний вид Объекта оценки.



ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 15. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 16. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 17. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 18. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 19. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 20. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 21. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 22. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 23. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 24. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 25. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 26. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 27. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 28. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 29. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 30. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 31. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 32. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 33. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 34. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 35. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 36. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.

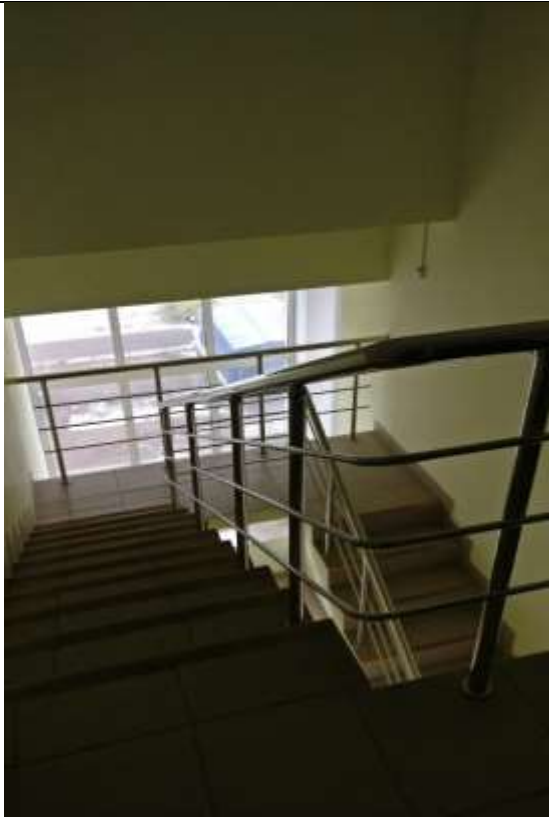


ФОТО № 37. Состояние внутренней отделки
Объекта оценки.



ФОТО № 38. Состояние внутренней отделки
Объекта оценки.



ФОТО № 39. Состояние внутренней отделки
Объекта оценки.



ФОТО № 40. Состояние внутренней отделки
Объекта оценки.

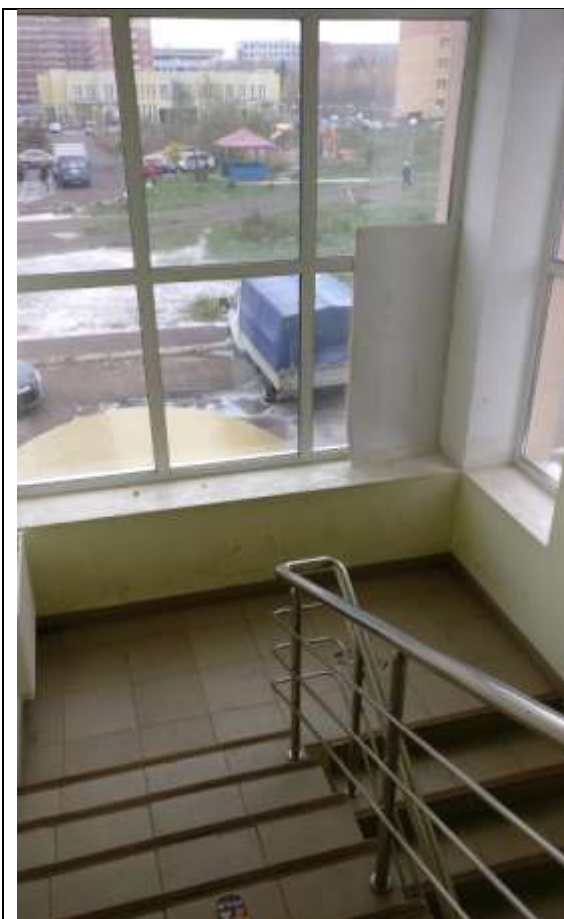


ФОТО № 41. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 42. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.

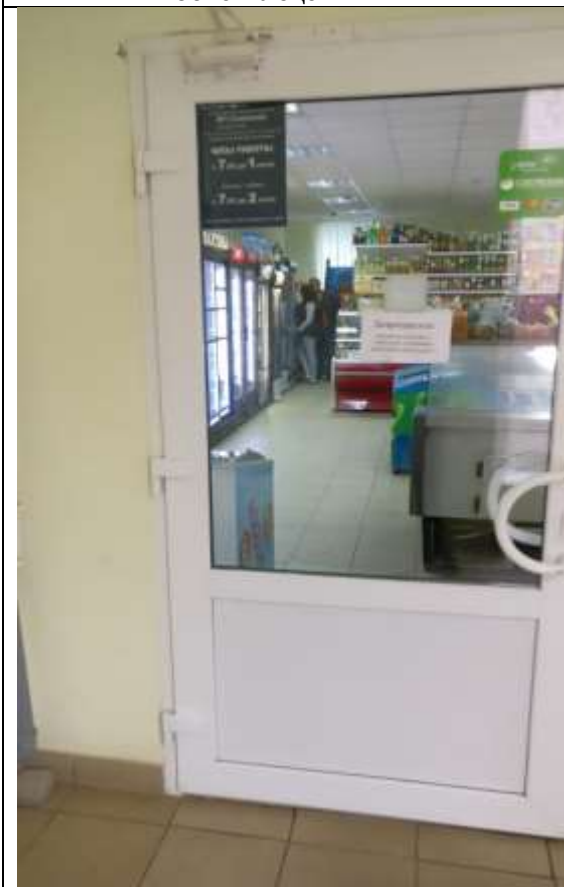


ФОТО № 43. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 44. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.

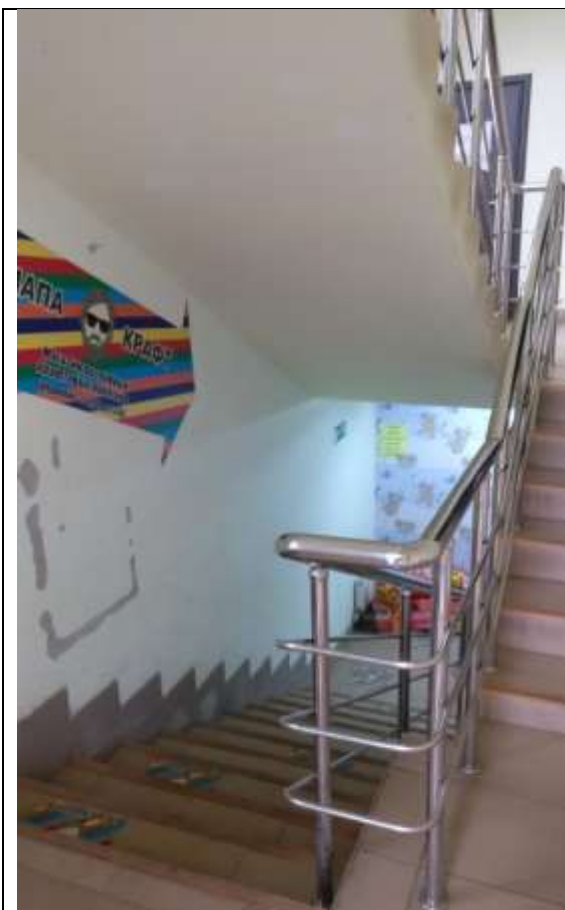


ФОТО № 45. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 46. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 47. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 48. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



ФОТО № 49. Состояние внутренней отделки
Объекта оценки.



ФОТО № 50. Состояние внутренней отделки
Объекта оценки.

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

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО— ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2017 ГОДА

Таблица 7. Основные показатели развития экономики РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Валовой внутренний продукт		101,6
Индекс промышленного производства		101,0
Индекс потребительских цен	в % январь-декабрь 2017 к соответствующему периоду предыдущего года	103,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения		98,3
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		98,1
Динамика ввода в действие жилых домов		96,0
Объем платных услуг населению		100,2
Показатели на дату оценки:		
Средняя цена за нефть Brent	долл. США/баррель	68,88
Ключевая ставка	%	7,75
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	56,2914
	руб./евро	69,5424

Источники информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-12-2017.pdf

<https://ru.investing.com/commodities/brent-oil-historical-data>

<http://www.cbr.ru/>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2017 ГОДА

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития Московской области

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства		112,1
Индекс потребительских цен		103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	в % январь-декабрь 2017 г. к соответствующему периоду предыдущего года	97,9
Динамика ввода в действие жилых домов		98,7
Оборот розничной торговли		106,6
Объем платных услуг населению		100,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения		97,5

Источник информации:

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 417 кв.м и расположенное на нем нежилое здание площадью 456,8 кв.м, находящиеся по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а.

Анализ рынка жилой, офисной и производственно-складской недвижимости не проводится, так как использование Объекта оценки по данному назначению не будет целесообразным. Наиболее эффективное использование Объекта оценки (см. раздел 7.5 Отчета) соответствует торгово-сервисному назначению.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок торгово-сервисной недвижимости Московской области.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Настоящий обзор³ составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север;
- Северо-восток;
- Восток;
- Юго-восток;
- Юг;
- Юго-запад;
- Запад;
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа.

Данные представлены в следующей таблице.

³ http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/01/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_4%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шербиновка
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
	Запад	г. Красногорск; г. Москва
от ≈10 км от МКАД до БМК (А-107)	Северо-запад	г. Химки; г. Москва
	Север	г. Лобня
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Кушавка; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Рамenskое; г. Бронницы; г. Лыткарино
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
от БМК (А-107) до БМК (А-108)	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода; пгт Нахабино; г. Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
	Север	г. Дмитров; г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт Белоозерский; г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов
за пределами БМК (А-108)	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
	Запад	г. Истра; г. Руза
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клип
	Север	г. Дубна; г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шатура; г. Рошаль
	Юго-восток	г. Коломна; г. Духовицы
за пределами БМК (А-108)	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
	Северо-запад	-

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, аналитики приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	74 200	107 800	88 500	53 500	9 600	21 700	10 400	4 700
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	85 600	103 600	88 200	48 100	9 700	18 700	12 800	4 800
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	73 100	130 100	95 000	45 800	10 300	20 400	12 300	4 900
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	80 100	132 900	98 800	43 200	10 200	19 700	12 800	4 000
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	86 500	134 200	102 300	38 800	10 700	24 700	13 100	4 600
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	93 600	132 500	110 500	55 100	11 900	21 200	14 000	5 000
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	97 500	124 000	105 700	49 500	12 000	19 900	14 400	5 200
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	96 200	130 500	113 100	43 200	11 200	21 300	14 200	4 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня	56 500	72 700	66 400	27 200	8 700	15 000	10 100	4 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	54 600	67 500	60 900	30 100	8 900	15 400	9 700	3 400
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	48 000	60 500	58 100	27 400	6 000	11 600	9 600	2 800
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	63 100	77 700	71 100	32 500	8 000	13 800	10 000	3 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	64 800	88 700	75 200	37 000	9 000	15 500	11 600	3 900
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	64 200	80 000	71 000	35 100	8 900	14 300	11 200	3 800
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	55 300	82 400	60 600	33 100	8 800	14 400	10 200	4 500
Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	83 800	99 300	76 000	33 900	9 700	17 500	12 500	4 200	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	42 500	58 000	49 700	20 500	5 700	11 300	8 000	3 000
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	44 800	60 000	53 800	20 700	7 700	12 700	8 600	2 900
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	33 000	56 300	47 300	14 500	5 900	10 400	8 200	2 100
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 100	57 500	52 600	16 200	7 100	9 700	8 700	1 800
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	42 000	62 900	48 700	21 200	8 500	10 400	9 100	2 600
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	40 600	62 300	52 800	20 900	8 700	12 600	10 300	3 100
	Запад	г.Истра; г.Руза	43 500	66 800	58 000	25 300	6 900	11 800	9 600	3 500
Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	47 600	68 900	61 500	21 000	7 400	12 200	9 600	2 800	
за пределами БМК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	33 700	52 000	46 600	14 900	4 900	9 200	7 100	2 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	26 500	43 000	34 600	8 000	4 600	8 300	5 700	1 500
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	37 200	53 500	49 300	11 800	5 700	9 900	8 100	2 200
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	27 900	57 000	48 700	13 500	7 000	9 700	8 700	2 300
	Юго-запад	г.Можайск	27 500	48 800	43 300	12 500	6 300	8 800	7 500	2 400
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	33 000	48 600	41 300	13 700	5 600	8 500	6 100	1 900
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 103 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 134 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 124 500 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	68 700	182 000	107 800	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	44 500	245 900	103 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	45 100	283 900	130 100	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	53 000	288 000	132 900	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	49 300	291 900	134 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	60 000	287 200	132 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	60 000	289 500	124 000	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	53 300	274 900	130 500	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	54 200	267 900	124 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

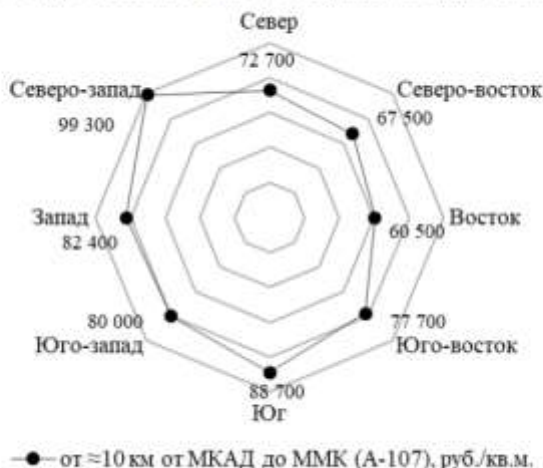
Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 60 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 99 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 78 600 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	124 000	72 700	г.Лобня
Северо-восток	34 600	130 200	67 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	23 900	131 900	60 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	30 000	151 800	77 700	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	22 700	150 000	88 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	135 700	80 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	34 300	149 900	82 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	38 000	202 600	99 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	31 100	147 000	78 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 56 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 68 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 600 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 000	129 400	58 000	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	20 800	128 900	60 000	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	18 600	118 600	56 300	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	25 000	121 000	57 500	г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	26 800	123 200	62 900	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	21 300	120 000	62 300	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	17 900	128 600	66 800	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	21 100	136 300	68 900	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	22 300	125 800	61 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 43 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 57 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 500 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	15 100	100 000	52 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	13 300	100 000	43 000	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	18 400	99 000	53 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	13 600	114 900	57 000	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	10 000	100 000	48 800	г.Можайск
Запад	18 400	100 000	48 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	14 800	102 300	50 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



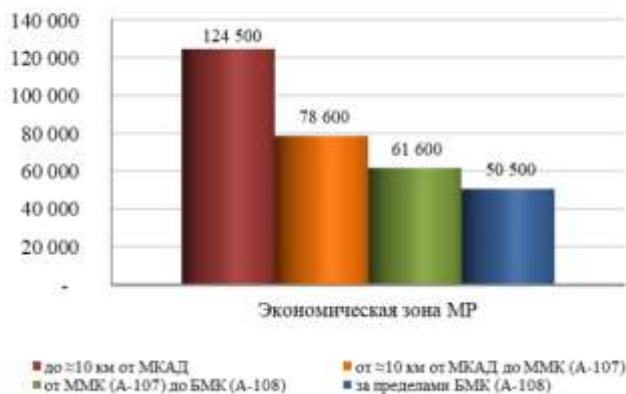
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	107 800	72 700	58 000	52 000
Северо-восток	103 600	67 500	60 000	-
Восток	130 100	60 500	56 300	43 000
Юго-восток	132 900	77 700	57 500	53 500
Юг	134 200	88 700	62 900	57 000
Юго-запад	132 500	80 000	62 300	48 800
Запад	124 000	82 400	66 800	48 600
Северо-запад	130 500	99 300	68 900	-
Среднее значение по ЭЗ	124 500	78 600	61 600	50 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 59,44% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	124 500	78 600	61 600	50 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,87%	-21,63%	-18,02%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,87%	-50,52%	-59,44%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Динамика средней цены предложения торговой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД) представлена на рисунке далее.



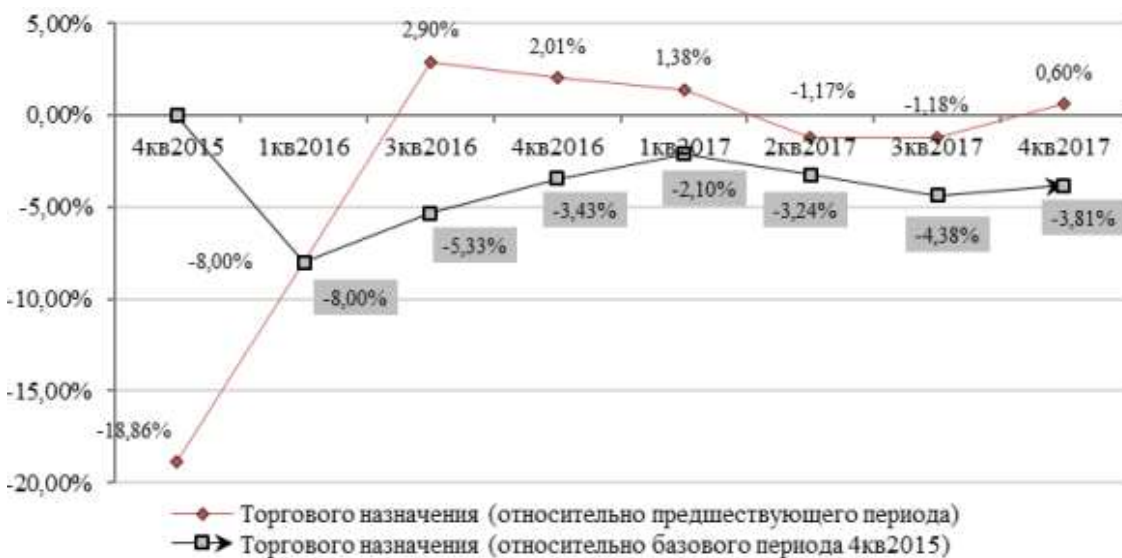
Динамика средней цены предложения торговой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)) представлена на рисунке далее.



Динамика средней цены предложения торговой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до БМК (А-108)) представлена на рисунке далее.



Динамика средней цены предложения торговой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108)) представлена на рисунке далее.



Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	21 700	15 000	11 300	9 200
Северо-восток	18 700	15 400	12 700	-
Восток	20 400	11 600	10 400	8 300
Юго-восток	19 700	13 800	9 700	9 900
Юг	24 700	15 500	10 400	9 700
Юго-запад	21 200	14 300	12 600	8 800
Запад	19 900	14 400	11 800	8 500
Северо-запад	21 300	17 500	12 200	-
Среднее значение по ЭЗ	21 000	14 700	11 400	9 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 56,67% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	21 000	14 700	11 400	9 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,00%	-22,45%	-20,18%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,00%	-45,71%	-56,67%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Динамика средней цены предложения по аренде торговой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД) представлена на рисунке далее.



Динамика средней цены предложения по аренде торговой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)) представлена на рисунке далее.



Динамика средней цены предложения по аренде торговой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до БМК (А-108)) представлена на рисунке далее.



Динамика средней цены предложения по аренде торговой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108)) представлена на рисунке далее.



Оценщиком был осуществлен анализ данных интернет-сайтов: www.emls.ru, www.arin.spb.ru, www.theproperty.ru, www.avito.ru, www.restate.ru, www.bsn.ru и других, а также проведены интервью с представителями агентств недвижимости и управляющих компаний Московской области: представитель собственника, тел. 8 (926) 522-88-46, Наталья; представитель собственника, тел. 8 (916) 434-06-93; представитель собственника, тел. 8 (495) 211-04-79, Анджелика; представитель собственника, тел. 8 (916) 664-29-99, Денис; представитель собственника, тел. 8 (495) 320-00-02; Представитель собственника, тел. 8 (916) 664-29-99, Денис; представитель собственника, тел.: 8 (963) 782-11-46; представитель собственника, тел.: 8 (926) 322-10-20; представитель собственника, тел.: 8 (964) 508-88-77 и другими.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости торгово-сервисного назначения, расположенной в Московской области на расстоянии от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А- 107), сопоставимой с Объектом оценки, было выяснено, что цены предложений без учета скидки на торг и с учетом округления находятся в диапазоне от 90 000 – 123 000 руб./кв.м.

Арендные ставки за объекты торгово-сервисного назначения, сопоставимые с Объектом оценки, расположенные в Московской области на расстоянии от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А- 107) без учета скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 1 100 – 2 000 руб./кв.м/мес

СКИДКА НА ТОРГ

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁴ скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения в среднем составляет при продаже — 10,2%, при аренде — 8,4%.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Среди ценообразующих факторов можно назвать следующие:

- местоположение — для объектов коммерческого назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков;
- общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», то есть объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, то есть покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект;
- тип окон — как правило, арендаторы и покупатели предпочитают помещения с витринными окнами, так как витринные окна позволяют размещать рекламу и товар, а также обеспечивают больше естественного света в помещении;

⁴ «Справочник оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

- занимаемый этаж — удельный показатель цены предложения/величины арендной ставки ниже у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы). Потенциальные покупатели коммерческой недвижимости предпочитают объекты, расположенные на первых этажах. Как правило, помещения расположенные на первом этаже, имеют отдельный вход в помещение и возможность размещения рекламы;
- тип входа — наиболее привлекательным является отдельный вход, чем общий. Наименее ликвидны помещения, имеющие общий вход со двора с закрытой территории.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- ❑ назначение и разрешенное функциональное использование объектов недвижимости;
- ❑ перспективы развития района, в котором расположены объекты недвижимости;
- ❑ ожидаемые изменения на рынке коммерческой недвижимости;
- ❑ текущее использование объектов недвижимости и др.

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- ❑ этап 1 — анализ НЭИ земельного участка как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);

- этап 2 — анализ НЭИ земельного участка с существующими улучшениями (застроенного земельного участка).

При анализе возможного использования Оценщик учитывал выводы, сделанные в разделе 6 и 7 настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит земельный участок площадью 417 кв.м и расположенное на нем нежилое здание площадью 456,8 кв.м, находящиеся по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а.

9.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

В рамках данного пункта проводится анализ наиболее эффективного использования условно свободного земельного участка площадью 417 кв.м.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность застройки земельного участка диктуется такими его характеристиками, как инженерно-геологические и гидрогеологические параметры грунтов, плотность окружающей застройки, достаточность размеров участка и прочее.

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении специализированных экспертиз по оцениваемому земельному участку. В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка, (других) препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и тому подобное.

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и тому подобное.

Как указывалось в разделе 6 настоящего Отчета, Объект оценки расположен в зоне Ж1.2 - зона многоэтажной жилой застройки (9-17 эт.).

В пределах территориальной зоны Ж1.2 разрешены основные и условные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства⁵.

Основные и условные виды разрешенного использования представлены в таблицах далее.

⁵ <http://www.krasnoznamensk.com/docs/2/13505/>

Таблица 9. Основные виды разрешенного использования

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей/Предельная высота	Мах % застройки в зависимости от этажности (высоты) объекта капитального строительства	Min отступы от границ земельного участка
		min	max			
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	10000	1000000	Для существующей застройки - 9/36	59,9 – 1(4) 50,8 – 2(8) 44,1 – 3(12) 38,9 – 4(16) 34,8 – 5(20) 31,5 – 6(24) 28,8 – 7(28) 26,5 – 8(32) 24,6 – 9(36)	3
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	не устанавливается	-/10	100 для дорог и тротуаров	не устанавливаются	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.

Таблица 10. Условно разрешенные виды использования

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей/Предельная высота	Мах % застройки в зависимости от этажности (высоты) объекта капитального строительства	Min отступы от границ земельного участка
		min	max			
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	1000	10000	3/12	49 – 1(4) 38 – 2(8) 31 – 3(12)	3
Общественное питание 4.6.	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	500	1000	2/8	49 – 1(4) 38 – 2(8)	3
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	1000	2500	3/12	59 – 1(4) 51 – 2(8) 45 – 3(12)	3

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей/Предельная высота	Мах % застройки в зависимости от этажности (высоты) объекта капитального строительства	Min отступы от границ земельного участка
		min	max			
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,5 га на один объект. Подстанции скорой помощи - 0,2 - 0,4 га на один объект; для размещения транспорта предусматривается отапливаемая стоянка из расчета 36 кв. м на одно машиноместо.		4/16	60	3
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	5000	30000	3/12	53 - 1(4) 42 - 2(8) 34 - 3(12)	3
Культурное развитие 3.6.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	5000	1000000	3/50	50 - 1(50) 40 - 2(50) 33 - 3(50)	3
Банковская и страховая деятельность 4.5.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	1500	5000	3/12	53 - 1(4) 42 - 2(8) 34 - 3(12)	3
Обслуживание автотранспорта 4.9.	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	5000	20000	3/12	100 - 1(4) 74 - 2(8) 72 - 3(12)	3

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию и давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет максимально эффективным, то есть и будет наиболее эффективным вариантом использования земельного участка.

При анализе вариантов использования земельного участка с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения рассматриваемого объекта, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка. На потенциал местоположения объекта значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости.

Как указывалось в разделе 6, оцениваемый объект расположен в зоне смешанной застройки.

Объекты жилого назначения

Размещение на оцениваемом земельном участке объектов жилого назначения не является оправданным, поскольку рассматриваемый земельный участок расположен в зоне смешанной застройки.

Социально-бытовые объекты

Размещение объектов социально-бытового назначения не будет финансово оправдано, так как данные объекты не являются коммерческими и не ориентированы на получение дохода.

Объекты инженерной инфраструктуры

Объекты инженерной инфраструктуры могут быть доходными, но найти для них инвестора, очень сложно. В создании таких объектов бывают заинтересованы, как правило, крупные специализирующиеся на таких объектах компании, располагающие возможностью соответствующих капиталовложений. Подобные объекты создаются под конкретного инвестора, поэтому невозможно построить модель поведения типичного инвестора, вкладывающего капитал в такие объекты. Учитывая отсутствие в районе расположения оцениваемого имущества крупных промышленных предприятий и достаточную обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры ближайших коммерческих объектов, Оценщик полагает, что размещение на рассматриваемом земельном участке объектов инженерной инфраструктуры не будет финансово оправданным.

Административные (офисные) и торгово-сервисные объекты

Для размещения торгово-сервисной и офисной недвижимости наиболее целесообразным расположением будет являться зона с высокой деловой активностью, высоким уровнем пешеходных и транспортных потоков, в том числе расположение здания на магистральной улице и так далее.

Размещение на оцениваемом земельном участке объектов офисного и торгов-сервисного назначения является оправданным, поскольку рассматриваемый земельный участок расположен в зоне смешанной застройки, вблизи транспортной магистрали, где наблюдается высокая интенсивность пешеходных и транспортных потоков.

Принимая во внимание вышеперечисленные факты, Оценщик предположил, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно использование оцениваемого земельного участка для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.

Однако следует отметить, что у Оценщика отсутствует информация о сроках, возможности и стоимости изменения разрешенного использования рассматриваемого земельного участка.

Принимая во внимание вышеперечисленные факты, Оценщик предположил, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно использование оцениваемого земельного участка для размещения торговых объектов.

9.2. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

В соответствии с п. 16 ФСО №7. Для Объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объект капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка с существующими улучшениями, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объектов:

- Снос строений.
- Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас.
- Реконструкция или обновление.

По данным Заказчика и данным технического паспорта, Оценщик пришел к выводу, что состояние основных конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих технических элементов оцениваемого объекта можно охарактеризовать как хорошее. В данном случае, снос расположенного на участке объекта не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные конструкционные и экономические возможности.

Объект недвижимости используется собственником в качестве недвижимости торгового назначения, пригоден к эксплуатации, не требует обновления или реконструкции.

Таким образом, единственным правомочным, максимально продуктивным и финансово целесообразным вариантом использования здания, является продолжение их текущего использования в качестве объекта торгового назначения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В дальнейших расчетах, при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком был выбран вариант наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгового назначения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

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

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В данном случае сегмент рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, достаточно развит, Оценщику удалось найти информацию по объектам-аналогам для реализации сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение не использовать затратный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п.12 ФСО №1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

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

Согласно п.10 ФСО №1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- ❑ тип недвижимости — отдельностоящее здание торгово-сервисного назначения;
- ❑ местоположение — Московская область (от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107));
- ❑ наличие свободной части земельного участка под благоустройство/организацию парковки.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

Для Объекта оценки было найдено 4 аналога. Копии Интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Карта-схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

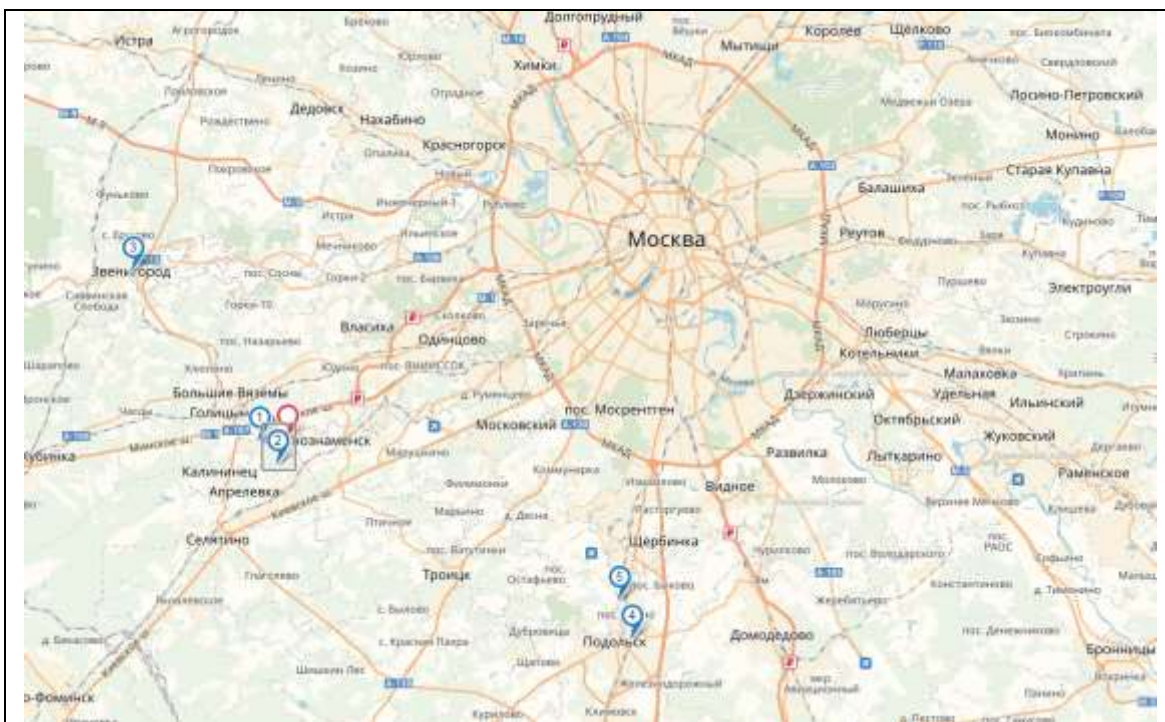


Рис. № 5. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

Таблица 11. Основные характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Передаваемые имущественные права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые имущественные права на участок	аренда (долгосрочная)	аренда (долгосрочная)	аренда (долгосрочная)	собственность	аренда (долгосрочная)	аренда (долгосрочная)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное
Регион расположения	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Местоположение	г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а	г. Краснознаменск, ул. Октябрьская, 6А	г. Краснознаменск, ул. Ген. Шлыкова, 8а	г. Звенигород, ул. Ленина, 16	г. Подольск, Вокзальная площадь, 10В	г. Подольск, ул. Профсоюзная, 13
Экономическая зона МР	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)
Численность населенного пункта	41 287	41 287	41 287	21 948	299 660	299 660
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Общая площадь, кв.м	456,8	276,0	171,0	950,0	807,0	1 497,0
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	улучшенная	простая	простая	простая
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этажность	4	2+цоколь	2+цоколь	2	3	2
Площадь земельного участка	417	263	131	705	614	2056
Наличие территории под парковку	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь застройки	235,1	106	66	546	309	860
Коэффициент застройки земельного участка, %	56%	40%	50%	77%	50%	42%
Цена, указанная в предложении, руб.	-	25 000 000	21 000 000	100 440 000	79 800 000	150 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	90 580	122 807	105 726	98 885	100 200
Источник информации	-	https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/170436586/	https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/166740095/	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/161774984/	https://realty.yandex.ru/offer/2893903168716466688/	https://strategiya-invest.ru/object/3730/
Источник информации	-	Представитель собственника, тел. 8 (926) 522-88-46, Наталья	Представитель собственника, тел. 8 (916) 434-06-93	Представитель собственника, тел. 8 (495) 211-04-79, Анжелика	Представитель собственника, тел. 8 (916) 664-29-99, Денис	Представитель собственника, тел. 8 (495) 320-00-02

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

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

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

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

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Объект оценки оценивался методом корректировок

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{OA}_j,$$

где	C_c	—	рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;
	N	—	количество объектов-аналогов;
	j	—	порядковый номер объекта-аналога;
	q_j	—	весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
	C^{OA}_j	—	скорректированная цена объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C^{OA}_j вычисляются путем применения корректировок к цене j -го объекта-аналога в последовательном порядке. Размер корректировок определяется по рыночным данным.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений по второй группе элементов сравнения примененных к цене данного объекта корректировок.

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}$$

где	q_j	—	весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;
	N	—	количество объектов-аналогов;
	j	—	порядковый номер объекта-аналога;
	A_j	—	абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

- 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.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

По первой группе элементов сравнения:

- передаваемые имущественные права на земельный участок;
- условия рынка (скидка на торг).

По второй группе элементов сравнения:

- потенциал местоположения (численность населения города);
- общая площадь;
- состояние внутренней отделки.

11.4. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к изменению стоимости объектов.

У объекта-аналога № 3 передается право собственности на земельный участок, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№ 1,2,4,5 в результате сделки передается право долгосрочной аренды.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок была определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016», под ред. Лейфера Л.А. издание четвертое, актуализированное и расширенное в 4-х томах (Нижний Новгород, 2016) (том 3, Земельные участки), (среднее значение доверительного интервала, см. рисунок далее).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86

Рис. № 6. Корректировка на передаваемые имущественные права.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

- где K_{II} — размер корректировки на передаваемые имущественные права на земельный участок;
- C_{OO} — значение коэффициента корректировки для объекта оценки;

C_{0A} — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

На основании вышеизложенного объекту-аналогу №3 была присвоена корректировка 14% в сторону уменьшения.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов, налоговых норм, а также колебания спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Аналоги, используемые в расчетах, были выставлены на продажу до даты оценки. Дата оценки — 23.01.2018. Таким образом, поправка на время сделки/предложения не требуется.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁶ скидка на торг для объектов офисного назначения может находиться в диапазоне от 5,8 до 14,7%, в среднем — 10,2%, что согласуется с рыночными данными. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

Таблица 7.1

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для	12,7%	7,7%	17,6%

Рис. № 7. Значение скидки на торг при продаже объектов офисно-торгового назначения.

Учитывая характеристики оцениваемого объекта, Оценщиком было принято использовать верхнее значение представленного диапазона.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 14,7% в сторону уменьшения.

Корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице далее в конце текущего раздела.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА)

Численность проживающих в населенном пункте оказывает непосредственное влияние на стоимость объекта, так как чем выше численность проживающих в населенном пункте, тем выше инвестиционная привлекательность объекта.

⁶«Справочник оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги расположены в различных населенных пунктах с разной численностью необходимо проведение корректировки.

Величина данной корректировки определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

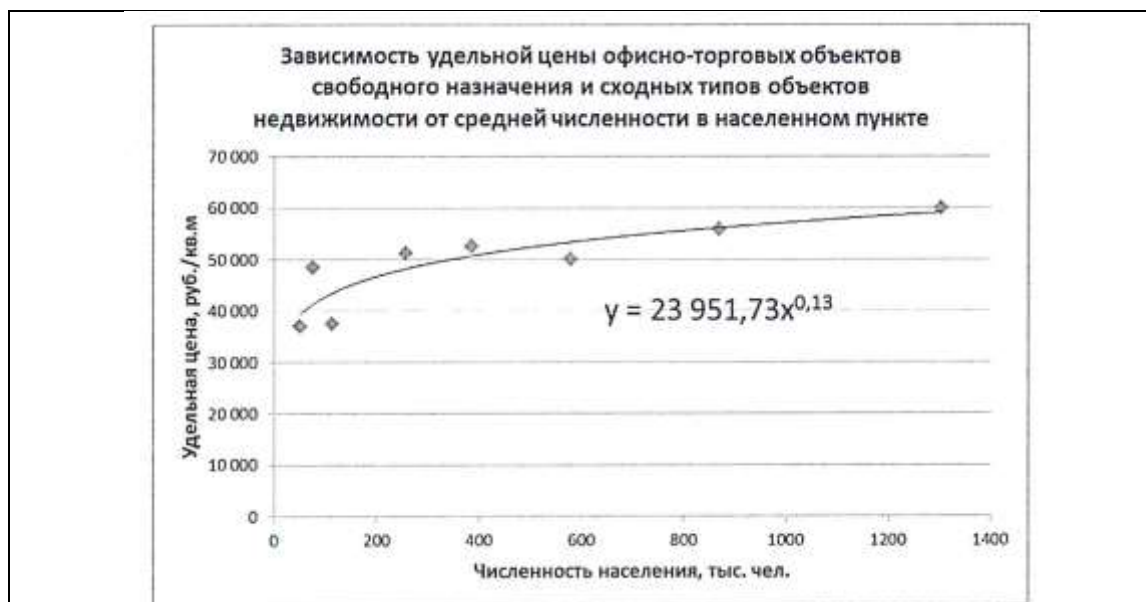


Рис. № 8. Зависимость удельной арендной ставки офисно-торговых объектов от средней численности в населенном пункте.

При определении поправочного коэффициента для Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение, которое имеет следующий вид:

$$y = 23\,951,73x^{0,13}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — численность населения.

Корректировка определялась по формуле путем соотношения показателей выявленных объектов-пар, по формуле приведенной ранее.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 8,6% в сторону увеличения, объектов-аналогов №№ 4,5 на 22,7% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

В общем случае, удельные показатели стоимости объектов большей площади ниже, чем удельные показатели стоимости объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016. В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Рис. № 9. Зависимость удельной цены от площади помещения.

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

На основании вышесказанного цена предложения объектов-аналогов №№ 2,3, 4 была скорректирована на 9,9% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога №5 была скорректирована на 13,8% в сторону увеличения.

СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Корректировка на уровень внутренней отделки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»⁷. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,92	0,96	0,94
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,09	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ; высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,17	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с душной или листовой кровлей	1,08	1,13	1,10

Рис. № 10. Поправочные коэффициенты на уровень внутренней отделки.

Величина корректировки по данному фактору определялась по формуле, приведенной ранее.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога №2 с улучшенной внутренней отделкой была скорректирована на 5,7% в сторону уменьшения.

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения.

При этом, при определении величины рыночной стоимости Объекта оценки абсолютная валовая коррекция по объектам-аналогам №№ 4, 5 составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объектов-аналогов относительно полученной стоимости Объекта оценки, Оценщик счел корректным использовать данные объекты при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблицах далее.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1313-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

11.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета округления составляет:

38 757 344 рубля

(Тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч триста сорок четыре) рубля.

Таблица 12. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	90 580	122 807	105 726	98 885	100 200
Передаваемые имущественные права на участок	аренда (долгосрочная)	аренда (долгосрочная)	аренда (долгосрочная)	собственность	аренда (долгосрочная)	аренда (долгосрочная)
Поправочный коэффициент	0,86	0,86	0,86	1,00	0,86	0,86
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-14,0%	0,0%	0,0%
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	77 264	104 754	77 559	84 349	85 471

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 13. Корректировки по второй группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Численность населенного пункта	41 287,0	41 287,0	41 287,0	21 948,0	299 660,0	299 660,0
Поправочный коэффициент	95 365,79	95 365,79	95 365,79	87 845,24	123 395,30	123 395,30
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	8,6%	-22,7%	-22,7%
Общая площадь, кв.м	456,8	276,0	171,0	950,0	807,0	1 497,0
Поправочный коэффициент	1,0	1,00	0,91	1,11	1,11	1,16
Корректировка, %	-	0,0%	-9,9%	9,9%	9,9%	13,8%
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	улучшенная	простая	простая	простая
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, %	-	0,0%	-15,6%	18,5%	-12,8%	-8,9%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	0	-16 290	14 326	-10 801	-7 626
Скорректированный удельный показатель рыночная стоимость, руб./кв.м	-	77 264	88 465	91 885	73 548	77 845
Абсолютная валовая коррекция	-	0,0%	15,6%	18,5%	32,6%	36,5%
Относительная валовая коррекция	-	8,9%	4,3%	8,3%	13,3%	8,3%
Весовой коэффициент	-	5,4%	34,5%	29,0%	16,4%	14,7%
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м						84 845
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.						38 757 344
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб.						38 800 000

Источник информации: расчеты Оценщика

11.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном случае определяется рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 417 кв.м, (247 кв.м-краткосрочная аренда, 170 кв.м-долгосрочная аренда) входящего в состав Объекта оценки. Расчет проведен в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р.

Расчет земельного участка проводится как условно свободного от существующей застройки.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

1. в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
2. в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке земельных участков не применяется, его элементы используются в методах выделения, остатка и предполагаемого использования в части расчета затрат на строительство и стоимости улучшений земельного участка.

Из двух оставшихся подходов (сравнительный и доходный), наибольшей достоверностью обладает сравнительный подход, так как содержит наименьшее количество допущений. Таким образом, в рамках Отчета стоимость оцениваемого земельного участка определялась в рамках сравнительного подхода.

Для применения сравнительного подхода на первом этапе было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений объектов, максимально сопоставимых с оцениваемым земельным участком. В ходе анализа предложений Оценщиком было найдено достаточное количество земельных участков, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам.

Алгоритм расчета рыночной стоимости права собственности земельного участка проводился аналогично вышеприведенному расчету Объекта оценки. Далее представлены только те факторы, по которым выявлены отличия.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации (сайты компаний и агентств недвижимости, представители собственников): представитель собственника, тел. 8 (916) 777-77-77; представитель собственника, тел. 8 (499) 653-55-88; представитель собственника, тел. 8 (926) 196-50-03; представитель собственника, тел. 8 (903) 790 36 47, Анастасия, а также сайты частных бесплатных объявлений www.emls.ru, www.avito.ru, www.theproperty.ru, www.cian.ru, www.restate.ru и так далее.

Потенциал использования оцениваемого земельного участка, определенный в разделе 8 настоящего Отчета, предполагает коммерческое назначение (под объекты торговли). Таким образом, в качестве аналогов для рассматриваемого участка целесообразно выбирать земельные участки с аналогичным потенциалом использования.

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

- оцениваемое недвижимое имущество расположено в г. Краснознаменск Московской области;

- рассматриваемый земельный участок относится к категории земель — земли населенных пунктов с разрешенным использованием — для размещения магазина;
- по состоянию на дату оценки на оцениваемом земельном участке расположен магазин;
- квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен преимущественно объектами жилого, торгово-сервисного и социально-бытового назначения;
- транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как «хорошая».

Критериями выбора объектов-аналогов послужили местоположение, тип объекта — земельный участок, окружение (смешанная застройка), категория (земли населенных пунктов) и вид разрешенного использования (под общественно-деловую застройку, потенциал местоположения (расположение в пределах от МКАД до ММК (А- 107).

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена в таблице далее в конце текущего раздела, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

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

Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка представлено на рисунке ниже.

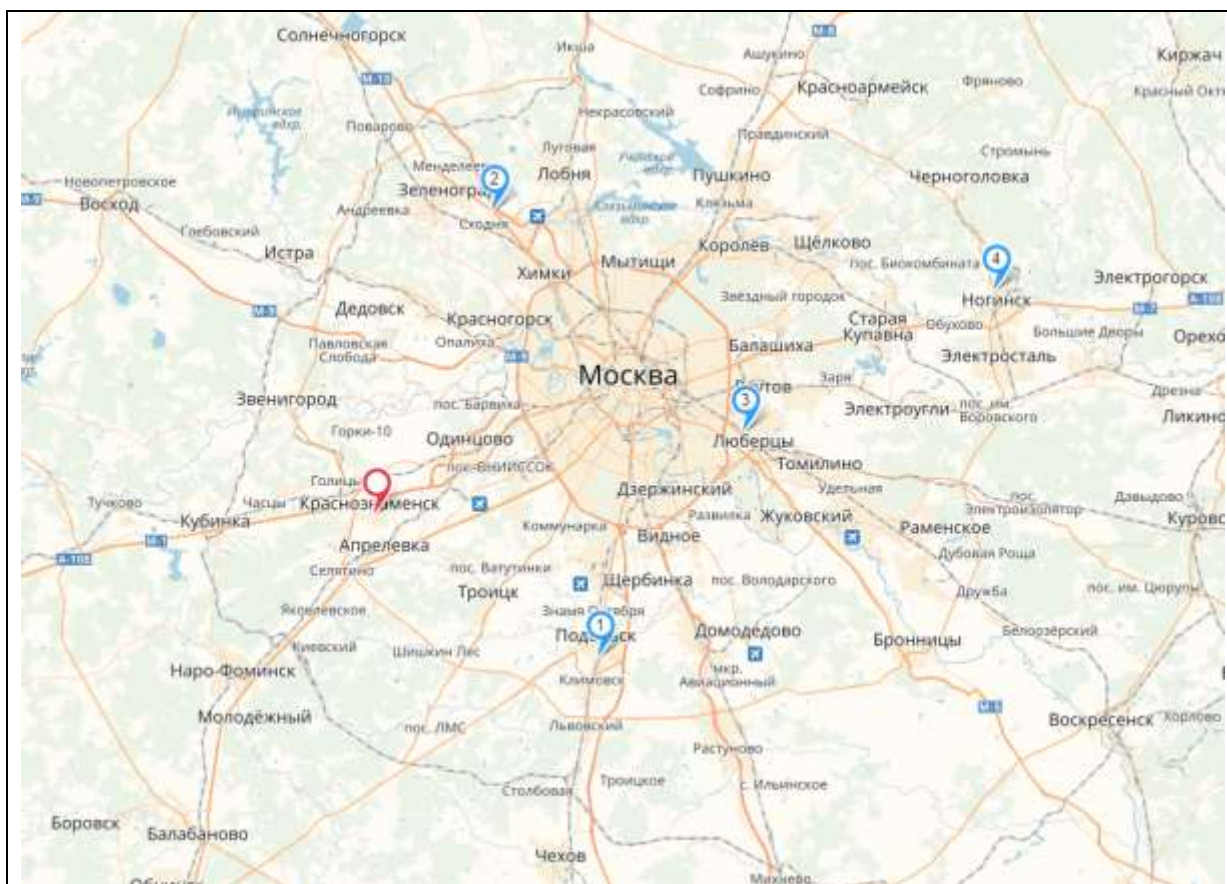


Рис. № 11. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов (оцениваемый земельный участок обозначен красным флажком; объекты-аналоги обозначены синим)

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Так как объекты-аналоги отличаются по общей площади, в качестве единицы сравнения используется цена 1 кв.м общей площади земельных участков. Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что они не отражают рыночного ценообразования.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

- 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.

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Выбор прочих элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в разделе 7 настоящего Отчета, и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого земельного участка и подобранных объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- общая площадь земельного участка;
- инженерная оснащенность.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в абсолютной величине или в процентах от исходной цены предложения объектов-аналогов.

Передаваемые имущественные права

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к изменению стоимости объектов.

В настоящем Отчете рассматривается право долгосрочной аренды на часть участка в размере 170 кв.м и право краткосрочной аренды на часть участка в размере 247 кв.м. У объекта-аналога № 3 в результате сделки передается право долгосрочной аренды, у объектов-аналогов №№1, 2, 4 в результате сделки передается право собственности. Корректировка на передаваемые имущественные права для указанных земельных участков была определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016», под ред. Лейфера Л.А. издание четвертое, актуализированное и расширенное в 4-х томах (Нижний Новгород, 2016) (том 3, Земельные участки), (среднее значение доверительного интервала, см. рисунок далее).

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Рис. № 12.Корректировка на передаваемые имущественные права.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

- где
- K_{II} — размер корректировки на передаваемые имущественные права;
 - C_{OO} — расчетное значение коэффициента корректировки для объекта оценки;
 - C_{OA} — расчетное значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Поправочный коэффициент Объекта оценки был рассчитан пропорционально площадям частей земельного участка, передаваемых на соответствующих правах. Таким образом, поправочный коэффициент для Объекта оценки составил 0,80.

На основании вышеизложенного объектам-аналогам №№ 1, 2, 4 была присвоена корректировка 19,9% в сторону уменьшения объекту-аналогу №3 была присвоена корректировка 6,9% в сторону уменьшения.

Условия рынка

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине рыночной стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставались до даты оценки. Дата оценки — 23.01.2018. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев

ДА., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8% 10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2% 10,1%

Рис. № 13. Скидка на торг для земельных участков.

Оценщик считает верным использовать среднее значение представленного интервала в размере 9,7%.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 9,7% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения для оцениваемого земельного участка представлены в таблице далее в конце текущего раздела.

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на общую площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости – 2016»⁸, существует зависимость удельного показателя рыночной стоимости 1 кв.м от площади. Данная зависимость представлена на рисунке далее.

При определении поправочного коэффициента для оцениваемых земельных участков и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение для среднего значения доверительного интервала, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,9152x^{-0,094}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.

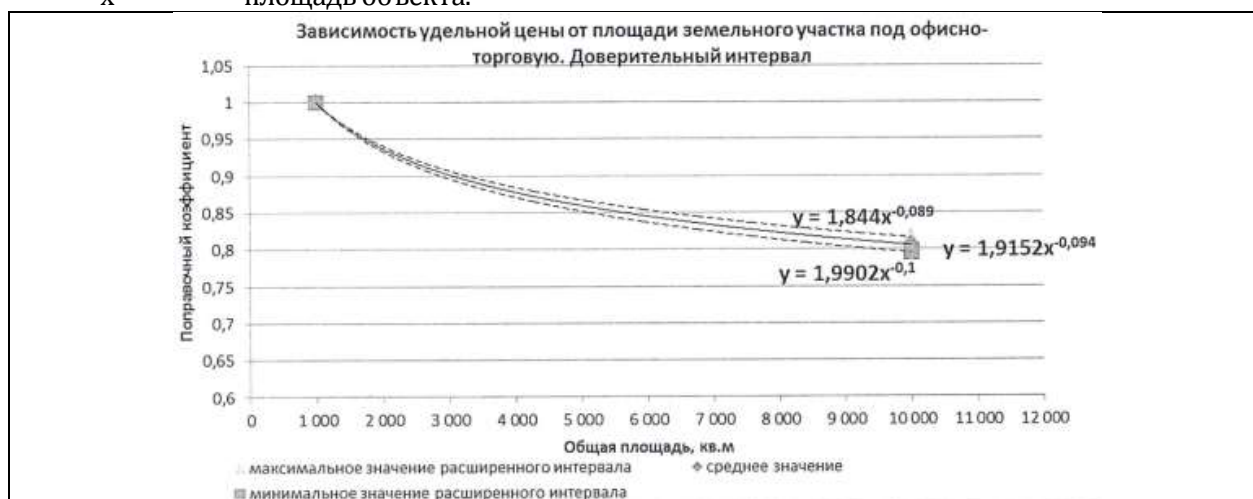


Рис. № 14. Зависимость удельной цены от площади земельного участка под офисно-торговую застройку (доверительный интервал).

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

⁸ «Справочник Оценщика недвижимости – 2016», под ред. Лейфера Л.А. (том 3) издание четвертое, актуализированное и расширенное в 4-х томах (Нижний Новгород, 2016).

На основании вышесказанного цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 19,4% в сторону увеличения, объекта-аналога № 2 была скорректирована на 11,7% в сторону увеличения, объекта-аналога № 3 была скорректирована на 12,8% в сторону увеличения, объекта-аналога № 4 была скорректирована на 25,8% в сторону увеличения.

Корректировка на инженерную оснащенность

Подведение инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, электроосвещение, теплоснабжение и так далее) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений. Соответственно, цены предложений земельных участков, у которых коммуникации подключены, выше цен предложений объектов, у которых коммуникации расположены по границе земельного участка, требуют подключения или восстановления.

Корректировка на наличие коммуникаций определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»⁹. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,15	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Рис. № 15. Поправочные коэффициенты на наличие коммуникаций.

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общий поправочный коэффициент определялся произведением соответствующих коэффициентов.

Таким образом, цена предложения для объектов-аналогов №№ 2, 3 и 4 была скорректирована на 38,5% в сторону увеличения, поскольку у данных объектов коммуникации не заведены на участок.

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемого земельного участка было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения.

При этом, при определении величины рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, абсолютная валовая коррекция по объектам-аналогам №№ 2, 3, 4 составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объектов-аналогов относительно полученной стоимости оцениваемого земельного участка, Оценщик счел корректным использовать данные объекты при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого земельного участка представлено в таблице далее в конце текущего раздела.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость права аренды на земельный участок, полученной с использованием сравнительного подхода, на дату оценки 23.01.2018 с учетом НДС¹⁰ составляет:

3 195 586 рублей

(Три миллиона сто девяносто пять тысяч пятьсот восемьдесят шесть рублей).

⁹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

¹⁰ См. допущение 6 в Разделе 5.2.

Таблица 14. Характеристика объектов аналогов и земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Характеристики объектов	Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права	247 кв.м-краткосрочная аренда; 170 кв.м-долгосрочная аренда	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Местоположение	г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а	г. Подольск, на пересечении ул. Большая Серпуховская, д.195 и ул. Климовская	Солнечногорский район, д. Черная Грязь	г. Люберцы, ул. 8 Марта, 4	г. Ногинск, ул. Декабристов
Экономическая зона МР	от МКАД до ММК (А- 107)	от МКАД до ММК (А- 107)	от МКАД до ММК (А- 107)	от МКАД до ММК (А- 107)	от МКАД до ММК (А- 107)
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение участка	под размещение магазина	для строительства многофункционального делового центра	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Для объектов общественно-делового значения	
Площадь земельного участка, кв.м	417	2 760	1 350	1 500	4 780
Разработанность земельного участка	разработан	разработан	разработан	разработан	разработан
Наличие строений на участке	условно нет	нет	нет	нет	есть
Наличие инженерных коммуникаций	электроэнергия, водоснабжение и канализация, теплоснабжение	электроэнергия, водоснабжение и канализация, газоснабжение	по границе	по границе	по границе
Состояние подъездных путей	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии
Цена предложения, руб.	-	25 000 000	11 000 000	8 500 000	30 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	9 058	8 148	5 667	6 276
Источник информации:	-	Представитель собственника, тел. 8 (916) 777-7777	Представитель собственника, тел. 8 (499) 653-55-88	Представитель собственника, тел. 8 (926) 196-50-03	Представитель собственника, тел. 8 (903) 790 36 47, Анастасия
Источник информации:	-	https://pro-land.org/object/3851	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/169181356/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/157269732/	http://okpzagorod.ru/moskva-noginsk-ul.-dekabristov

Источник информации: обзор рынка земельных участков Московской области

Таблица 15. Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика объектов	Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права	247 кв.м-краткосрочная аренда; 170 кв.м-долгосрочная аренда	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Поправочный коэффициент	0,80	1	1	0,86	1
Изменение в %	-	-19,9%	-19,9%	-6,9%	-19,9%
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	-	-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	6 375	5 734	4 727	4 417

Таблица 16. Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения

Характеристики объектов	Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Площадь земельного участка, кв.м	417,00	2 760,00	1 350,00	1 500,00	4 780,00
Поправочный коэффициент	1,09	0,91	0,97	0,96	0,86
Изменение, %	-	19,4%	11,7%	12,8%	25,8%
Наличие инженерных коммуникаций	электроэнергия, водоснабжение и канализация, теплоснабжение	электроэнергия, водоснабжение и канализация, газоснабжение	по границе	по границе	по границе
Поправочный коэффициент на электроснабжение	1,07	1,07	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на водоснабжение	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на водоотведение	1,07	1,07	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на теплоснабжение	1,12	1,12	1,00	1,00	1,00
Общий поправочный коэффициент на инженерную оснащенность	1,38	1,38	1,00	1,00	1,00
Изменение, %		0,0%	38,5%	38,5%	38,5%
Скорректированная цена		7 614	8 611	7 150	7 255
Абсолютная валовая коррекция		19,4%	50,2%	51,3%	64,3%
Относительная валовая коррекция		0,64%	12,37%	6,69%	5,33%
Весовые коэффициенты		48,3%	18,7%	18,3%	14,6%
Рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб./ кв.м, с учетом НДС					7 663
Рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб., с учетом НДС					3 195 586
Рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки округленно, руб., с учетом НДС					3 200 000

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно п. 23г ФСО № 7, *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Согласно п. 23д ФСО № 7, *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в

расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

При выборе того, какой из вышеперечисленных методов применить в рамках доходного подхода, Оценщик руководствовался выводами анализа НЭИ Объекта оценки. Согласно выводам раздела 9 настоящего Отчета наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества является торгово-сервисное назначение.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без дополнительных затрат. По результатам проведения анализа рынка недвижимости Оценщику не удалось собрать достаточное количество рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, поэтому в данном случае расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

Алгоритм определения арендной ставки за Объект оценки аналогичен расчету, представленному в разделе 11 Отчета.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- выбор подходящей расчетной модели для определения ставки капитализации;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение таким образом рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и вычисляется по формуле:

$$PGI = S_r \times MR,$$

где S_r — арендопригодная площадь недвижимости,
 MR — годовая рыночная арендная ставка.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 417 кв.м и расположенное на нем нежилое здание площадью 456,8 кв.м, находящиеся по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а.

Необходимо отметить, что в данном случае Оценщик исходит из того, что договор аренды будет заключен не на все здание. Согласно поэтажным планам технического паспорта, в качестве арендопригодной площади для Объекта Оценщик использовал площади 1 этажа (114,9 кв.м), 2 этажа (115,3 кв.м), подвала (112,8 кв.м).

Помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузел, вестибюли, тамбуры и прочее), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и другие), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и другие) не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания.

РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Величина арендной ставки для Объекта определялась с использованием сравнительного подхода методом последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости арендной ставки Объекта оценки. Подробное описание метода приведено в разделе 11 настоящего Отчета.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип объекта — встроенное помещение;
- назначение помещения — торгово-сервисное;
- местоположение — Московская область (от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)).

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Отбор объектов-аналогов

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

В качестве аналогов рассматриваемого объекта рассматривались объекты торгово-сервисного назначения. Отбор аналогов проводился с использованием информации со следующих интернет-сайтов: www.restate.ru, www.emls.ru, www.bn.ru, www.theproperty.ru, www.avito.ru и другие.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта, сопоставимых с оцениваемым. Более детальная информация о технических характеристиках и заявленных арендных ставках была получена в ходе анализа открытых источников, а также опроса представителей собственников предлагаемых в аренду объектов и менеджеров агентств недвижимости. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения, а также данные по оцениваемому объекту представлены в таблице в конце настоящего раздела. Источники ценовой информации указаны в Приложении 2 настоящего Отчета.

Местоположение отобранных объектов-аналогов относительно оцениваемого помещения представлено на рисунке далее.

Выбор единицы сравнения

Учитывая то, что в объявлениях величина арендной ставки объектов-аналогов представлена преимущественно в руб./кв.м/мес., единицей сравнения выбрана арендная ставка за 1 кв.м в месяц без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Первая группа элементов сравнения

- условия рынка;

Вторая группа элементов сравнения:

- потенциал местоположения (численность населения);

- ❑ площадь объекта;
- ❑ этаж расположения;
- ❑ состояние внутренней отделки.

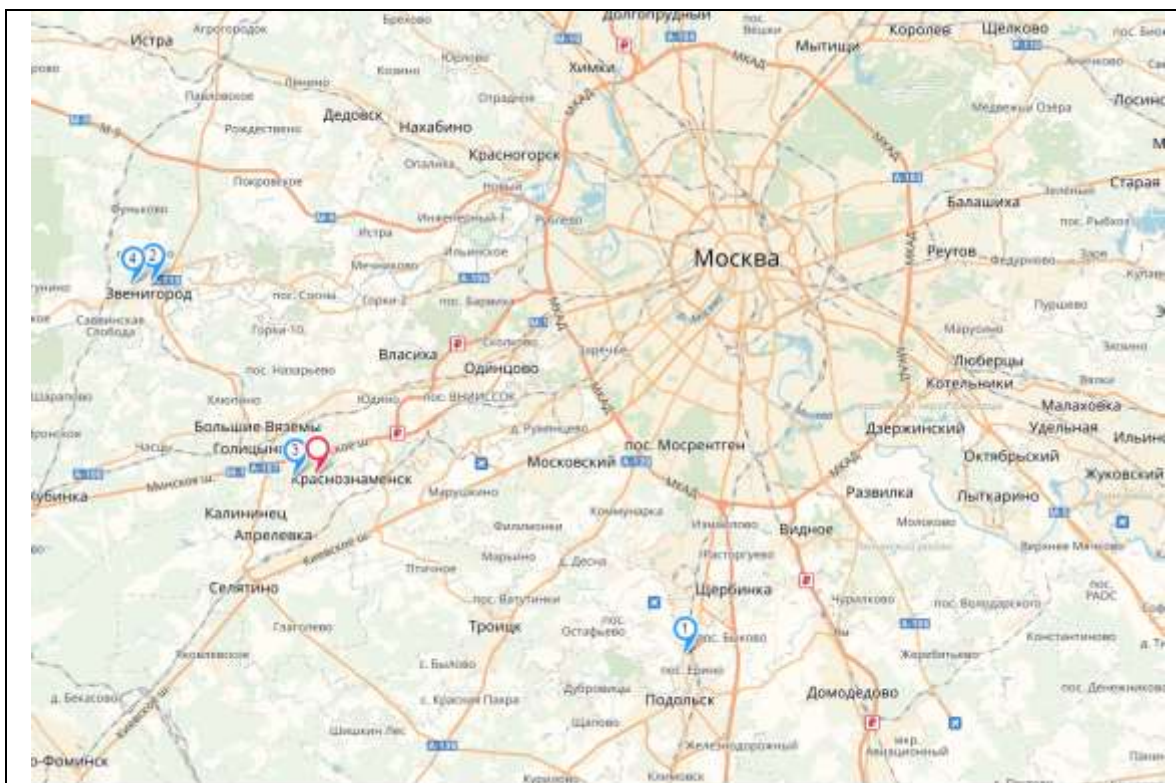


Рис. № 16. Местоположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов (Объект оценки — красный флажок; 1-4 — объекты-аналоги).

КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине арендной ставки. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 23.01.2018. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования арендодателей и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны арендные ставки аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие арендных ставок (скидка на торг).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости¹¹ скидка на торг при аренде торговых помещений может находиться в диапазоне от 4,7% до 12,1%, в среднем — 8,4%, что согласуется с рыночными данными.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

¹¹«Справочник оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Рис. № 17. Значение скидки на торг при аренде объектов торгово-сервисного назначения

Учитывая характеристики оцениваемого объекта, Оценщиком было принято использовать верхнее значение представленного диапазона.

Объект № 1 на дату оценки сдан в аренду по указанной ставке, таким образом, корректировка по данному показателю для данного объекта-аналога не требуется.

Арендные ставки объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 были скорректированы на 12,1% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на потенциал местоположения

Одним из важных ценообразующих факторов для объектов торгово-сервисного назначения является местоположение. Местоположение интегральная характеристика, которая включает в себя уровень пешеходных и транспортных потоков, ближайшее окружение объекта, расположение относительно центральных улиц и прочее.

Численность проживающих в населенном пункте оказывает непосредственное влияние на стоимость объекта, так как чем выше численность проживающих в населенном пункте, тем выше инвестиционная привлекательность объекта.

В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги расположены в различных населенных пунктах с разной численностью необходимо проведение корректировки.

Величина данной корректировки определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

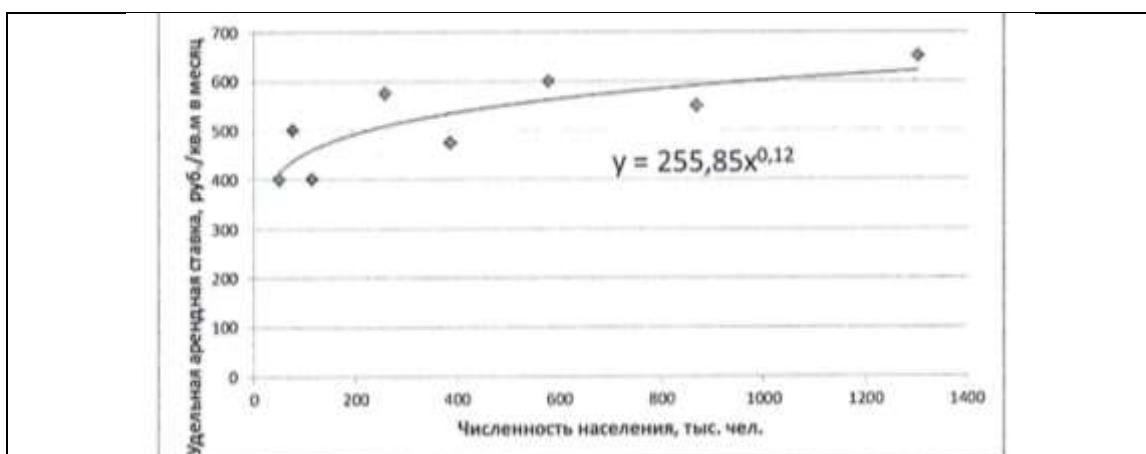


Рис. № 18. Зависимость удельной арендной ставки офисно-торговых объектов от средней численности в населенном пункте.

При определении поправочного коэффициента для Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение, которое имеет следующий вид:

$$y = 255,85x^{0,12}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — численность населения.

Корректировка определялась по формуле путем соотношения показателей выявленных объектов-пар, по формуле приведенной ранее.

Таким образом, арендная ставка объекта-аналога № 1 скорректирована на 21,2% в сторону уменьшения, объектов-аналогов №№ 2,4 была скорректирована на 7,9% в сторону увеличения.

Корректировка на общую площадь

В общем случае, удельные показатели стоимости объектов большей площади ниже, чем удельные показатели стоимости объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Величина данной корректировки определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Рис. № 19. Поправочные коэффициенты на общую площадь.

Таким образом, арендная ставка объектов-аналогов №№ 1,4 была скорректирована на 8,3% в сторону увеличения, объекта-аналога № 3 скорректирована на 6,4% в сторону уменьшения.

Корректировка на занимаемый этаж

Потенциальные арендаторы коммерческой недвижимости предпочитают объекты, расположенные на первых этажах. Как правило, помещения расположенные на первом этаже, имеют отдельный вход в помещение и возможность размещения рекламы. Корректировка на занимаемый этаж определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Рис. № 20. Зависимость удельной арендной ставки от этажа расположения.

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

Таким образом, арендная ставка объектов-аналогов №№ 2, 4 была скорректирована на 16,3% в сторону увеличения.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Порядок расчета корректировки на состояние внутренней отделки объекта описан в п. 11.5 Отчета при определении рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, арендная ставка объекта аналога № 3 с улучшенной отделкой была скорректирована на 5,7% в сторону уменьшения.

Итоговое значение удельной арендной ставки 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения.

При этом, при определении величины рыночной арендной ставки Объекта оценки абсолютная валовая коррекция по объекту-аналогу № 4 составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объекта-аналога относительно полученной арендной ставки оцениваемых помещений, Оценщик счел корректным использовать данный объект при расчете рыночной арендной ставки Объекта оценки.

Поскольку помещения, сдаваемые в аренду, расположены в подвале, на 1 и на 2 этажах, необходимо провести корректировку на этаж расположения.

Таким образом, арендная ставка за помещения, расположенные на 2 этаже на 14,0% меньше арендной ставки за помещения, расположенные на первом этаже.

Арендная ставка за помещения, расположенные в подвале на 28,0% меньше арендной ставки за помещения, расположенные на первом этаже.

Порядок проведения корректировок по второй группе элементов сравнения и итоговая арендная ставка представлены в таблице далее.

Таким образом, величина рыночной арендной ставки за помещение, расположенное на 1 этаже с учетом НДС и без учета коммунальных платежей составила 1 427 руб./кв.м/мес.

Величина рыночной арендной ставки за помещение, расположенное на 2 этаже с учетом НДС и без учета коммунальных платежей составила 1 227 руб./кв.м/мес.

Величина рыночной арендной ставки за помещение, расположенное на 2 этаже с учетом НДС и без учета коммунальных платежей составила 1 027 руб./кв.м/мес.

Таблица 17. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Регион расположения	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Местоположение	г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а	г. Подольск, ул. Профсоюзная, 13	г. Звенигород, ул. Пролетарская, 51	г. Краснознаменск, просп. Мира, 11А	г. Звенигород, ул. Спортивная, 16
Экономическая зона МР	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А- 107)
Численность населенного пункта	41 287	299 660	21 948	41 287	21 948
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	улучшенная	простая
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, кв.м	100-250	266,2	150,0	53,8	250,0
Этаж	1	1	2	1	2
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип окон	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/мес.	-	370 000	202 500	107 600	275 000
НДС	-	+	+	+	+
Коммунальные платежи	-	-	-	-	-
Удельный показатель арендной ставки с учетом НДС и без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	1 390	1 350	2 000	1 100
Источник информации	-	https://realty.yandex.ru/offer/2893903168716466688/	https://zvenigorod.cian.ru/rent/commercial/162827485/	https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/170880396/	https://zvenigorod.cian.ru/rent/commercial/148941719/
Источник информации	-	Представитель собственника, тел. 8 (916) 664-29-99, Денис	представитель собственника, тел.: 8 (963) 782-11-46	представитель собственника, тел.: 8 (926) 322-10-20	представитель собственника, тел.: 8 (964) 508-88-77

Источник информации: анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Московской области

Таблица 18. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель арендной ставки с учетом НДС и без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	1 390	1 350	2 000	1 100
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	0,0%	-12,1%	-12,1%	-12,1%
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	1 390	1 187	1 758	967

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 19. Корректировки по второй группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Численность населенного пункта	41 287	299 660	21 948	41 287	21 948
Поправочный коэффициент	915,97	1 161,93	849,09	915,97	849,09
Величина корректировки, %	-	-21,2%	7,9%	0,0%	7,9%
Этаж	1	1	2	1	2
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	0,86	1,00	0,86
Величина корректировки, %	-	0,0%	16,3%	0,0%	16,3%
Общая площадь, кв.м	100-250	266,2	150,0	53,8	250,0
Поправочный коэффициент	1,00	1,09	1,00	0,94	1,09
Величина корректировки, %	-	8,3%	0,0%	-6,4%	8,3%
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	улучшенная	простая
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00
Величина корректировки, %	-	0,0%	0,0%	-5,7%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, руб/кв.м/мес.	-	-12,9%	24,2%	-12,0%	32,4%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб/кв.м/мес.	-	-179	287	-212	313
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	1 210	1 473	1 546	1 280
Абсолютная валовая коррекция	-	29,4%	24,2%	12,0%	32,4%
Относительная валовая коррекция	-	15,2%	3,3%	8,4%	10,3%
Весовой коэффициент	-	17,96%	21,87%	43,87%	16,30%
Рыночная арендная ставка за помещения расположенные на 1 этаже, с учетом НДС и без учета КП, руб./кв.м/мес.					1 427
Рыночная арендная ставка за помещения расположенные на 2 этаже, с учетом НДС и без учета КП, руб./кв.м/мес.					1 227
Рыночная арендная ставка за помещения расположенные в подвале, с учетом НДС и без учета КП, руб./кв.м/мес.					1 027

Источник информации: расчеты Оценщика

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход — EffectiveGrossIncome (EGI) рассчитывается по следующей формуле:

$$EGi = PGi * (1 - Kvi) * (1 - Kli),$$

где

PGi	—	потенциальный валовой доход,
Kvi	—	коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
Kli	—	коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Предполагается, что средний период смены арендатора составит 3 года, то есть 36 месяцев. Коэффициент оборачиваемости арендных платежей составит 100%, так как было указано ранее, договор аренды на оцениваемое помещение будет заключаться с одним арендатором на все помещение. Срок, необходимый для поиска нового арендатора (согласно интервью с представителями агентств недвижимости (АН «Александр Недвижимость», тел. 8 (812) 327-16-16; АН «Петербургская недвижимость», тел.(812) 335-55-55), в среднем составляет около 3 месяцев, ввиду ликвидности оцениваемого помещения. Таким образом, коэффициент потерь от недозагрузки для оцениваемого помещения составляет 8,33%.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

В данном случае потери от неплатежей арендной платы равны 0%. Это связано с тем, что на сегодняшний день на рынке аренды коммерческой недвижимости существует практика, предусматривающая внесение арендатором одновременно арендной платы за первый и последний периоды. Также все последующие расчеты, как правило, происходят в виде авансовых платежей. Такая схема расчетов практически сводит к нулю потери от неплатежей.

Полученная величина действительного валового дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта приведена в таблице в конце текущего раздела.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы — это расходы, связанные с повседневной эксплуатацией недвижимости и необходимые для обеспечения ее нормального функционирования. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Для оцениваемой недвижимости типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- постоянные:
 - ✓ налог на имущество;
 - ✓ расходы на страхование;
- переменные:
 - ✓ расходы на управление и рекламу;
- отчисления в резерв на замещение.

Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода определялось по данным Справочника оценщика недвижимости¹² (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Рис. № 21. Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода.

По данным справочника, значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода в среднем составляет 17,9%.

Величина операционных расходов для Объекта оценки составила 904 860 рублей (см. таблицу далее).

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) в каждом рассматриваемом периоде определяется как действительный валовой доход от недвижимости за соответствующий период за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI_i = EGI_i - OE_i,$$

где EGI_i — действительный валовой доход,
 OE_i — операционные расходы.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице в конце текущего раздела.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

В данном случае в рамках доходного подхода значение ставки капитализации определялось по данным Справочника оценщика недвижимости⁹. Выдержка из справочника представлена на рисунке далее.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%

Рис. № 22. Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

¹² «Справочник оценщика недвижимости — 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

По данным справочника значение ожидаемой текущей доходности недвижимости может находиться в диапазоне от 11,6% до 12,7%. Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик определил для оцениваемого объекта ставку капитализации на уровне среднего значения указанного диапазона, равную 12,1%.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом,
 NOI — годовой чистый операционный доход,
 R — ставка капитализации,

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества доходным подходом представлен в таблице далее.

Таблица 20. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
ДОХОДЫ		
Потенциальный валовой доход	руб./год	5 055 082,5
Коэффициент потерь от недозагрузки	%	8,33%
Действительный валовой доход	руб./год	4 633 826
Операционные расходы	%	17,9%
Операционные расходы	руб./год	904 860
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	руб./год	3 728 966
Ставка капитализации	%	12,1%
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	руб.	30 817 899

12.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета округления составляет:

30 817 899 рублей

(Тридцать миллионов восемьсот семнадцать тысяч восемьсот девяносто девять рублей).

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФСО № 1, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке.

В настоящем разделе с целью определения рыночной стоимости Объекта оценки построены финансово-экономические модели стоимости, полученные с помощью классических подходов оценки:

- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход не применялся, обоснование отказа представлено в разделе 9 настоящего Отчета.

Степень адекватности полученных моделей различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и так далее. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный тем или иным подходом.

С целью получения оценки, более близкой к реальности, воспользуемся соотношением, учитывающим результаты всех моделей и дающим средневзвешенную оценку, которая может быть выражена следующим образом:

$$C_0 = \sum_{i=1}^2 K_i \times C_i,$$

где C_0 — итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости;
 K_i — весовые коэффициенты, характеризующие степень адекватности показателей стоимости, полученных различными подходами (в долях единицы, сумма должна быть равна 1);
 C_i — показатели стоимости, полученные различными подходами.

В идеальном случае абсолютного соответствия моделей и реальности весовые коэффициенты следовало бы считать равными. Возможно сформулировать некоторые обобщенные критерии анализа моделей, которые позволяют упорядочить и обосновать выбор конкретных значений весовых коэффициентов. К таким критериям можно отнести:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ.
3. Способность выбранных параметров и используемых методов учитывать конъюнктуру рынка и рыночную стоимость.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Далее с целью обоснования выбора весовых коэффициентов приводится краткая характеристика применяемых подходов моделирования стоимости недвижимого имущества.

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положен анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемыми объектами. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемым объектам по всем параметрам.

Следует отметить, рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемому, рассматриваемый в рамках сравнительного подхода, развит в достаточной степени. Оценщиком было найдено достаточно количество объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования улучшений. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объектов, типа недвижимости, состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход основан на рыночной информации относительно ставок арендной платы, величин операционных расходов, потерь.

Ввиду достаточного объема предложений по аренде встроенных помещений торгово-сервисного назначения, входные параметры для построения доходных потоков проекта могут быть определены с высокой степенью достоверности. Однако необходимость прогнозирования потенциальных доходов и расходов при эксплуатации недвижимости может служить фактором снижения точности полученных по результатам доходного подхода величин.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительному подходу — 0,5, доходному подходу — 0,5.

Согласно п. 16 ФСО № 3, в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 21. Согласование итоговой рыночной Объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость Объекта оценки без учета округления, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб.
	К _{вес.}	Величина стоимости, руб.	К _{вес.}	Величина стоимости, руб.		
Объект оценки	0,5	38 757 344	0,5	30 817 899	34 787 622	34 800 000

13.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 23.01.2018 с учетом округления составляет:

34 800 000 рублей
(Тридцать четыре миллиона восемьсот тысяч рублей).

13.3. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное», а также в соответствии с п.26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Таким образом, на основании требований действующего законодательства Оценщик приводит суждение о возможных диапазонах границ рыночной стоимости Объекта оценки.

Для определения допустимых диапазонов Оценщик использует данные «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости НП «СРОО «Экспертный совет»¹³. В соответствии с данными, приведенными в рекомендациях, значение диапазона, в котором может лежать рыночная стоимость объекта оценки для коммерческой недвижимости среднего масштаба на активном рынке составляет $\pm 10\%$.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки 23.01.2018, согласно мнению Оценщика, может находиться в следующем интервале:

31 300 000 – 38 300 000 рублей
(Тридцать один миллион триста тысяч рублей –
Тридцать восемь миллионов триста тысяч рублей).

¹³ https://srosoret.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 23.01.2018, с учетом округления составляет:

34 800 000 рублей
(Тридцать четыре миллиона восемьсот тысяч рублей).

Оценщик:

Рыбалтовер
Анастасия Сергеевна

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

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

10. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. – 6-е изд. – М.: Альпина Паблишерз, 2010.
11. Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009.
12. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
13. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
14. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости НП «СРОО «Экспертный совет».

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

№ 22/001/2013-4204

Дата 17.06.2013

На основании запроса от 17.06.2013 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2013 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:		50-50-96/081/2012-030
наименование объекта:		Здание: магазин
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		456,8 кв.м
инвентарный номер, литер:		инв.№ 46:505:101:000019310, литер Б
этажность (этаж):		4
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Московская область, г.Краснознаменск, ул.Связистов, д.10а
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Лавдаш", ИНН: 5006238979
3. Вид, номер и дата государственной права:		3.1. Собственность, № 50-50-96/081/2012-030 от 13.07.2012
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Аренда, - Комната №3, литера: Б, этаж:1, назначение-торговый зал, общая площадь 114, 9 кв.м; - Комната №6, литера: Б, этаж:2, назначение-торговый зал, общая площадь 115, 3 кв.м; - Комната №1, литера: Б, этаж:1, назначение-лестничная клетка, общая площадь 18, 5 кв.м; - Комната №2, литера: Б, этаж:1, назначение-санузел, общая площадь 3, 6 кв.м; - Комната №4, литера: Б, этаж:2, назначение-лестничная клетка, общая площадь 18, 4 кв.м; - Комната №5, литера: Б, этаж:2, назначение-санузел, общая площадь 3, 6 кв.м. итого: общая площадь 274, 3 кв.м	
дата государственной регистрации:	18.03.2013	
номер государственной регистрации:	50-50-66/028/2013-228	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.03.2013 на 60 месяцев	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Татьяна", ИНН: 5006256880	
основание государственной регистрации:	Договор аренды части нежилого помещения от 30.10.2012	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

Выписка выдана: Баранов Валерий Олегович

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, не в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию)



Ефремова О. Н.

(подпись, печать)

Настоящее заявление выдано из ЕГРН для собственного пользования и не является государственной выпиской, от имени которой органы государственной власти несут ответственность. Лица, осуществляющие государственную регистрацию, несут ответственность за достоверность сведений, содержащихся в выписке, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Лица, использующие сведения, содержащиеся в выписке, способами, не в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 02 июля 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:505:101:000019310

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование магазин
1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Краснознаменск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Краснознаменск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Связистов
Номер дома	10а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 456,8 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: количество этажей 4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2012

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:51:0020303:8

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 07.06.2012г.

Иная информация - Сведения о местоположении объекта указаны заявителем. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50322000-4/12 от 27.06.2012. Постановление о присвоении почтового адреса № 262-ПА от 28.05.2012г.

1.10. Фирма ФГУП «Госземкадастръёмка»-ВИСХАГИ по Московской области
Приказ № 173-Пр от 10.06.2011г. Управления Росреестра по Московской области
(наименование фирмы или организации)

Руководитель (уполномоченное лицо)
И.о. директора
(полное наименование должности)



А.С. Кочоин
(инициалы, фамилия)



КАЧЕСТВО ПРОДУКЦИИ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ СЕРТИФИКАТОМ СОСТОЯТЕЛЬНОСТИ ГОСТ Р ИСО 9001:2008 СИСТЕМОЙ УПРАВЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ
Сертификат соответствия № 103.08.02.8.03007-СК от 21.09.2010 г., № 80/08.01.8.0058-СК от 21.09.2010 г.

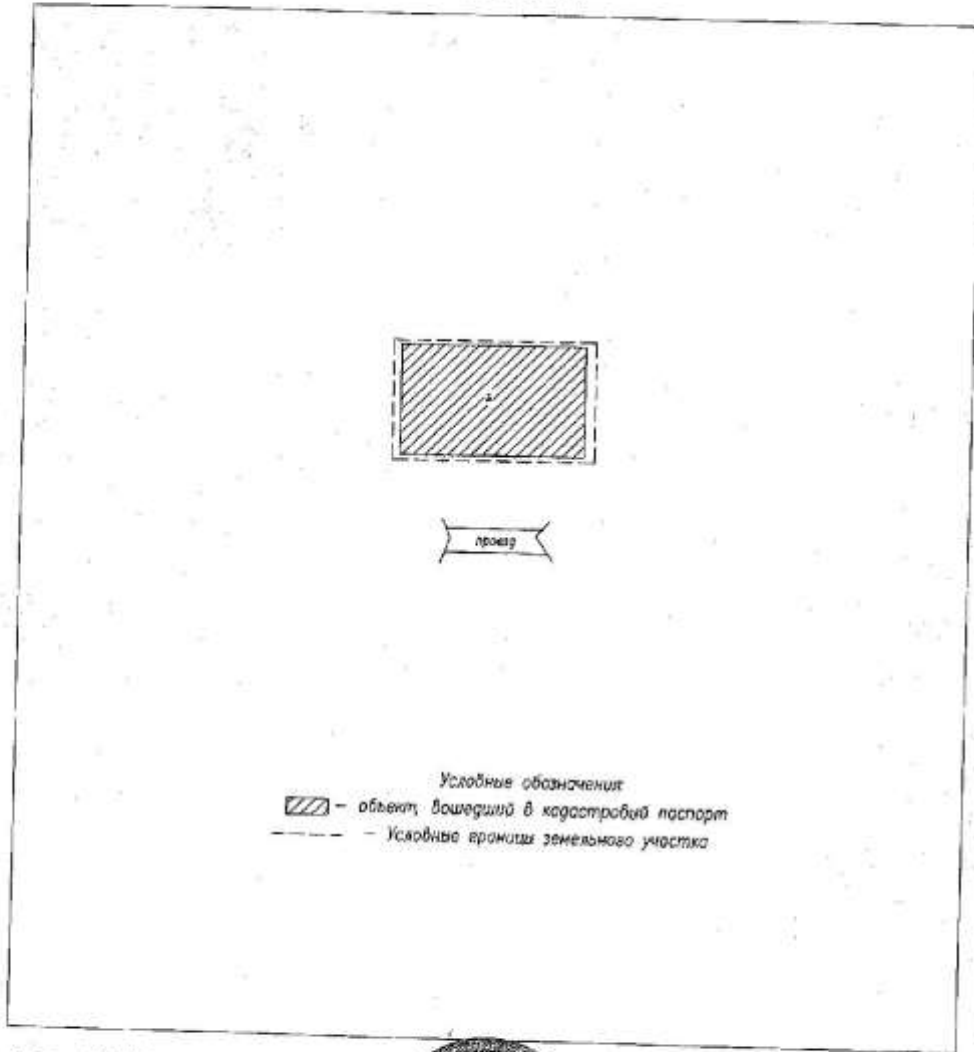
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание
(или объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____ Лист № 2 , всего листов 2

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:505:101:000019310

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель (уполномоченное лицо)
И.о. директора
(полное наименование должности)



А.С. Кочоян
(инициалы, фамилия)





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

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве
хозяйственного ведения, "Государственный проектно-изыскательский институт
земельно-кадастровых съёмов имени П. Р. Поповича"
(ФГУП "Госземкадастръёмка" - ВИСХАГИ)

Филиал ФГУП "Госземкадастръёмка" - ВИСХАГИ по Московской области

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание
(вид объекта учёта)

МАГАЗИН
(наименование объекта учёта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Поселённый пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения	город Краснознаменск, в районе ул. Свезистов, д.10/1	

Сведения о ранее произведённой постановке на учёт в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственности технического учёта о внесении сведений в Единый
государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование органа учёта	ФГУП "Госземкадастръёмка" - ВИСХАГИ
Инвентарный номер	46:505:101:000019310
Реестровый номер	070612:101:000019310
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на

И.о. директора



07.06.2012

Кочоян А.С.
(Фамилия И.О.)



КАЧЕСТВО ПРОДУКЦИИ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ СЕРТИФИКАТОМ ЛИНЕЙ ПО ГОСТ Р ИСО 9001:2008 СИСТЕМОЙ УПРАВЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ
Сертификат соответствия № RU.05.01.К.0048.С.0 от 21.07.2011 г.

Содержание

№	Наименование раздела, прилагаемых документов	Лист
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	5
5	Ситуационный план объекта недвижимого имущества	6
6	План земельного участка	7
7	Поэтажные планы здания	8-9
8	Экспликация к поэтажным планам здания	10
9	Отметки об обследованиях	11

1. Общие сведения

Основные:

Основная характеристика: общая площадь 456,8 кв.м.
(миллионы) (полный квадрат)

Дополнительные

Предыдущие учетные номера:

Инвентарный _____
 Кадастровый _____
 Условный _____

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект 50:51:0020303:8

Назначение жилищное

Этажность:

количество этажей 3
 количество подземных этажей 1

Дополнительные характеристики:

основная площадь 230,2 кв.м.
(миллионы) (полный квадрат)
 вспомогательная площадь 226,6 кв.м.
(миллионы) (полный квадрат)

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

Примечание Сведения о местоположении объекта указаны заявителем. Официально присвоенный (почтовый) адрес объекта отсутствует. Вид, наименование и назначение объекта указаны на основании Разрешения на строительство № RU 50322000-34/11 от 07.12.2011г. В эксплуатацию не сдано.

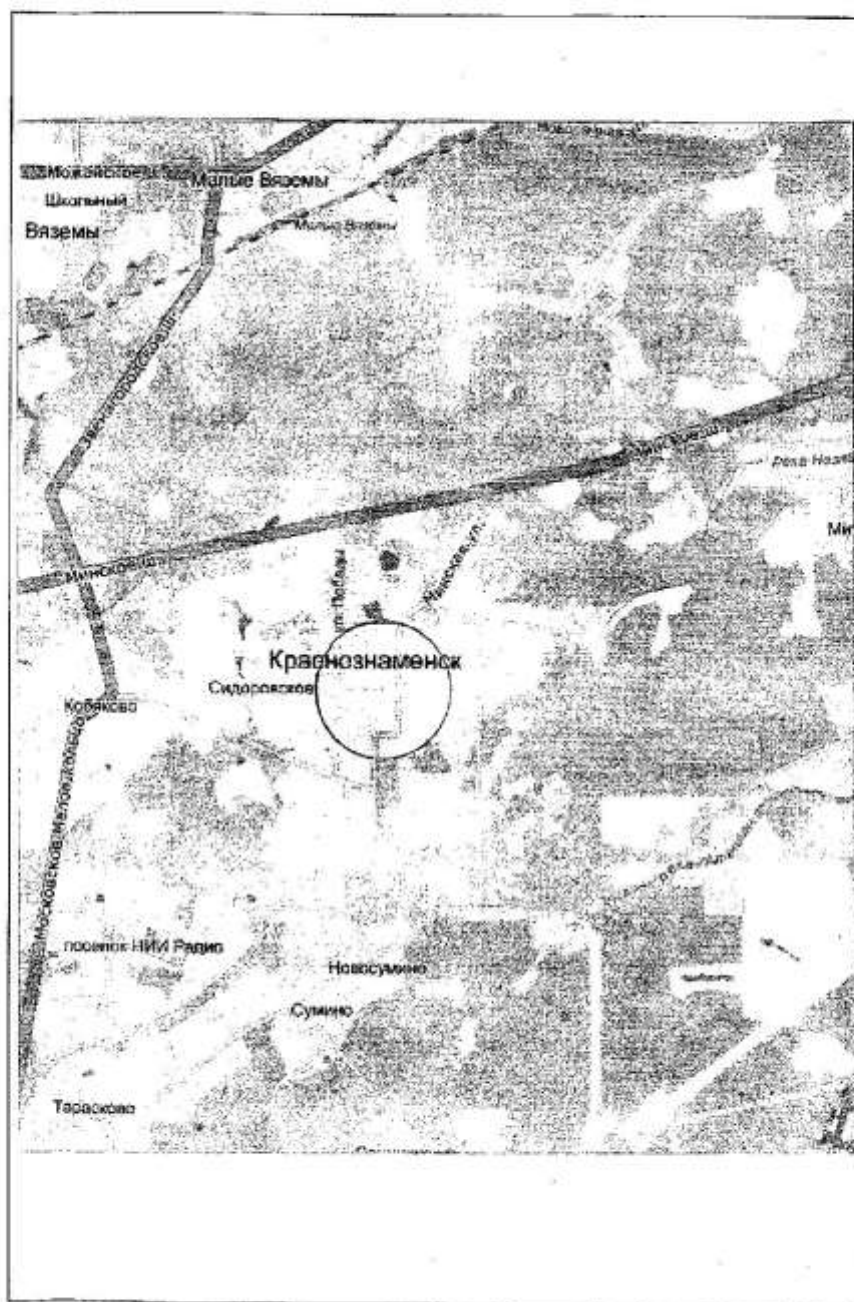
2. Состав объекта

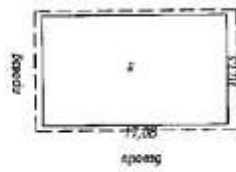
№ п/п	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1984 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балсовая стоимость, руб.
			единица измерения	количество		восстановительная стоимость, руб.	действительная стоимость, руб.		
Б	машины		куб.м	1897	235,1	46922,00	46922,00		

3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные, для юридических лиц - наименование и соответствия с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть долей)
-------	-------------	--	---	--------------------------

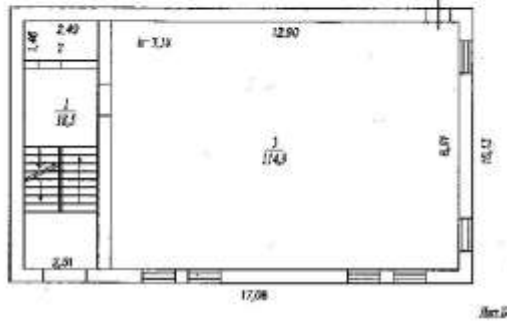
4. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



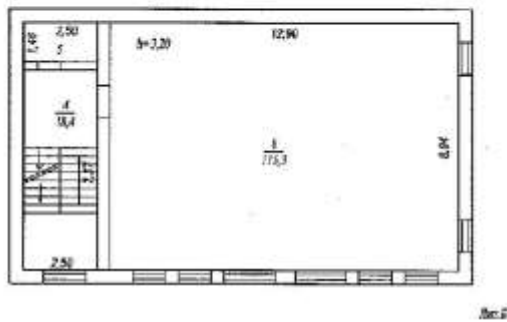


Регистр	ФГУП "Техноинформсистема" ВНСХАГИ		РФ
лист 1	План земельного участка		Масштаб 1:500
лист 1			
Дата	Исполнил	Ф.И.О.	Подпись
07.06.2012г.	Васильев	Самойлов С.А.	<i>[Signature]</i>
07.06.2012г.	Проверил	Пуромов С.В.	<i>[Signature]</i>

1 этаж



2 этаж



Розрешен	ФГУП "Устьинский ульичанский" ВРСХАИИ	РФ
Лист 1	Полтавский план	Масштаб
Лист 2		1:500
Дата	Исполнил	Ф.И.О.
07.06.2012г.	Выполнил	Савельева О.А.
07.06.2012г.	Проверил	Ивановича Г.В.

Технический этаж



Лист 5

Подвал




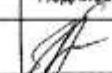
Лист 5

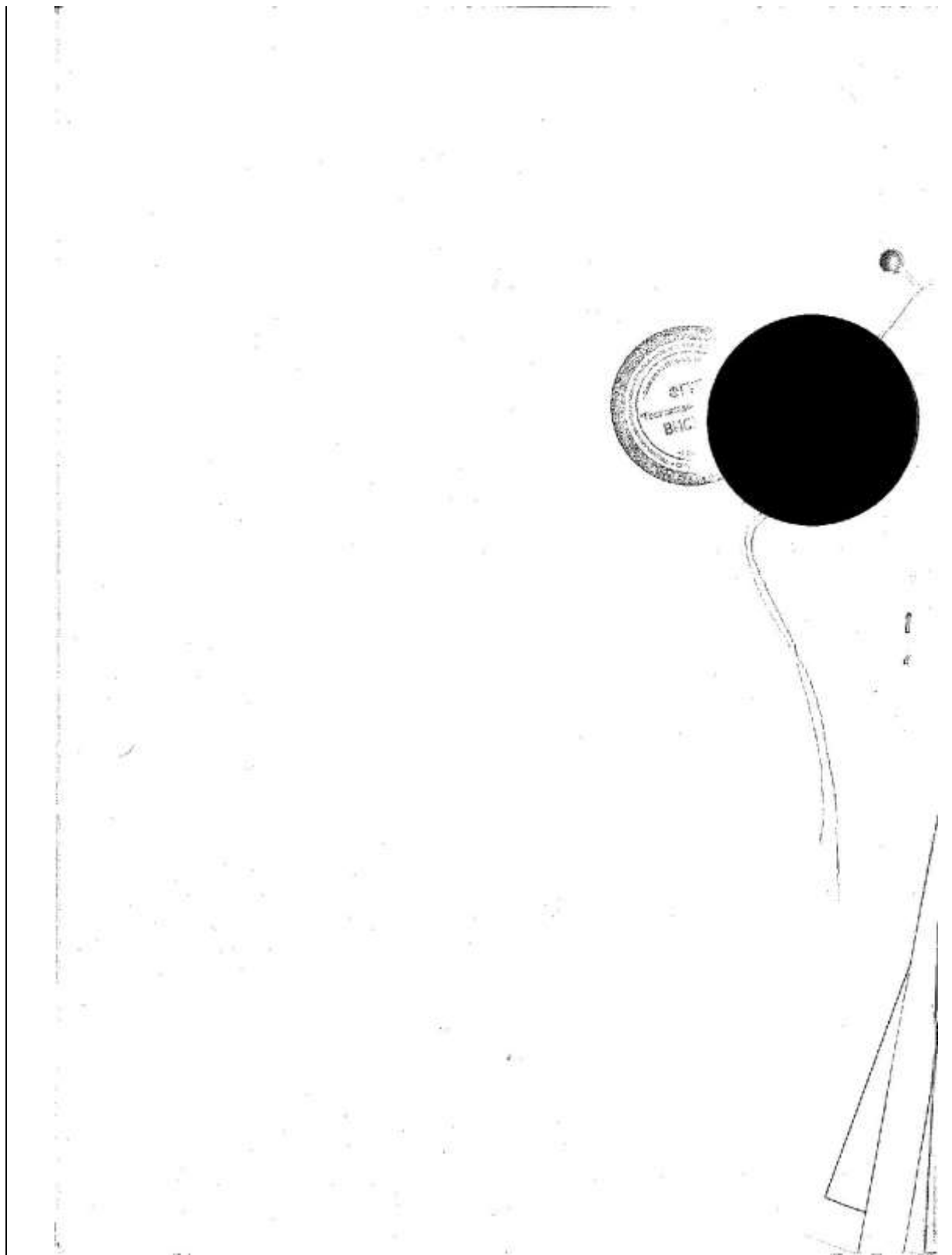
Регистр	ООО "Угостиница" ВИСАГИ		РФ
лист 2	Поточный план		Масштаб 1:200
лист 2			
Дата	Исполн:	Ф.И.О.	Подпись
07.06.2012г.	Исполн:	Савинова О.А.	
07.06.2012г.	Проектир:	Прудникова О.В.	

9. Экспликация к поэтажному плану

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты	Формула подсчета частей помещения	Площадь, кв. м.			Высота, м.	Примечание
						общая	основная	эксплуатационная		
Б	1	1	1	лестничная клетка	2,51*7,37			18,5	3,18	
Б			2	санузел	2,49*1,46			3,6		
Б			3	торговый зал	12,90*8,91		114,9			
Б	2		4	лестничная клетка	7,37*2,30			18,1		
Б			5	санузел	2,50*1,46			3,6		
Б			6	торговый зал	12,90*8,94		115,3		2,20	
Б	тех. этаж		7	лестничная клетка	4,53*2,52			12,4		
Б			8	тех. помещение	2,52*1,49			3,8	2,44	
Б			9	тех. помещение	4,76*6,56-2,06*0,28			30,6		
Б	подвальный		10	лестничная клетка	6,48*2,32			16,5		
Б			11	тех. помещение	2,52*2,35			6,4	2,76	
Б			12	торговый зал	13,85*8,78			112,8		
Итого по помещению № 1						458,8	230,2	226,6		
Итого:						458,8	230,2	226,6		

10. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
07.06.2012	Самойлова О.А.		Пузанкова О.В.	



249/300/211

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 30 января 2013 г.

Кадастровый номер 50:51:0020303:19

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 50:51:0020303:18

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 115,3 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Краснознаменск
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Сызганстов
Номер дома	10а	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	Московская область, г.о. Краснознаменск, г. Краснознаменск, ул. Сызганстов, д. 10а	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: _____

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: _____

1.11. Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

Росреестра по Московской области

(наименование органа или организации)

Начальник Одинцовского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

Е. В. Трунов

(инициал, фамилия)



Заместитель начальника отдела

Дронова И.Г.

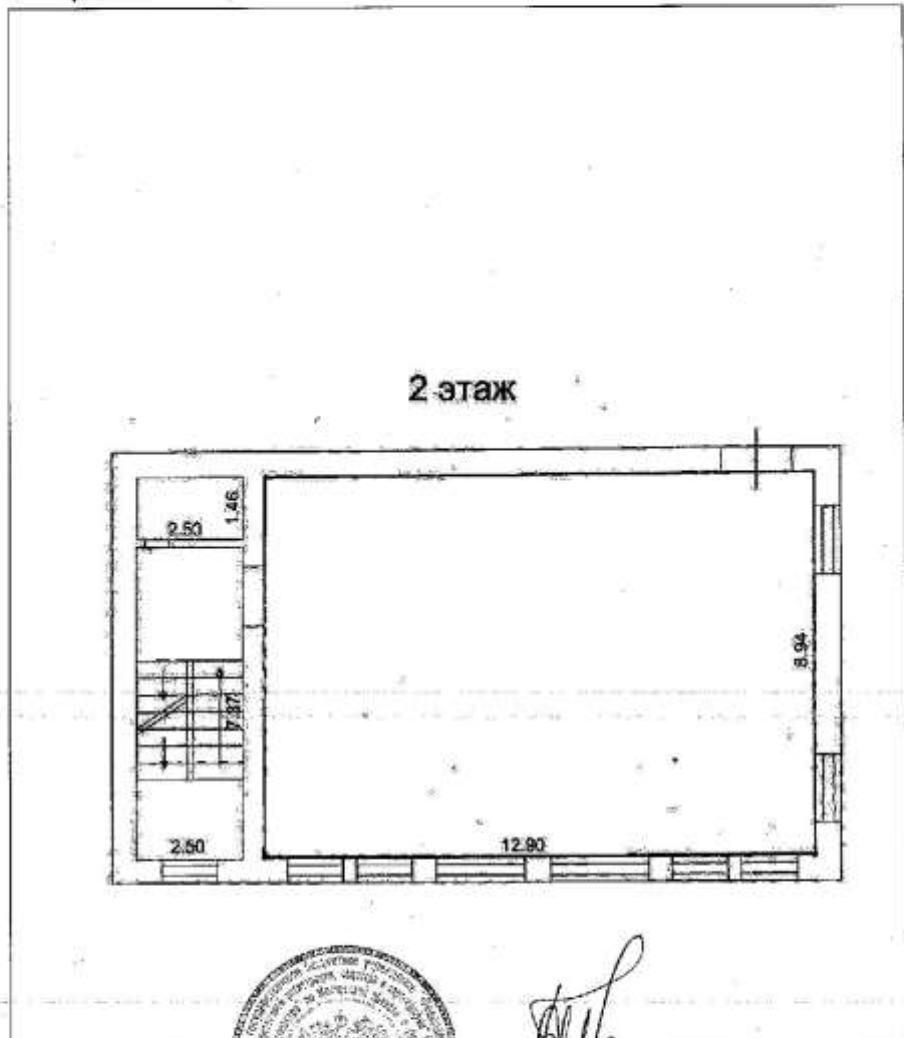
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 30:51:0020303:19

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Начальник Однишорского отдела
(подпись)



М.П.

(подпись)

Е. В. Трунов

(инициалы, фамилия)

249/300/213

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 30 января 2013 г.

Кадастровый номер 50:51:0020303:21

Инвентарный номер (равес присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 50:51:0020303:18

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1

1.3. Общая площадь помещения: 18,5 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Краснознаменск
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Связистов
Номер дома	10а	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	Московская область, г. о. Краснознаменск, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

1.11. Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа или организации)

Начальник Оценочного отдела
(полное наименование должности)

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)



подпись: [подпись]
[подпись]

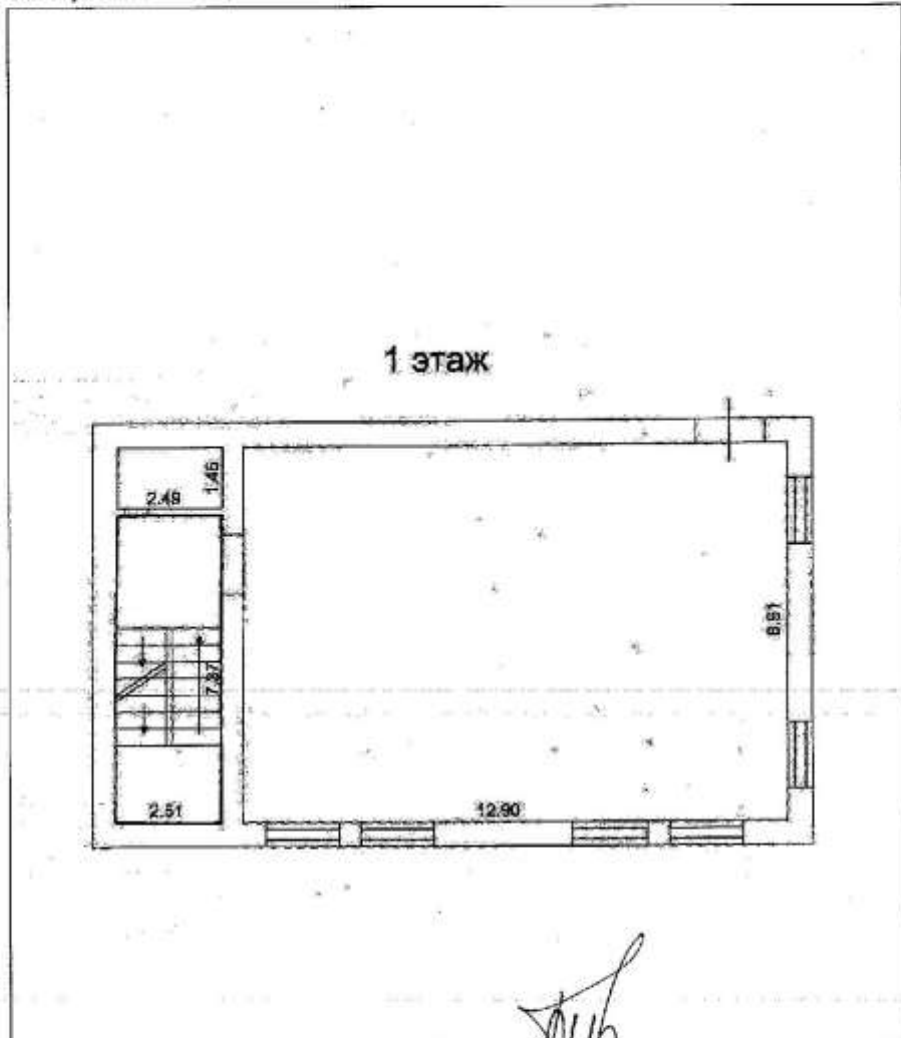
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 30:51:0020301:21

Инвентарный номер (также присвоенный учетный номер) _____

2. План расчленения помещения на этаже



Масштаб 1:

Начальник Олонецкого отдела
(полное наименование должности)



Е. В. Труков
(инициалы, фамилия)

249/3001/214

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 30 января 2013 г.

Кадастровый номер 50:51:0020303:23
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 50:51:0020303:18
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
1.3. Общая площадь помещения: 3,6 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Краснознаменск
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Связистов
Номер дома	10а	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	Московская область, г. о. Краснознаменск, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а	

1.5. Назначение помещения: нежилое
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: _____
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: _____

1.11. Фидиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа или организации)
Начальник Одиторского отдела _____ М.П. _____
(полное наименование должности) (подпись)

Е. В. Трунов
(инициал, фамилия)
Заместитель начальника отдела
Тронова И.Г.



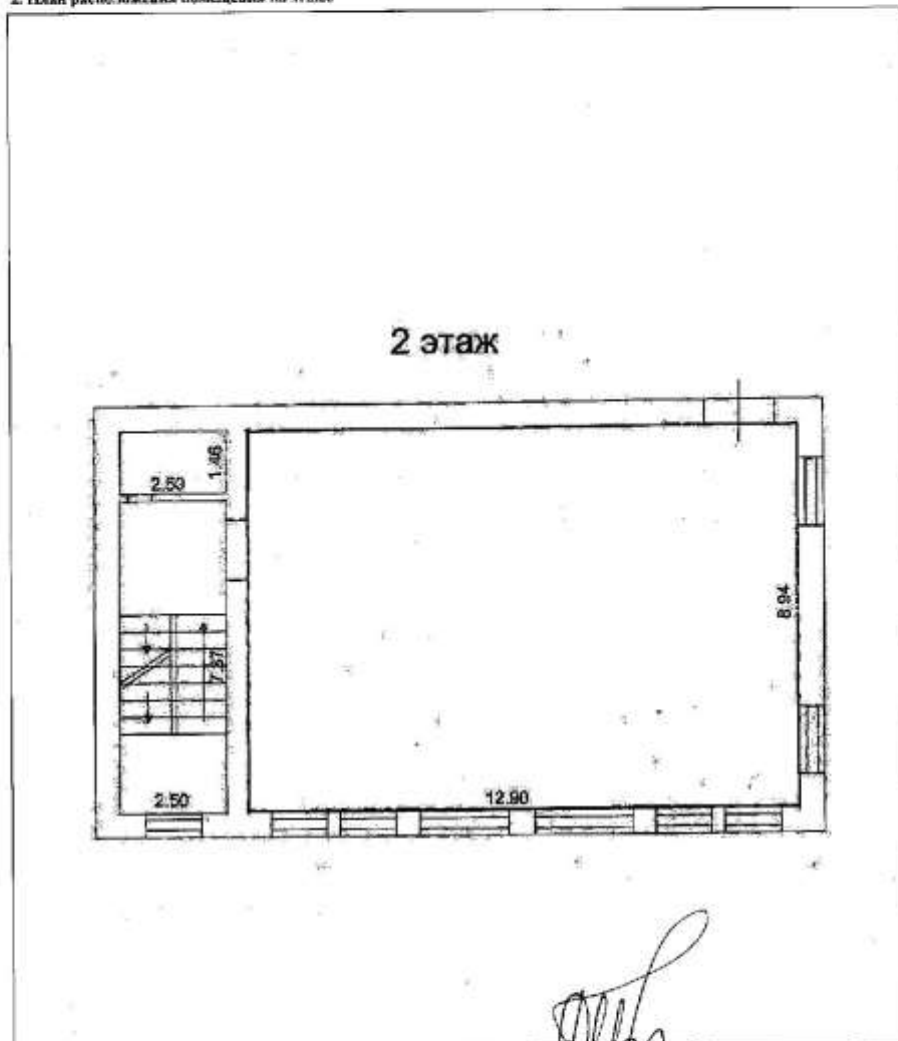
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:51:0020301:25

Плановый номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Начальник Одиноцкого отдела
(подпись)



(подпись)

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)

50-51/002/212

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 30 января 2013 г.

Кадастровый номер 50-51:0020303:20
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 50-51:0020303:18
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1
1.3. Общая площадь помещения: 114,9 кв.м
1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Краснознаменск
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Свяжистов
Номер дома	10а	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	Московская область, г. о. Краснознаменск, г. Краснознаменск, ул. Свяжистов, д. 10а	

1.5. Назначение помещения: нежилое
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: _____
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: _____

1.11. Флиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа государственной власти)

Начальник Одничевского отдела _____ М.П. _____ Е. В. Трунов
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)



Инициалы начальника отдела
Трунова И.Г.

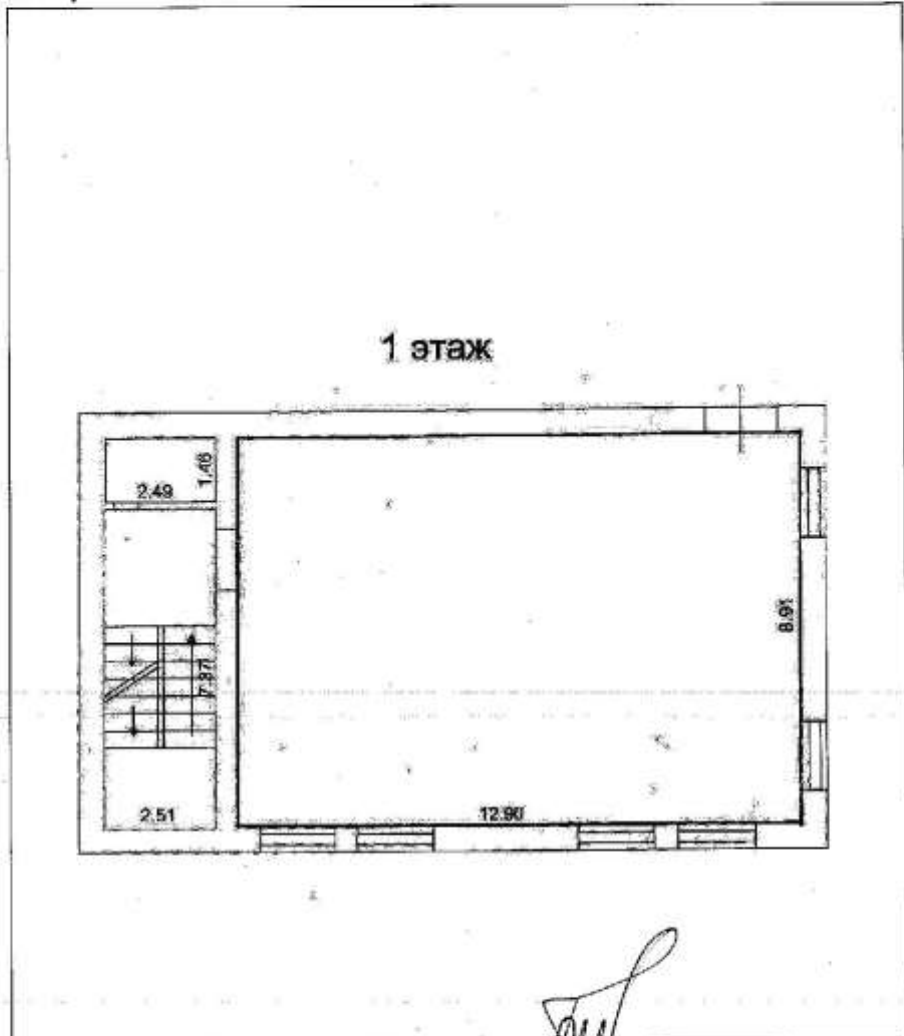
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:51:0020303:20

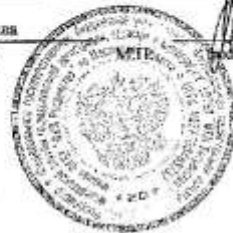
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Начальник Одноговского отдела
(подпись и печать должностного лица)



Е. В. Трунов
(подпись, фамилия)

249/3-0001/2013

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 30 января 2013 г.

Кадастровый номер 50:51:0020303:22

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 50:51:0020303:18

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 18,4 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Краснознаменск
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Связистов
Номер дома	10а	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	Московская область, г.о. Краснознаменск, г. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 10а	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

1.11. Физлиц федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

Начальник Одногодского отдела
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Е. В. Трунов
(инициал, фамилия)



Заместитель начальника отдела

Дронова И.Г.

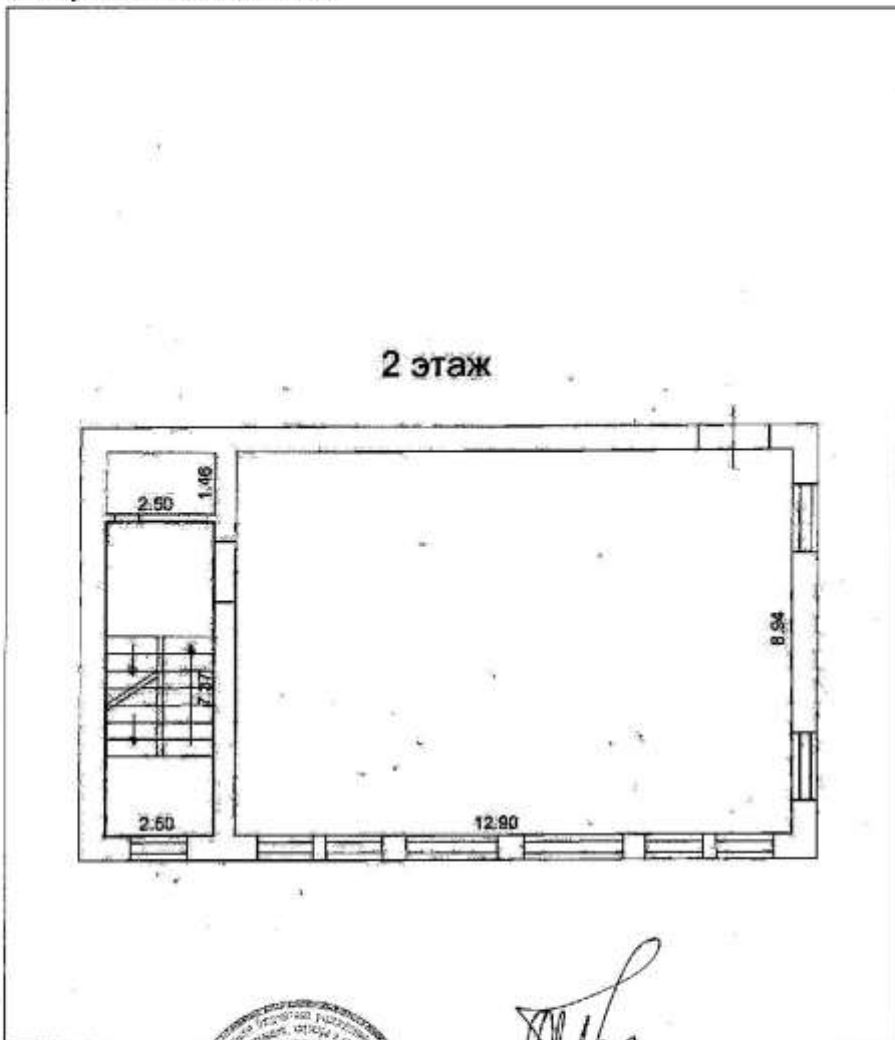
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:51:0020000:23

Инвентарный номер (равен присвоенный учетный номер) _____

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Начальник Оценочного отдела
(полное наименование должности)



М.П.

Б. В. Трунов
(подпись, фамилия)

ДОГОВОР
№ 35
аренды земельного участка
от 06 июля 2014 г.
г. Краснознаменск

Арендодатель - администрация городского округа Краснознаменск Московской области, ИНН 5006001916, внесенная в Единый государственный реестр юридических лиц 26 декабря 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025001064736, в лице заместителя председателя Комитета по управлению городским имуществом и жилищно-коммунальным хозяйством администрации городского округа Краснознаменск Московской области (далее – КУГИ и ЖКХ) **Полевой Светланы Валерьевны**, действующей на основании Положения о КУГИ и ЖКХ, утвержденного 16 декабря 2011 года решением Совета депутатов городского округа Краснознаменск Московской области № 230/11, доверенности на право заключения договоров, удостоверенной 19.09.2012 года нотариусом города Краснознаменска Куликовой А.В. по реестровому № 9-6808,

Общество с ограниченной ответственностью «Ландыш» (далее – ООО «Ландыш»), ИНН/КПП 5006238979/500601001, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц 01.06.2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115032004515, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 012981234, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 22 по Московской области, в лице генерального директора ООО «Ландыш» **Насири Расима Тофик-Оглы**, действующего на основании Устава ООО «Ландыш», именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с постановлением администрации городского округа Краснознаменск Московской области № 384-ПА от 23.05.2014 г. заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), находящийся в распоряжении муниципального образования городского округа Краснознаменск Московской области, с кадастровым номером **50:51:0020303:8**, категории «земли населенных пунктов», общей площадью **170 кв. м** в границах, указанных в кадастровом паспорте (Приложение к настоящему Договору), местоположение: **Московская область, город Краснознаменск, ул.Связистов, дом 10а.**

1.2. Участок предоставляется в соответствии с заявлением на предоставление земельного участка в аренду для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенное использование): «**размещение магазина**».

1.3. На участке находится объект недвижимого имущества, принадлежащий Арендатору на праве собственности согласно свидетельства о государственной регистрации права от 13.06.2012г. 50-АДН № 117518.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды устанавливается: **25 лет, с 07 июля 2014г. по 30 июня 2039г.**

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, отдел в Одинцовском районе.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата начисляется с даты (в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, ст. 65 Земельного кодекса РФ), указанной в п.2.1. настоящего Договора, и вносится Арендатором ежеквартально безналичным платежом.

Платежи за текущий квартал аренды должны быть внесены Арендатором в полном объеме в соответствии с **Расчётом арендной платы** (далее – **Расчёт**) **не позднее 15 числа последнего месяца** текущего квартала. В течение **семи рабочих дней** со дня принятия банком к исполнению платежного поручения Арендатор направляет Арендодателю его копию.

3.2. Сумма ежеквартальной арендной платы на дату подписания Договора устанавливается **Расчётом** и в **2014 году** составляет **14686,98 рублей**.

3.3. **Расчёт** производится КУГИ и ЖКХ. В течение срока Договора ежегодно до **01 февраля** Арендатор получает в КУГИ и ЖКХ **Расчёт** на текущий год.

3.4. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения Показателей: базового размера арендной платы и коэффициентов к ней (Кд, Пкд, Км), площади земельного участка, вида разрешённого использования Участка и деятельности Арендатора без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления и **Расчёта**, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре. Стороны считают размер арендной платы изменённым со дня вступления в силу Закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» и нормативно-правовым актом Совета депутатов городского округа Краснознаменск Московской области новых значений Показателей.

3.5. Арендная плата за пользование Участком с даты, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.2. В одностороннем порядке требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев).

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением действующего законодательства.

4.1.4. Кроме указанных в п. 4.1.2. настоящего Договора случаев Договор аренды может быть прекращен по инициативе Арендодателя в случаях, установленных законодательством РФ.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по настоящему Договору.

4.2.3. Письменно уведомить арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчёт арендной платы и информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.4. настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Передать Участок в субаренду в пределах срока договора аренды, а также на передачу своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством. **Договор субаренды подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, отдел в Одинцовском районе. Государственная регистрация Договора субаренды, расходы, связанные с его государственной регистрацией, возлагаются на субарендатора.**

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению с приложенным кадастровым планом земельного участка, направленному Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.2. **Принять у Арендодателя Участок по настоящему Договору и обеспечить выделение его границ на местности в соответствии с кадастровым планом участка. Сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные в соответствии с действующим законодательством. По истечении срока Договора вернуть земельный участок Арендодателю в течение 10 дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.**

4.4.3. Ежегодно до 1 февраля получать в КУГИ и ЖКХ Расчет на текущий год. Уплачивать арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора в размере и сроки, указанные в Расчете, в течение 7 рабочих дней после оплаты представлять копии платежных поручений по перечислению арендной платы в КУГИ и ЖКХ.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю, наделенным полномочиями органам государственного контроля по распоряжению земельными участками, доступ на арендуемый Участок по их требованию, в целях контроля выполнения арендатором п. 4.4.1. настоящего Договора.

4.4.5. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение семи календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В течение семи календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр Договора. Государственная регистрация Договора (изменений и дополнений к нему), расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, возлагаются на Арендатора.

4.4.6. Не допускать ухудшения качественных характеристик и экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих территориях, выполнять работы по благоустройству Участка.

4.4.7. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и дорог, не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.8. Осуществлять застройку земельного участка в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке.

4.4.9. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение трёх рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой в государственной регистрации.

4.4.10. В случае изменения Арендатором адреса, других реквизитов в недельный срок направить Арендодателю уведомление об этом.

4.4.11. Письменно сообщать Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательств по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.4.13. В месячный срок заключить договор на оказание услуг по вывозу мусора со специализированными предприятиями.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5. Ответственность сторон.

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы, в том числе в связи с неправильным исчислением Арендатором арендной платы, Арендатору начисляется неустойка в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Неустойка перечисляется на реквизиты оплаты арендной платы.

5.3. В случае неправильного указания Арендатором банковских реквизитов по перечислению арендной платы в платёжном документе, в результате чего денежные средства зачислены на КБК «невъясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере, подлежащем уплате в местный бюджет.

5.4. Стоимость улучшений земельного участка, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами надлежащим образом в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.2., 4.4.13 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан в течение 10 дней вернуть Арендодателю Участок в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.

7. Особые условия Договора.

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Участка прекращает своё действие.

7.3. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, прошнурован и скреплен подписями и печатями Сторон. Подписанный текст настоящего Договора и Приложение к нему (кадастровый паспорт земельного участка) по одному экземпляру хранятся у Сторон, один экземпляр Договора передаётся в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, отдел в Одинцовском районе.

8. Приложение:

- кадастровая выписка о земельном участке.
Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9. Реквизиты Сторон:

9.1. Арендодатель: администрация городского округа Краснознаменск Московской области.

Почтовый адрес: 143090, Московская область, г. Краснознаменск, ул. Краснознаменная, дом 1.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы в 2014 году:
ИНН 5006001948, КПП 500601001, УФК по Московской области (КУГИ и ЖКХ администрации г.о. Краснознаменск, л/с 04483007380), р/счет 401 018 106 000 000 10102 в Отделении 1 Москва, г. Москва, БИК 044583001.

ОКТМО 46706000
ББК 002 111 0501 204 0000 120 - арендная плата за земельные участки в границах городских округов, государственная собственность на которые не разграничена.

9.2. . Арендатор: ООО «Ландыш»,
ИНН/КПП 5006238979/500601001, ОГРН 1115032004515, р/с № 40702810900010015400 в АКБ МОСОБЛБАНК ОАО ФИЛИАЛ № 13 «ПОДМОСКОВЬЕ» Г.КРАСНОГОРСК, к/с 30101810200000000055, БИК 044651055.

Почтовый адрес: 143090, Московская область, город Краснознаменск, ул. Генерала Шлыкова, дом 2а.

Телефон: 8 (498) 676-08-55.

10. Подписи сторон

От Арендатора:

Генеральный директор ООО «Ландыш»



Т.О. Насирли

От Арендодателя:

по доверенности № 9-6808 от 19.09.2012 г.

Зам. председателя Комитета по управлению городским имуществом администрации городского округа Краснознаменск Московской области



С.В. Полевая

Федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(шанс наименьшее органа государственного учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-665060

1	Кадастровый номер: 50:51:0020303:8	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:51:0020303				
Общие сведения					
5	Предшлющие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.04.2011		
7	—				
8	Местоположение: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Сивястов, дом 10а				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: размещение мусорных				
11	Площадь: 1704,9 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 619933,9				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: —			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли о земельном участке): —			



Начальник Олдинцовского отдела
(инициалы, фамилия)

(подпись)

Е. В. Дронова
(инициалы, фамилия)

Заместитель начальника отдела
Дронова И.Г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" мая 2014 г. № МО-14/38-665060

Кадастровый номер: 50:01:0030303-8

КЛ.3

1		2	3	4
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Характеристика части	Доп. в пользу которых установлены обременения
1	—	3	Ипотека	5
2	—	весь	Арест	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
3	—	весь	Участие в слеме	Общество с ограниченной ответственностью "Лангиди"

Начальник Отделного отдела
(подпись)

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

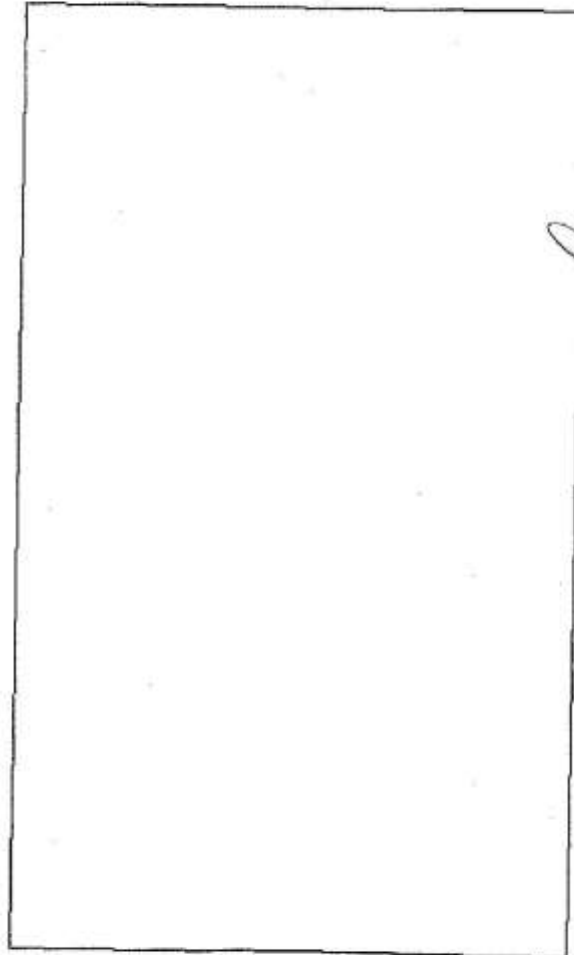
"05" мая 2014 г. № МО-14ЭВ-663060

Кадастровый номер: 50:01/0030338

План (чертеж, схема) земельного участка

КП.2

1	2	3	4
Лист № 2	3	Всего листов: 3	



5 Масштаб 1:100

Число листов: —



Начальник Олонецкого отдела
(подпись)

Е. В. Трунов
(подпись, фото)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ регистрации документа _____

Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации 23 июля 2016

№ документа _____

Регистратор _____



**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды земельного участка
№ 30 от 01.11.2013 года**

г. Краснознаменск

25 июля 2014 года

Арендодатель - администрация городского округа Краснознаменск Московской области, ИНН 5006001916, внесенная в Единый государственный реестр юридических лиц 26 декабря 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025001064736, в лице заместителя председателя Комитета по управлению городским имуществом и ЖСКХ Администрации городского округа Краснознаменск Московской области (далее – КУГИ и ЖСКХ) **Полевой Светланы Валерьевны**, действующей на основании Положения о КУГИ и ЖСКХ, утвержденного 16 декабря 2011 года решением Совета депутатов городского округа Краснознаменск Московской области № 230/11, доверенности на право заключения договоров, удостоверенной 19.09.2012 года нотариусом города Краснознаменска Куликовой А.В. по реестровому № 9-6808 и

Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Ландыш» (далее – ООО «Ландыш»), ИНН/КПП 5006238979/500601001, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц 01.06.2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115032004515, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 012981234, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 22 по Московской области, в лице генерального директора ООО «Ландыш» **Насирли Расима Тофик-Оглы**, действующего на основании Устава ООО «Ландыш», именуемые в дальнейшем «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору № 30 аренды земельного участка от 01.11.2013 года, площадью 247 кв.м, с кадастровым номером 50:51:0020303:27, категории «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: 143090, Московская область, г.Краснознаменск, в районе ул.Связистов, дом № 10/1 на основании постановления администрации городского округа Краснознаменск Московской области от 28.03.2014 года № 203-ПА о нижеследующем:

1. Пункт 1.2 Договора изложить в следующей редакции:

«Участок предоставляется в соответствии с заявлением на предоставление земельного участка в аренду для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенное использование): для благоустройства территории и размещения объектов торговли»

2. Заменить приложение к Договору на кадастровый паспорт земельного участка от 05.05.2014 г. № МО-14/ЗВ-665091, прилагаемый к настоящему Соглашению.

3. Остальные условия договора остаются без изменения и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и подлежат обязательной государственной регистрации в Одинцовском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5. Приложение: кадастровый паспорт земельного участка от 05.05.2014 г. № МО-14/ЗВ-665091.

Подписи сторон

От Арендатора:

Генеральный директор ООО «Ландыш»



Р.Т.О. Насирли

От Арендодателя:
по доверенности № 9-6808 от 19.09.2012 г.

Зам. председателя Комитета по управлению городским имуществом администрации городского округа Краснознаменск Московской области



С.В. Полевая

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№05/ мая 2014 г. № МО-14/30-66-091

КПП

1	Кадастровый номер: 50:51:0020303-27	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:51:0020303				
Общие сведения					
5	Продольные номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 22.07.2013		
7					
8	Местоположение: Московская область, г. Краснознаменск, в районе ул. Святителей, дом № 10/1				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для благоустройства территории и размещения объектов торговли				
11	Площадь: 2477,6 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 901184,44				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Начальник Олдинковского отдела
(подпись, должность)

Е. В. Трунов
(подпись, фамилия)

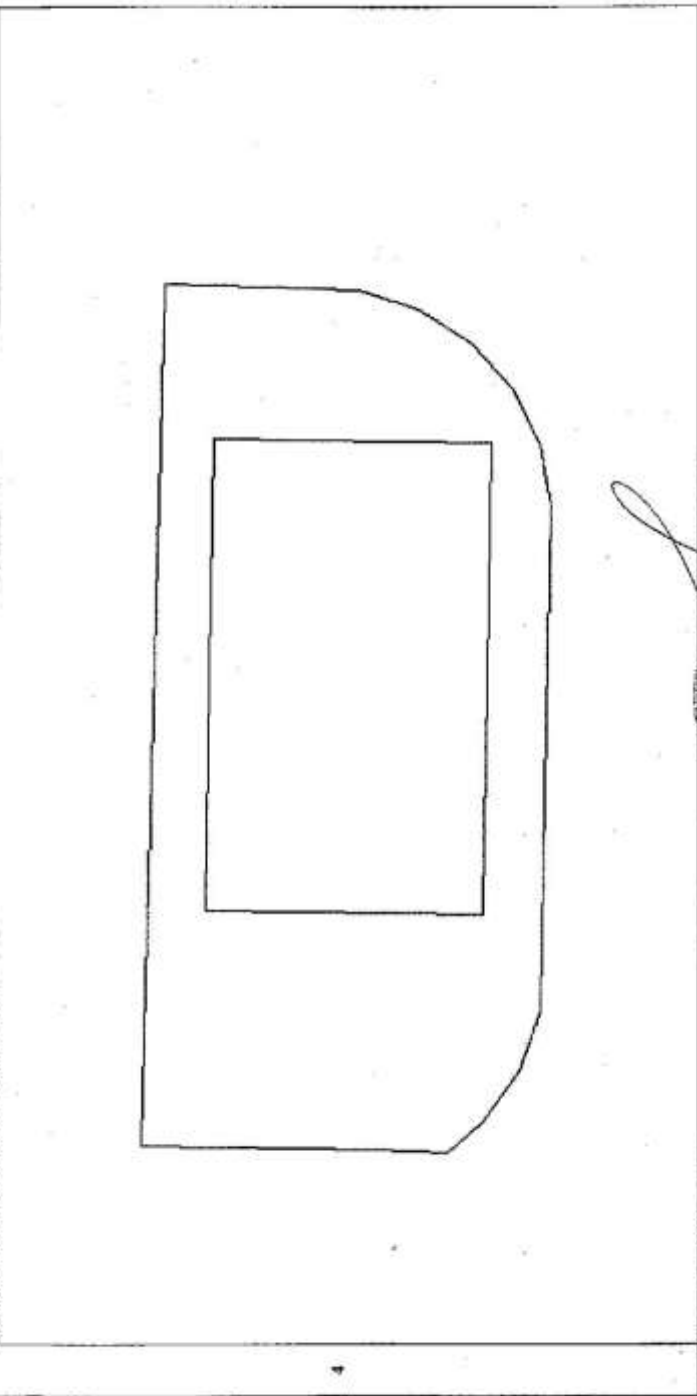


Заместитель начальника отдела
Дронова И.Г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/ЭВ-665091

КН.2

1	Кадастровый номер: 50:51:0020303:27	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					



5 Масштаб 1:200

Уровневый знак —



Паталык Ордполюского отдела
(инициалы должности)

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" мая 2014 г. № МО-14/ЭП-565091

1		Кадастровый номер: 50:11:0020303:27		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4		Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части		Листы, в постлю которых установлены обременения	
1	2	3	4	5		6	
1	---	3	весь	Армия		Общество с ограниченной ответственностью "Дандыш"	

Целищник Олиничевского отдела
(полномочное должностное)

Е. В. Друнов
(подпись, фамилия)

(Handwritten signature)
(подпись)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ регистрации: _____

Проездной государственный билет № _____

Дата регистрации: _____

№ регистрации: _____

Регистратор: _____



Прочитано, проинформировано, оферта принята, печать и подписаны стороны

С. В. Попова

Зам. Председателя КУГИ и ЖКО
С. В. Попова



ДОГОВОР
№ 30
аренды земельного участка
от 1 ноября 2013 г.
г. Краснознаменск

Арендодатель - администрация городского округа Краснознаменск Московской области, ИНН 5006001916, внесенная в Единый государственный реестр юридических лиц 26 декабря 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025001064736, в лице заместителя председателя Комитета по управлению городским имуществом и жилищно-коммунальным хозяйством администрации городского округа Краснознаменск Московской области (далее – КУГИ и ЖКХ) **Полевой Светланы Валерьевны**, действующей на основании Положения о КУГИ и ЖКХ, утвержденного 16 декабря 2011 года решением Совета депутатов городского округа Краснознаменск Московской области № 230/11, доверенности на право заключения договоров, удостоверенной 19.09.2012 года нотариусом города Краснознаменска Куликовой А.В. по реестровому № 9-6808, и Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Ландыш» (далее – ООО «Ландыш»), ИНН/КПП 5006238979/500601001, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц 1.06.2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115032004515, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 012981234, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 22 по Московской области, в лице генерального директора ООО «Ландыш» **Насирли Расима Тофик-Оглы**, действующего на основании Устава ООО «Ландыш», именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании постановления администрации городского округа Краснознаменск Московской области № 592-ПА от 22.10.2013 года заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), находящийся в распоряжении муниципального образования городской округ Краснознаменск Московской области, с кадастровым номером **50:51:0020303:27**, категории «земли населенных пунктов», общей площадью **247 кв. м** в границах, указанных в кадастровом паспорте (Приложение к настоящему Договору), местоположение: **Московская область, город Краснознаменск, в районе ул. Связистов, дом 10/1.**

1.2. Участок предоставляется в соответствии с заявлением на предоставление земельного участка в аренду для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенное использование): **благоустройство территории магазина.**

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды устанавливается: **5 лет, с 1 ноября 2013 г. по 31 октября 2018 г.**

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, отдел в Одинцовском районе.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата начисляется с даты (в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, ст. 65 Земельного кодекса РФ), указанной в п.2.1. настоящего Договора, и вносится Арендатором ежеквартально безналичным платежом.

Платежи за текущий квартал аренды должны быть внесены Арсндатором в полном объеме в соответствии с **Расчётом арендной платы** (далее – **Расчёт**) не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала. В течение семи рабочих дней со дня принятия банком к исполнению платежного поручения Арсндатор направляет Арсндодателю его копию.

3.2. Сумма арендной платы на дату подписания Договора устанавливается **Расчётом** и в 2013 году составляет **4 618,90** рублей.

3.3. **Расчёт** производится КУГИ и ЖКХ. В течение срока Договора ежегодно до 1 февраля Арсндатор получает в КУГИ и ЖКХ **Расчёт** на текущий год.

3.4. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арсндатором в случае изменения Показателей: базового размера арендной платы и коэффициентов к ней (Кд, Пкд, Км), площади земельного участка, вида разрешённого использования Участка и деятельности Арсндатора без согласования с Арсндатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата Арсндатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления и **Расчёта**, направленного Арсндодателем по адресу Арсндатора, указанному в настоящем Договоре. Стороны считают размер арендной платы изменённым со дня введения Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» и нормативно-правовым актом Совета депутатов городского округа Краснознаменск Московской области новых значений Показателей.

3.5. Арендная плата за пользование Участком с даты, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арсндатором в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арсндодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.2. В одностороннем порядке требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев).

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением действующего законодательства.

4.1.4. Кроме указанных в п. 4.1.2. настоящего Договора случаев Договор аренды может быть прекращен по инициативе Арсндодателя в случаях, установленных законодательством РФ.

4.2. Арсндодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арсндатору Участок по настоящему Договору.

4.2.3. Письменно уведомить арсндатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчёт арендной платы и информировать об этом Арсндатора в случаях, указанных в п. 3.4. настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арсндатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арсндатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Передать Участок в субаренду в пределах срока договора аренды, а также на передачу своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством. **Договор субаренды подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, отдел в Одинцовском районе. Государственная регистрация Договора субаренды, расходы, связанные с его государственной регистрацией, возлагаются на субарендатора.**

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению с приложенным кадастровым планом земельного участка, направленному Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования.

4.4.2. **Принять у Арендодателя Участок по настоящему Договору и обеспечить выделение его границ на местности в соответствии с кадастровым планом участка. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные в соответствии с действующим законодательством. По истечении срока Договора вернуть земельный участок Арендодателю в течение 10 дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.**

4.4.3. Ежегодно до 1 февраля получать в КУГИ и ЖКХ **Расчет** на текущий год. Уплачивать арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора в размере и сроки, указанные в **Расчете**, в течение **7 рабочих дней** после оплаты представлять копии **платежных поручений** по перечислению арендной платы в КУГИ и ЖКХ.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю, наделённым полномочиями органам государственного контроля по распоряжению земельными участками, доступ на арендуемый Участок по их требованию, в целях контроля выполнения арендатором п. 4.4.1. настоящего Договора.

4.4.5. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в **течение семи календарных дней** направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В течение семи календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр Договора. **Государственная регистрация Договора (изменений и дополнений к нему), расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, возлагаются на Арендатора.**

4.4.6. Не допускать ухудшения качественных характеристик и экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих территориях, выполнять работы по благоустройству Участка.

4.4.7. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и дорог, не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.8. **Осуществлять застройку земельного участка в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке.**

4.4.9. **В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение трёх рабочих дней** направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.10. В случае изменения Арендатором адреса, других реквизитов в недельный срок направить Арендодателю уведомление об этом.

4.4.11. Письменно сообщать Арендодателю **не позднее чем за три месяца** о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательств по внесению арендной платы, **он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения.**

4.4.13. В месячный срок заключить договор на оказание услуг по вывозу мусора со специализированными предприятиями.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5. Ответственность сторон.

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы, в том числе в связи с неправильным исчислением Арендатором арендной платы, Арендатору **начисляется неустойка** в размере **0,05%** от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Неустойка перечисляется на реквизиты оплаты арендной платы.

5.3. **В случае неправильного указания Арендатором банковских реквизитов по перечислению арендной платы в платёжном документе, в результате чего денежные средства зачислены на КБК «невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку** в размере, подлежащем уплате в местный бюджет.

5.4. Стоимость улучшений земельного участка, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами надлежащим образом в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.2., 4.4.13 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор **обязан в течение 10 дней вернуть Арендодателю Участок в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.**

7. Особые условия Договора.

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Участка прекращает своё действие.

7.3. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, прошнурован и скреплен подписями и печатями Сторон. Подписанный текст настоящего Договора и Приложение к нему (кадастровый паспорт земельного участка) по одному экземпляру хранятся у Сторон, один экземпляр Договора передаётся в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, отдел в Одинцовском районе.

8. Приложение:

- кадастровый паспорт земельного участка.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9. Реквизиты Сторон:

9.1. Арендодатель: администрация городского округа Краснознаменск Московской области.

Почтовый адрес: 143090, Московская область, г. Краснознаменск, ул. Краснознаменная, дом 1.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы в 2013 году:

ИНН 5006001948, **КПП** 500601001, **УФК** по Московской области (КУГИ и ЖКХ администрации г.о. Краснознаменск, л/с 04483007380), **р/счет** 401 018 106 000 000 10102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва, **БИК** 044583001.

ОКАТО 46505000000. **КБК** 002 111 0501 204 0000 120 - арендная плата за земельные участки в границах городских округов, государственная собственность на которые не разграничена.

9.2. Арендатор: ООО «Ландыш», ИНН/КПП 5006238979/500601001, ОГРН 1115032004515, р/с № 40702810900010015400 в АКБ МОСОБЛБАНК ОАО, к/с 30101810700000000866, БИК 044552866.

Почтовый адрес: 143090, Московская область, город Краснознаменск, ул. Генерала Шлыкова, дом 2а. Телефон: 8 498 676 08 55.

10. Подписи сторон

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Ландыш»

Насирли Расул Довитович

(подпись) _____



От Арендодателя

по доверенности № 9-6808 от 19.09.2012 года:

Зам. председателя Комитета по управлению
городским имуществом и ЖКХ
администрации городского округа
Краснознаменск Московской области

Полесая Светлана Валерьевна

(подпись) _____



Федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(бюджетное учреждение органа исполнительной власти Московской области)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 23 от 2013 г. № МО-13/ВВ-8748/17

КТП.1

		2	3	4
		Лист № 1		Всего листов: 2
1	Кадастровый номер:	50:51:0020303:27		
4	Номер кадастрового квартала:	50:51:0020303		
Общие сведения				
5	Пределушки номер:	—		
7	—	—		
8	Местоположение:	Московская область, г. Краснознаменск, в районе ул. Связистов, дом № 10/1		
9	Категория земель, Земли населенных пунктов	—		
10	Разрешенное использование:	бизнесустройство территории магазина		
11	Площадь: 2,474/6 кв. м	—		
12	Кадастровая стоимость (руб.):	1		
13	Сведения о правах:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о природных объектах:	—		
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на обремененные земельные участки	16.1	Номера обремененных участков: 50:51:0020303:27	
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате владения: —	
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: — Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли о земельном участке): сведения о земельном участке носят архаичный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 22.07.2015.	
		16.4	—	



Начальник Олдинковского отдела
(подпись и должность)

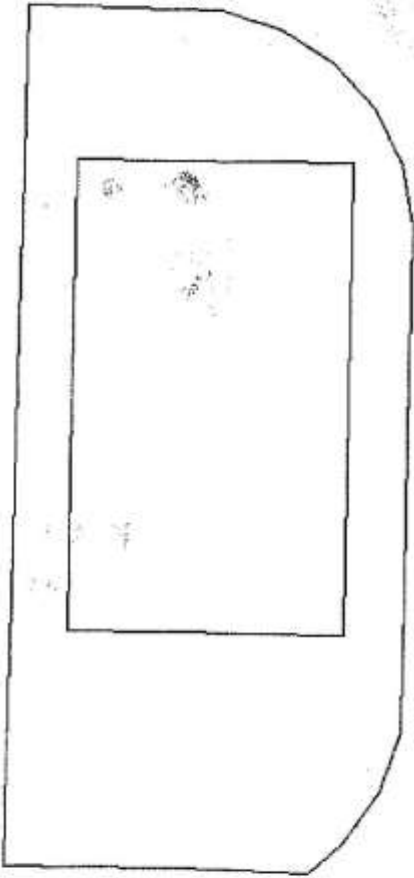
(Подпись)
Подпись

Е. В. Трусов
(подпись, фамилия)

Заместитель начальника отдела
Дронова И.Г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"23" июля 2013 г. № МО-13/08-874817

КП.2

1	Кадстровый номер: 50:51:0020303:27	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 					
5	Масштаб 1:200				



Начальник Орданского отдела
(полномочное должностное)

Е. В. Трунов
(подпись, фамилия)

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ регистрации: 50

Проведены государственные регистрации: договора

Дата регистрации: 2011-11-15

№ регистрации: 50/008/2011/001/001/2011-11-15

Регистратор: Иванов П. В.



Генеральный директор
ООО "Ландыш"
Насирли Р.Т.

Прочито 7 (семь) листов



Заместитель руководителя КУГИ и ЖСК
Полонеева С.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

https://realty.yandex.ru/offer/7569451682472932919/

Карта Санкт-Петербурга | Публичная кадастровая карта | Яндекс | Поиск | Поиск | Поиск | "Юристы" | Страховка | Файлы | OneDrive | Сумма Прогнозы | Банк-Оценки | Банк-Рейтинги | Банк

Торговое помещение, 950 м²



Новорикское шоссе, 45/40 км
Звенигород, улица Ленина, 16

100,44 млн ₽
100 727 м² на м²

Продажа коммерческой недвижимости

+7 495 211-04-79

ИГК "Стратег" (Авито)

950 м²
общая

1 этаж

Описание от продавца

Вашему вниманию предлагается на продажу готовый арендный бизнес, отдельно стоящее здание с сетевыми арендаторами, расположенное по адресу г. Звенигород, ул. Ленина, д. 16. Здание располагается на первой линии оживленного перекрестка, в самом центре г. Звенигород. Исторически сложившееся туристическое место благодаря знаменитому ансамблю храмов и церковных сооружений. Торговый центр на 100% заселен арендаторами. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом остановки транспорта. Электрическая мощность - 100 кВт. Высота потолка - 2,7 м. Коммерческие условия. Общая площадь - 950 кв.м. Стоимость торгового центра - 100 440 000 руб. Арендаторы: сетевой магазин Диско - магазин одежды и обуви 5 сезонов. Схема сделки: продажа юридического МАП - 700 000 руб. ГАП - 8 400 000 руб. Срок окупаемости - 11,95 лет (без учета индексации). Доходность - 8,36%. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего здания с сетевыми арендаторами в г.Звенигород на ул.Ленина, д.16. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлечь

ОБНОВЛЕННЫЙ LEXUS NX

100 000 руб. ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО LEXUSTRADEIN



LEXUS

https://realty.yandex.ru/offer/2893903168716466684/

Карта Санкт-Петербурга | Публичная кадастровая карта | Яндекс | Поиск | Поиск | Поиск | "Юристы" | Страховка | Файлы | OneDrive | Сумма Прогнозы | Банк-Оценки | Банк

Торговое помещение, 807 м²


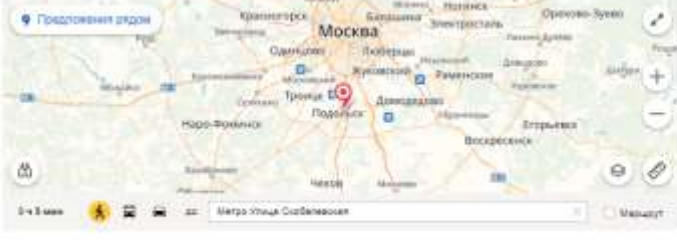
Улица Савваевская (20 мин. на транспорте) | Дубинская аллея (28 мин. на транспорте)
Улица Горькая (41 мин. на транспорте)

79,8 млн ₽
80 000 ₽ за м²

Продажа коммерческой недвижимости

+7 916 664-29-99

Девкс

807 м²
общая

3 этаж

Описание от продавца

Описание и характеристики:
Здание состоит из помещений: Первый этаж - 266,2 кв.м. Второй этаж- 261,1 кв.м. Третий этаж 279,1 кв.м. Электричество 100 кВт, водоснабжение. Звонка в аренду.
Местоположение и инфраструктура:
Здание расположено в минутной ходьбе от перрона и/д станции (Подольск Московской области и остановки общественного транспорта), рядом располагается жилой массив, высокой пешеходный, автомобильный трафик. Первый этаж - в настоящее время ведутся переговоры с сетевой компанией. Арендная ставка за помещение 370000 рублей в месяц (1360 руб/1 кв.м.)-1 этаж.
Второй этаж - арендует сетевая организация фиксированный цен "Защито". Арендная ставка за помещение в месяц 300000 рублей (1150 руб/1 кв.м.).
Третий этаж- вариант под собственный или арендный бизнес. Идеально для размещения страховой компании, турфирмы, фотостудии, пункта приема химчистки, салона дизайна, офиса продаж различного профиля, пункта ремонта, вышестоящего уровня, заведения розничного оптового/розничного салона одежды, хозяйственного инвентаризмента.

Загородный отдых в "Семь Озер"

Скидка 50% на аренду коттеджа в выходные

СЕМЬ ОЗЕР

Перейти на сайт



https://strategiya-invest.ru/object/3730/

Карта Санкт-Петербург | Публичная кадастровая карта | Яндекс | Поиск | Подать заявку | Юристы | Страницы | Файлы | OneDrive | Сумма Прогноз | Банк-Оценщик | Банк России | Кредит

СТРАТЕГИЯ
ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

Услуги компании | Вакансии | Контакты
Персональный подбор проекта | Реализовать проект

+7 (495) 320-00-02
Звонить онлайн

ИЗБРАННОЕ

Коммерческая недвижимость | Арендный бизнес: Помещения с арендатором | Инвестиракты

Поиск

Главная | Арендный бизнес | Продажа

Наведите на изображение, чтобы увеличить его размер

Объект на карте

Подольск, Профсоюзная 13 - 1497 кв.м. / Продажа арендного бизнеса, торговый центр

Город: Подольск
 Регион: Московская область
 Площадь: 1 497 кв.м.
 Стоимость: **150 000 000 руб**
 Тип: Арендный бизнес / Продажа
 Срок окупаемости: 12,3 года

Документ в формате PDF

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

Поделиться:

Коммерческая информация | Описание | Детали

Вышеуказанно предлагается на продажу готовый арендный бизнес, торговый центр с арендаторами, расположенный по адресу г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 13.

Отдельно стоящее здание с арендаторами. Торговый центр "Лекс" расположен в районе плотной жилой застройки. Высокий пешеходный трафик. Первая линия. Все помещения сдаются в аренду. Электрическая мощность - 180 кВт. Высота потолков - 3,5 м.

Коммерческие условия:
 Общая площадь - 1497 кв.м.
 Стоимость - 150 000 000 руб.
 Арендаторы - супермаркет "Декси" и магазин "Детский центр". При этом имеется возможность сдать часть площадей отдельно.

https://zenitgorod.com/rent/commertsi/1228274852/

Карта Санкт-Петербург | Публичная кадастровая карта | Яндекс | Поиск | Подать заявку | Юристы | Страницы | Файлы | OneDrive | Сумма Прогноз | Банк-Оценщик | Банк России | Кредит

1 фев, 09:34 | 91 просмотров, 1 на карте

Свободное назначение, от 149,3 до 150 м²

Московская область, Звенигород, Пролетарская ул. 51 На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное

7 фото

Площадь: от 149,3 до 150 м² | Этаж: 2 из 3 | Помещение: Свободно

Назначение: медицинский центр

Помещение после ремонта, соответствует государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам для деятельности по оказанию медицинских услуг. Полностью готово для эксплуатации.

от 201 555 до 202 500 руб./мес.

10 200 руб за м² в год

РКО
 ID 13376489

+7 963 782-11-46
 +7 910 475-21-63

Позвоните, скажите, что нашли это объявление ЦИАН

Написать сообщение

STREET на вые
 Продажа арендаторов в п. Собственно. площадь на час. Тел: 1495 640

Street retail в
 Продажа арендаторов в Т. Собственно. Т. Б. Тел: 1495 640

Торговая площадь, 53,8 м²

Московская область, Краснознаменск, просп. Мира, 11А [На карте](#)

[В избранное](#)



[Пожаловаться](#)



7 фото



Площадь: **53,8 м²**
Этаж: **1 из 2**
Помещение: **Свободно**

Торговая площадь 1-й этаж, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Отдельный вход с улицы, отличные рекламные возможности

107 600 Р/мес.

24 000 Р за м² в год

PRO

ID 261139

+7 926 322-10-20

Пожалуйста, обратите внимание, что не все это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://zenitgroup.ozon.ru/rent/obъявления/148341713/>

Карта Санкт-Петербург Публикация квартир Яндекс Поиск Поиск Яндекс.Сторис - Орехов Фейсбук - Одноклассники Служба поддержки Банки.Открытие Банк России Yandex

Торговая площадь, от 50 до 250 м²

Московская область, Звенигород, Спортивная ул., 16 [На карте](#)

[В избранное](#)



[Пожаловаться](#)



7 фото

ЦИАН ID 615536



Площадь: **от 50 до 250 м²**
Этаж: **2 из 2**
Помещение: **Свободно**

помещение 250 кв.м, на втором этаже нового торгового центра, расположенного в жилом массиве, отдельный вход с улицы, рекламное место на фасаде, свободная планировка, высокие потолки, подходит под магазин, фитнес центр, услуги, магазин, шоу рум и тд, ставка 1100 руб/квм/мес + КУ можно арендовать частями при наборе пула арендаторов на всю площадь, арендная ставка будет с учетом общих площадей.

от **55 000**

до **275 000 Р/мес.**

13 200 Р за м² в год

PRO

ID 615536

+7 964 508-88-77

Пожалуйста, обратите внимание, что не все это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



ТЦ Метрополис. В Аренда торговых площадей в новом ТЦ у метро Спортивная на 16 под 50 кв.м

Тел.: +7926 212-07-61

Прочитайте disclaimer на официальном сайте

https://yuberty.dian.ru/obj/suburban/157269732/

Карта Санкт-Петербурга | Публичная кадастровая карта | Яндекс | Паркхаус | Паркхаус | Югория - Стройматериалы | Файлы - OneDrive | Сумма Прогноз | Банк-Оценщик | Банк России

вчера, 16:00 | 979 просмотров | 4 закладки

Участок, 15 сот.

Московская область, Люберцы, ул. 8 Марта, мкр Красная горка, 43 На карте

История от 54 079 ₽/мес | Оставить заявку

8 500 000 ₽ или 87 062 ₽ в 566-667 ₽/мес

Следить за изменением цены

+7 926 196-50-03

Попытка связаться с владельцем объявления

Написать объявлению

NSIC недвижимость | Агентство недвижимости | 631 объявление

НП - Комфорт | Лучший поселок коммунального типа в Люберцах | Проектная декларация на сайте застройщика

НК «Игуара» | Проектная декларация на сайте застройщика

Площадь: 15 сот. | Статус земли: Инвестпроект

Продан земельный участок площадью 15 сот. Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов). Под строительство делового центра, Московская обл., Люберецкий р-н г. Люберцы, ул. 8 Марта, вид права аренды - зарегистрированное в УФРС, имеется Проект и Разрешение на строительство.

№ 1025

okrugodnyy/realty/posrednichestvo/realty/okrugodnyy

Google | Карта Санкт-Петербурга | Публичная кадастровая карта | Яндекс | Паркхаус | Паркхаус | Югория - Стройматериалы | Файлы - OneDrive | Сумма Прогноз | Банк-Оценщик | Банк России

ЗАО Корпорация "Берег+"

+7 (803) 790-26-47
+7 (495) 642-53-05

Продажа земли | Продажа земли под назначение | Земли под торговлю | Продажа объектов рекреационного и оздоровительного назначения | Коттеджные поселки Подольского | Продажа домов в Подмосковье

О Новом: контакты, найдите нас, управление загородной недвижимостью, услуги, Оформление документов, Продажа квартир, Таунхаусы в Подольском, Дома в Подольском, Продажа бизнеса

Земельный участок 21,9 сотки под организацию мпз/апма.

Москва, Южное Бутово земельный участок 22 сотки

Город Ногинск, земельный участок 47,8 сотки под торговый центр

Красногорск 48 сотки под торгово-складской комплекс

Красногорск 24,3 сотки под торговлю

Город Ногинск, земельный участок 47,8 сотки под строительство торгового центра.

Земельный участок расположен в благоустроенном районе города Ногинска на улице Демидовская. Участок находится в собственности у физического лица.

ПТЗУ для строительства многофункционального торгового центра, площадью до 5-этажей высотой, типовая. Площадь застройки 30%, общая площадь 7171 кв.м., по ПТЗУ возможно дополнение земель или помещений.

Вопросы подробней информации о местоположении земельного участка Вы можете получить, зайдя на публичную кадастровую карту Росреестра [www.rosreestr.ru](#)

Рейте кадастровый номер в поисковую строку: 50:16:0301011:29 и Вы увидите конфигурацию и точное расположение участка на карте.

Цена - 30 000 000 рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 889568

Настоящий диплом выдан

Анастасии Сергеевне Беденковой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *09 октября 2008* по *01 июля 2009* г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) *ООО ВКО*
(наименование)
"Санкт-Петербургский государственный
образовательный учреждение (подготовка) дополнительного профессионального образования)
политехнический университет

по *программе "Ученка специальности*
(наименование программы, должности, профессионального образования)
предпринимателя (бухгалера)

Государственная аттестационная комиссия решением от *01 июля 2009* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Беденковой*
(фамилия, имя, отчество)

Анастасии Сергеевны *Ученка*
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессии *предпринимателя (бухгалера)*
(наименование)

Город *Санкт-Петербург* (директор) *А.А.А.*



ИПО: Госипп. 1996

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *ИПРХ/10-432*

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Рыбалтовер
Константин Геннадьевич

гражданин России

« 06 » сентября 1983 г.

г. Ленинград, РСФСР

Беденкова
Анастасия Сергеевна

гражданка России

« 14 » июля 1984 г.

г. Ленинград, РСФСР

заключили брак
24/07/2011
двадцать четвертого июля две тысячи
одиннадцатого года

о чем 2011 года июля месяца 24 числа

составлена запись акта о заключении брака № 1381

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу *Рыбалтовер*

жене *Рыбалтовер*

Место государственной регистрации *Отдел регистрации актов*
гражданского состояния о браке - дворец бракосочетания №3
Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

Дата выдачи « 24 » июля 2011 г.



Исполнитель органа
делов акты гражданского состояния

И-АК № 725705

Е.Ю. Мальцева
Генерал, ИСП, Москва, 2010, 48л.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0023 от 20.11.2009

РЫБАЛТОВЕР
Анастасия Сергеевна

ИНН: 780431450170
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП СРОО «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

Директор



В.В.Жуковский

Т.В.Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/16/ГОоц№100495

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 15-0101/2016 от 31.12.2015г., с одной стороны и Рыбалтовер Анастасии Сергеевны (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительными (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,12%
6. Страховая премия	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «25» декабря 2016 г. по «24» июня 2018 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «08» декабря 2016 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/16/ГОоц№100495 от 08.12.2016г. Пролонгация Договора СПФ/15/ГОоц№100021 от 11.06.2015г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО) к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Вавилова, д. 4, корп.1, кв.323
12. Дата выдачи полиса	«08» декабря 2016 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в единую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направленной уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направленной Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

М.П. «ЕВРОИНС»

Чеканов А.И.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Рыбалтовер Анастасия Сергеевна



/Рыбалтовер А.С./

ПОЛИС

e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/15/ГОоц№100039 с учетом Доп. соглашения № 1 от 17.08.2016г., Доп. соглашения № 2 от 07.12.2016г.
ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 15-0101/2016 от 31.12.2015г., с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа Лаир»** (далее - Страхователь), в лице Генерального директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	500 000 100 (Пятьсот миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Порядок оплаты: страховая премия уплачивается Страхователем согласно Договору, Дополнительному соглашению № 1 от 17.08.2016г., Дополнительному соглашению № 2 от 07.12.2016г.
7. Срок страхования	с «25» октября 2015 г. по «31» декабря 2019 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «01» октября 2015 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/15/ГОоц№100039 от 02.10.2015 г. Доп. соглашение № 1 от 17.08.2016г., Доп. соглашение № 2 от 07.12.2016г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО); к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д.4/34, лит.В, пом. 1Н
12. Дата выдачи полиса	«07» декабря 2016 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Санкт-Петербургский филиал
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

Чеканов А.И.
М.П. / А.И. Чеканов /

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Консалтинговая Группа Лаир»

Смирнов А.П.
М.П. / А.П. Смирнов /



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

«СтандартЕвроАрт»

Рег. № РОСС RU.31309.04ЖЗК1

Орган по сертификации систем менеджмента и персонала

Имущество с ограниченной ответственностью «РусПрофКонсалтинг» (рег. № 01А.2013.АРМ)

123367, г. Москва, проезд Времевский, дом 10, офис 1

Тел. 8(495)972 48 33 ; 8(495) 978-73-76

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Рег. № 000192А.01А.2013.АРМ

Настоящий Сертификат удостоверяет, что

система менеджмента качества применительно к выполнению работ по финансовому консультированию, в том числе аудиту (обязательному аудиту, инициативному аудиту, проведению обзорных проверок; консолидации финансовой информации, назлоговому консультированию, due diligence, автоматизации бухгалтерского учета, управлению недвижимостью посредством девелопмента (консалтинг, сопровождения проекта, управления готовым проектом, продаже), оценке всех видов имущества, стоимостному инжинирингу, консультированию по сметному ценообразованию, а так же работы по трехмерному лазерному сканированию, 3D моделированию, рендариной съемке (планш и съемка подземных (закрытых) коммуникаций), подготовке схемы планировочной организации земельного участка, подготовке технологических решений, подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации, подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды, подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, по организации подготовки проектной документации, привлечением застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям (генеральным проектировщикам)

**СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ
ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)**

СЕРТИФИКАТ ВЫДАН

ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЛАИР»

ИНН 7814084010 ОГРН 1027807581141

197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к.1, лит. А

Дата регистрации 23.01.2017 г. Срок действия до 23.01.2020 г.

Руководитель органа
по сертификации

Е.В.Порошина



Эксперт

А.А.Микаелин

Настоящий Сертификат оформлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.12.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.12.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

Система добровольной сертификации «СтандартЕвроАрт» и лицензия на ее проведение выданы в соответствии с

№ LDF 0000005