



ООО «Независимая Оценка»

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

**ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объектов
недвижимости,
расположенных по адресу:
г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7**

№ 174-19/н

Дата оценки: 25.07.2019

Дата составления отчета: 29.07.2019

**Рекомендуемый срок
использования отчета:** до 29.01.2020

Вид стоимости: рыночная

Назначение:

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

Заказчик:

АО «Московский комбинат хлебопродуктов»

ИНН 7724051468 КПП 997350001

ОГРН 1027739308222

141207, Московская область,

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





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

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

Уважаемый Александр Валерьевич!

На основании Договора № 174-19/н от 18 июля 2019 года между Вами (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) выполнена работа по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, в составе:

- Нежилое здание, кадастровый номер 77:05:0010002:1032, общей площадью 5635 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7;
- Право аренды части земельного участка, кадастровый номер 77:05:0010002:4, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 25 июля 2019 г. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7,
определенная по состоянию на 25 июля 2019 года,
округленно составляет, без НДС: 254 400 000 (Двести пятьдесят четыре миллиона
четыреста тысяч) рублей

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., без НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., с НДС	в том числе НДС, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.7, и право аренды части земельного участка, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м, в т.ч.			254 400 000	305 280 000	50 880 000
<i>Часть земельного участка</i>	77:05:0010002:4	2130	62 000 000	74 400 000	12 400 000
<i>Нежилое здание</i>	77:05:0010002:1032	5635	192 400 000	230 880 000	38 480 000

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

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

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

**Генеральный директор
ООО «Независимая Оценка»**

_____ **С.Э. Селезнев**

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1 Основные факты и выводы	6
1.2 Задание на оценку	7
1.3 Сведения о Заказчике оценки	7
1.4 Сведения об оценщике и исполнителе	8
1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов	9
1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.7 Применяемые стандарты оценки	12
1.8 Основные этапы процесса оценки	12
1.9 Определение вида оцениваемой стоимости	13
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1 Качественные и количественные характеристики объекта оценки	15
2.2 Фотографии объекта оценки	21
2.3 Анализ местоположения объекта оценки	25
2.4 Анализ наиболее эффективного использования	28
3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 33	
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 36	
3.3 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	37
4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	51
4.1 Краткий обзор подходов к определению стоимости объекта недвижимости ..	51
4.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	54
5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКА	62
5.1 Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества	62
5.2 Сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки	63
5.3 Доходный подход к оценке стоимости объекта оценки	87
5.4 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости	98
6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	100
7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	160

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер)	174-19/н				
Основание для проведения оценки	Договор № 174-19/н от 18 июля 2019 года между АО «Московский комбинат хлебопродуктов» (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем)				
Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 77:05:0010002:1032, общей площадью 5635 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.7, и право аренды части земельного участка, кадастровый номер 77:05:0010002:4, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м
	1	Часть земельного участка	77:05:0010002:4	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	2130
	2	Нежилое здание	77:05:0010002:1032	Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7	5635
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	<p>Право собственности на здание. Право долгосрочной аренды на земельный участок. На земельный участок, кадастровый номер 77:05:0010002:4, на дату оценки, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request), зарегистрированы обременения: - залог в силу закона и аренда (№ 77-01/05-12/2004-612 от 15.02.2005).</p>				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности на здание. Право долгосрочной аренды на земельный участок. Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводится без учета каких-либо обременений (ограничений) права</p>				
Сведения о Собственнике (правообладателе) объекта	АО «Московский комбинат хлебопродуктов» ИНН/КПП 7724051468/997350001 ОГРН 1027739308222 141207, Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 21				
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости				
Вид определяемой стоимости	Рыночная				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров				
Сведения о потенциальных пользователях Отчета	Акционерное общество «Московский комбинат хлебопродуктов»				
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	25.07.2019				
Период проведения работ	25.07.2019 – 29.07.2019				
Дата составления отчета	29.07.2019				

Дата осмотра Объекта Оценки		Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемых объектов датированы 18.07.2019.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:						
Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Применяемый подход			Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. (без НДС)	Рыночная стоимость (округленная величина), руб. без НДС
		Сравнительный	Доходный	Затратный		
вес подхода		50,0%	50,0%	0,0%		
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.7, и право аренды части земельного участка, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м, в том числе:		251 463 747	257 237 299	обоснованно не применялся	254 350 523	254 400 000
Часть земельного участка	2 130,0					62 000 000
Нежилое здание	5 635,0					192 400 000
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленная величина), руб. без НДС		254 400 000				
Наиболее эффективное использование объекта оценки		Основываясь на результатах осмотра оцениваемой недвижимости и анализа соответствующих юридических, физических и экономических факторов, было сделано заключение о том, что: - текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование <i>в качестве офисной недвижимости</i> , соответствует его наиболее эффективному использованию. Наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного является использование его для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), либо использование его по текущему назначению – для размещения административного здания.				
Особые допущения		– Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки. – Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки. – Согласно Заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались.				

1.2 Задание на оценку

Копия Задания на оценку (Приложение № 1 к Договору № 174-19/н от 18 июля 2019 года) приведена в Приложении 1 к настоящему отчету.

1.3 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2 - Сведения о заказчике

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

1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе

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

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

	страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

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

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

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

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

1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов

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

определить условия проведения оценки, Оценщики в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводил интервьюирование с экспертами.

Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки. Фотографирование объекта оценки было проведено 18.07.2019.

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Особые допущения

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

2. На земельный участок, кадастровый номер 77:05:0010002:4, на дату оценки, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

(https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request), зарегистрированы обременения: залог в силу закона и аренда (№ 77-01/05-12/2004-612 от 15.02.2005).

3. Общая площадь части земельного участка с кад. № 77:05:0010002:4 в габаритах здания и функционально его обеспечивающего определена в размере 2130 кв. м. Оценщик не производил точных измерений на местности площади земельного участка для функционирования ОКС. Данные для расчетов получены с помощью инструментов измерения Интернет-сайта <http://maps.rosreestr.ru> и <http://maps.yandex.ru>.

4. В п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» указано: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Для целей настоящей оценки, определение рыночной стоимости объекта оценки производится без указаний возможных границ интервала стоимости.

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

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

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

8. Рыночная стоимость объекта оценки определена без личного проведения осмотра Оценщиком. Данное обстоятельство вызвано удаленным от Оценщика местоположением объекта оценки (Москва) и сжатыми сроками проведения оценки. Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемых объектов датированы 18.07.2019 и наглядно демонстрируют его состояние на дату фотографирования. Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена без проведения осмотра Оценщиком, в данном отчете оценщик исходил из допущения, о том, что Заказчик предоставил объективную информацию. Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено исходя из того, что техническое состояние объекта оценки соответствует описанию, предоставленному Заказчиком.

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

1.7 Применяемые стандарты оценки

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

На дату проведения оценки утверждены и действуют следующие стандарты оценки:

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

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

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

1.8 Основные этапы процесса оценки

Таблица 5 – Основные этапы процесса оценки

№ п/п	Последовательность определения стоимости объекта оценки	Содержание и объем работ	Результат
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку		Заключен договор на проведение оценки, включающего задание на оценку
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость	Описание макроэкономической ситуации в стране.

		объекта оценки.	
		Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
		Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.
		Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Подбор аналогов объекта оценки.
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
5	Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

1.9 Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

Следует отметить, что в соответствии со ст. 5 ФСО №1 при определении стоимости Объекта оценки определяется **наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального**

стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

В соответствии со статьей 5 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к Объектом оценки может относиться ***как право собственности, так и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.***

В соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации ***собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.*** Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2 Описание объекта оценки

2.1 Качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

- Выписка из ЕГРН по состоянию на 19.07.2019.
- Договор аренды земли №М-05-004357 от 14.02.1996.
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 14.02.1996 № М-05-004357.

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

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

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

2.1.2 Состав объекта оценки

Нежилое здание, кадастровый номер 77:05:0010002:1032, общей площадью 5635 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.7, и право аренды части земельного участка, кадастровый номер 77:05:0010002:4, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м.

Таблица 6 – Состав объекта оценки

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м
1	Часть земельного участка	77:05:0010002:4	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	2130
2	Нежилое здание	77:05:0010002:1032	Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7	5635

2.1.3 Собственник оцениваемых объектов недвижимости

Таблица 7 - Сведения о собственнике

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

Решением Арбитражного суда Московской области от 05.04.2018 г. по делу № А41-34824/16 в отношении АО «Московский комбинат хлебопродуктов» (АО «МКХ») (141207, Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская д. 21, ИНН 7724051468, КПП 503801001, ОГРН 1027739308222) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

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

2.1.4 Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости

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

2.1.5 Юридическое описание объекта

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

Таблица 8 – Юридическое описание объекта оценки

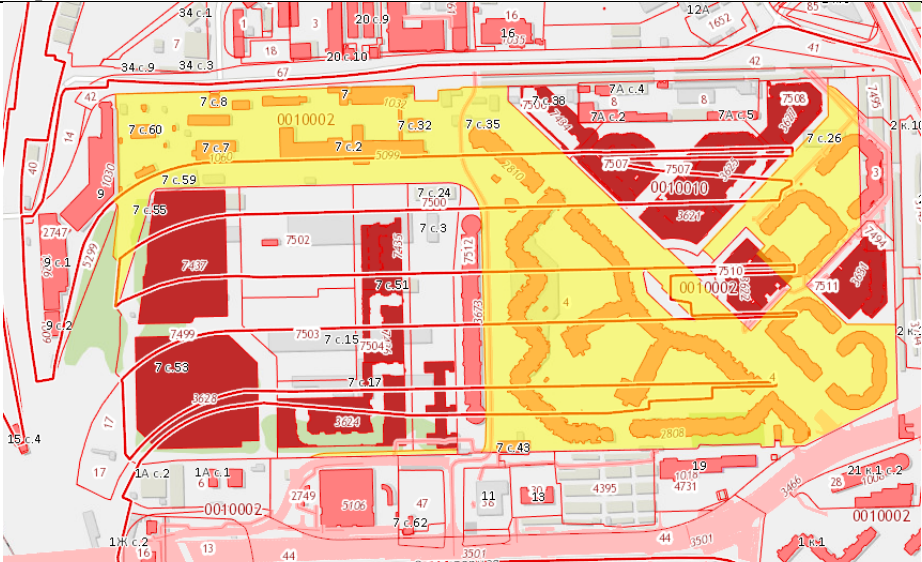
№	Наименование	Кадастровый номер	Зарегистрированное право; номер и дата регистрации права	Ограничение (Обременение)
1	Земельный участок	77:05:0010002:4	данные о правообладателе отсутствуют; право не зарегистрировано	залог в силу закона; аренда (№ 77-01/05-12/2004-612 от 15.02.2005).
2	Нежилое здание	77:05:0010002:1032	Собственность, № 77-01/01-013/2001-4694 от 28.12.2001	Не зарегистрированы

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости- земельного участка:

вид:	Аренда, ВЕСЬ ОБЪЕКТ для эксплуатации зданий и сооружений с целью хранения и переработки зерна, осуществления других видов деятельности согласно уставу
дата государственной регистрации:	15.02.2005
номер государственной регистрации:	77-01/05-12/2004-612
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	49 лет с 14.02.1996 по 14.02.2045
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка (с изменениями от 27.12.1996, от 21.03.1997, от 08.10.1998, от 19.07.1999, от 26.06.2002, от 31.01.2005) от 14.02.1996 № М-05-004357; Постановление Правительства Москвы от 09.01.1996 № 1-МКЗ; Решение окружной комиссии по вопросам имущественно-земельных отношений и градостроительству ЮАО г. Москвы от 31.10.2001 № 31; Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 20.11.2001 № 01-41-1225

2.1.6 Описание земельного участка

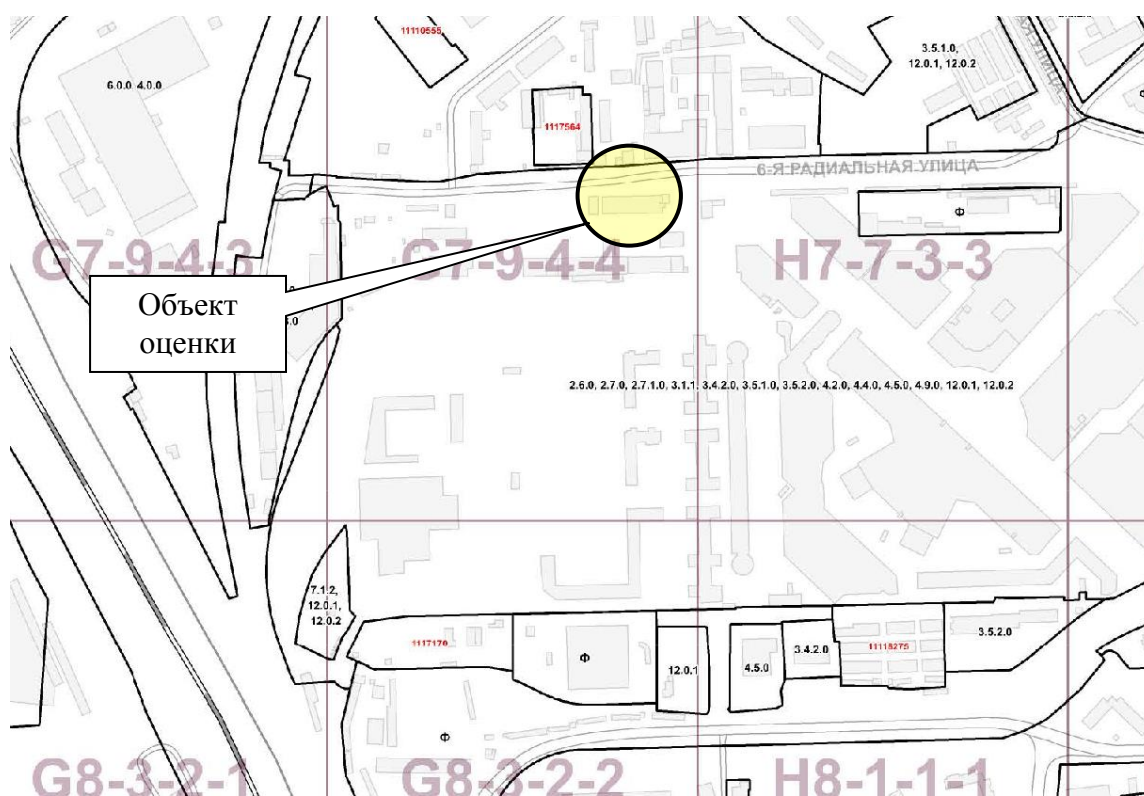
Таблица 9 – Описание земельного участка

Объект недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7
Общая площадь, кв. м	214 676
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	2130
Кадастровый номер	77:05:0010002:4
Кадастровая стоимость, руб.	7 809 758 313,28
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, (1.2.7); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками (1.2.14)
Физическая характеристика участка	<i>Топография:</i> Относительно ровный, расположен на одном уровне с прилегающими участками, явных уклонов не имеет <i>Форма:</i> Участок в плане сложной многоугольной формы
Наличие зданий, сооружений на участке	Многоэтажные жилые и нежилые здания
Инженерное обеспечение участка	К земельному участку, входящему в состав Объекта оценки, подведено электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
План земельного участка (согласно данным информационного портала «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru/))	

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



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



Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/docs/pzz/kniga_07_uao/01_UAO_Terzoni.pdf

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Москвы (Приложение к постановлению Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП) оцениваемый участок находится в пределах следующих зон:

2.6.0. 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.

2.7.0. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.2 (№3), 3.1.3 (№4), 3.2.2 (№6), 3.2.3 (№7), 3.2.4 (№8), 3.3.0 (№9), 3.4.1.0 (№11), 3.5.1.0 (№13), 3.6.1 (№15), 3.7.1 (№18), 3.8.2 (№21), 3.10.1.0 (№24), 4.1.0 (№27), 4.4.0 (№30), 4.6.0 (№32), 3.1.1 (№59), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

2.7.1.0. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.

3.1.1. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники).

2.1.7 Описание объекта капитального строительства¹

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77-05-0010002.1032
Кад. квартал:	77-05-0010002
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Москва г, ул Радиальная 6-я, д 7
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	288 071 061,25 руб.
Общая площадь:	5 635,0 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	5
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1983
ввод в эксплуатацию:	1983
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет:	26.05.2012
Дата изменения сведений в ГИИ:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	09.01.2019

¹ Данные информационного портала «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Таблица 10 – Общие сведения об оцениваемом здании

Общие сведения о здании	
Наименование объекта	Нежилое здание
Адрес расположения	Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7
Кадастровый номер	77:05:0010002:1032
Кадастровая стоимость, руб.	288 071 061,25
Общая площадь, кв. м	5 635,0
Год постройки	1983
Этажность здания	5
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь застройки зданием, кв. м	2130
Группа капитальности	I
Тип входа	Здание расположено на первой линии ул. 6-я Радиальная, имеет несколько входов
Основная высота потолков, м	~ 2,5- 3,0
Состояние отделки	Стандартная офисная отделка в хорошем и удовлетворительном состоянии
Тип фактической планировки	Зальная
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Офисное. На дату оценки не используется.
Характеристика и техническое состояние основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	н/д
Стены / Перегородки	Крупнопанельные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	н/д
Проемы	Дверные – щитовые, деревянные, металлопластиковые. Окна – металлопластиковые
Внутренняя отделка	Полы: линолеум, плитка Штукатурка, покраска, обшивка стеновыми панелями; подвесной потолок
Вентиляция	Естественная, приточно-вытяжная
Наличие инженерного оборудования	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. На дату оценки инженерные коммуникации законсервированы.

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

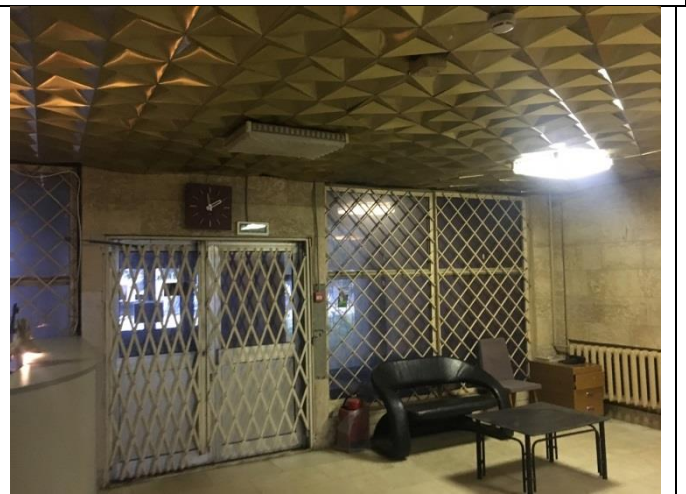
2.2 Фотографии объекта оценки



Общий вид на объект оценки.



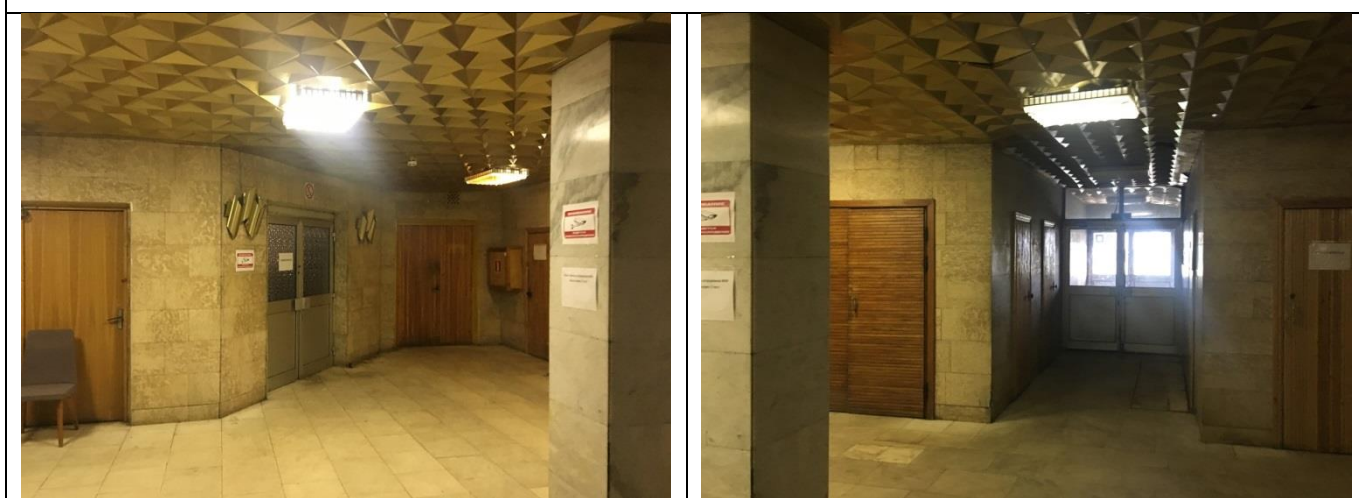
Общий вид на объект оценки



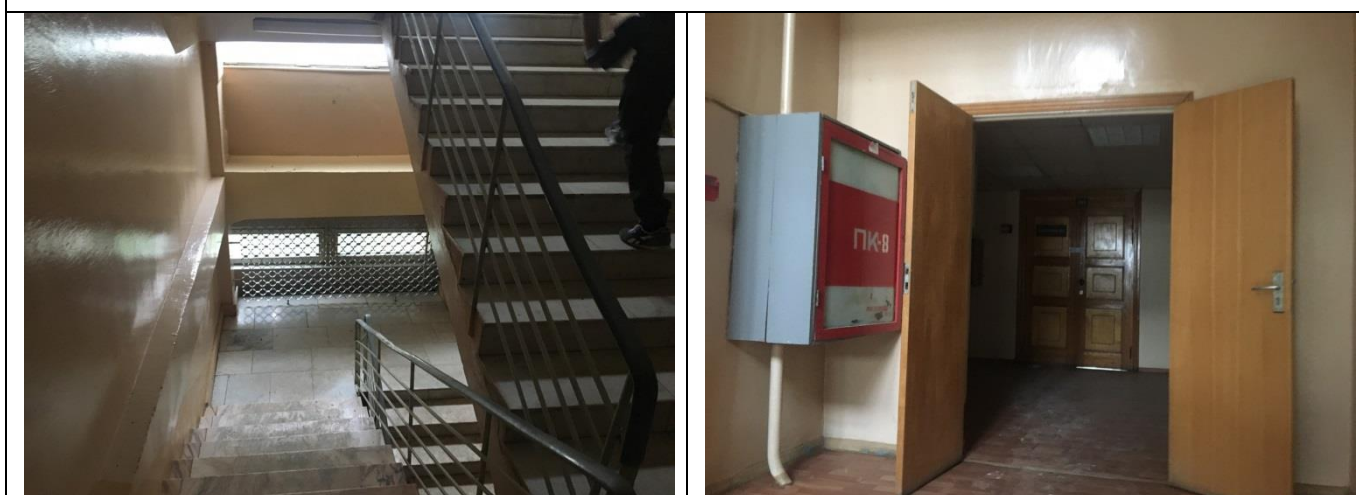
Типичный вид внутренней отделки помещений



Типичный вид внутренней отделки помещений



Типичный вид внутренней отделки помещений



Типичный вид внутренней отделки помещений



Типичный вид внутренней отделки помещений



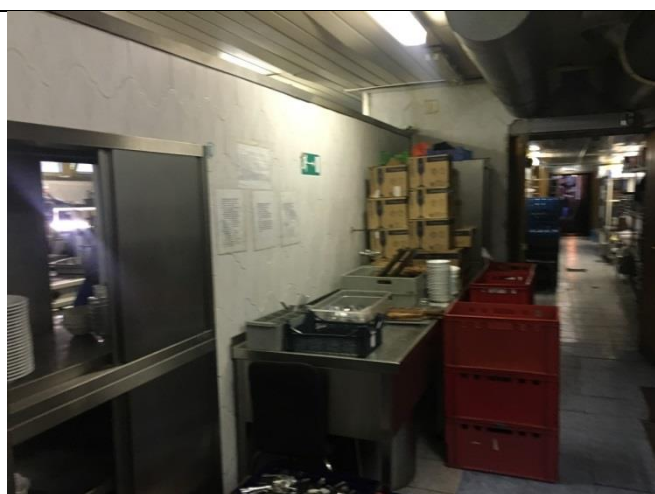
Типичный вид внутренней отделки помещений



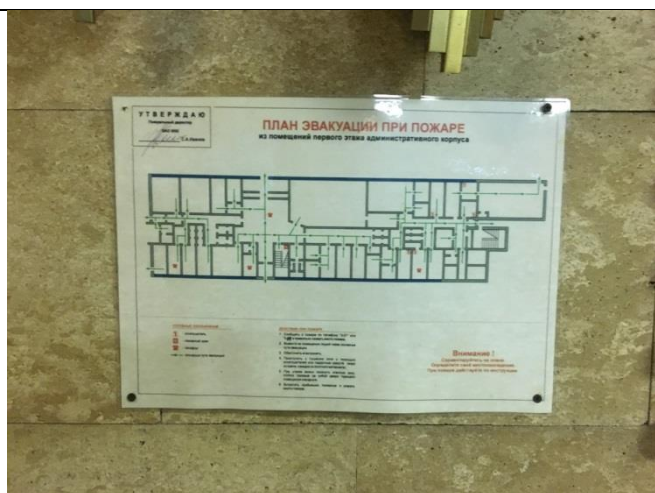
Типичный вид внутренней отделки помещений



Типичный вид внутренней отделки помещений



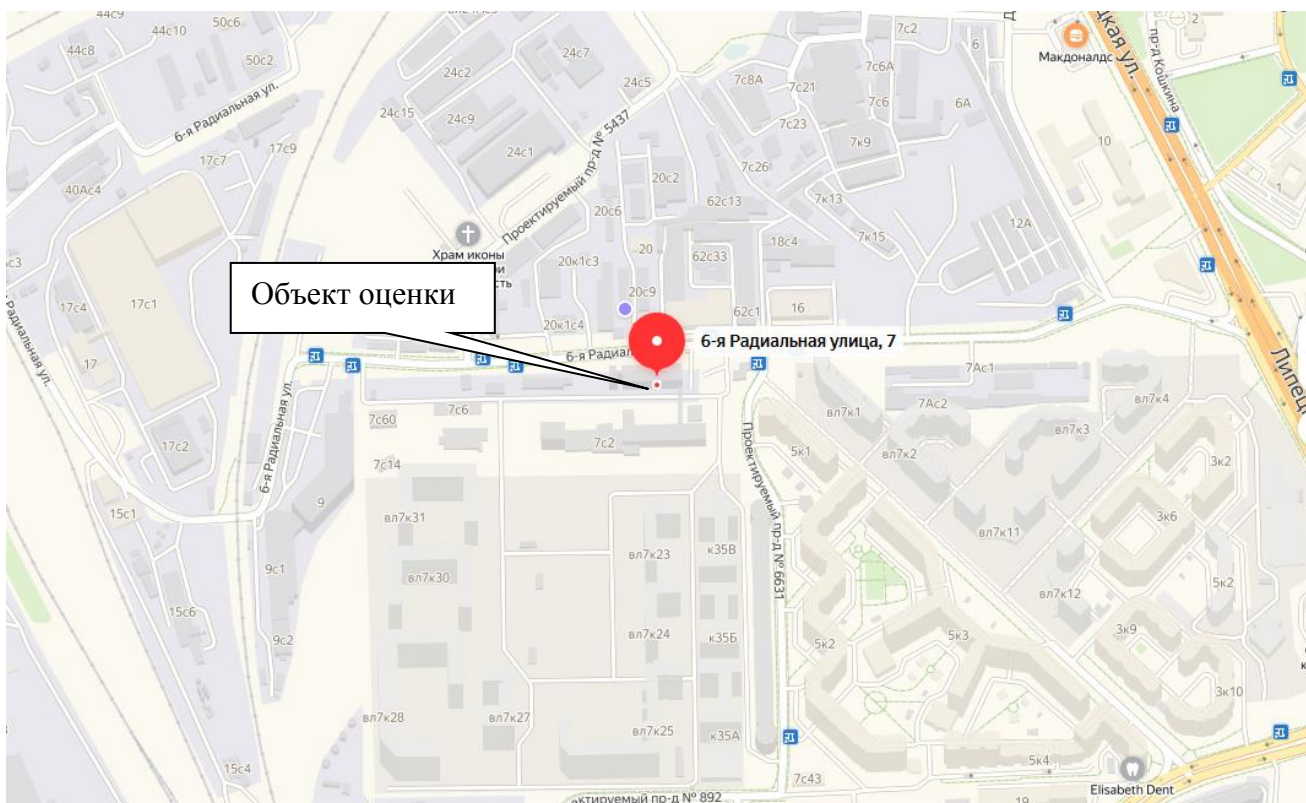
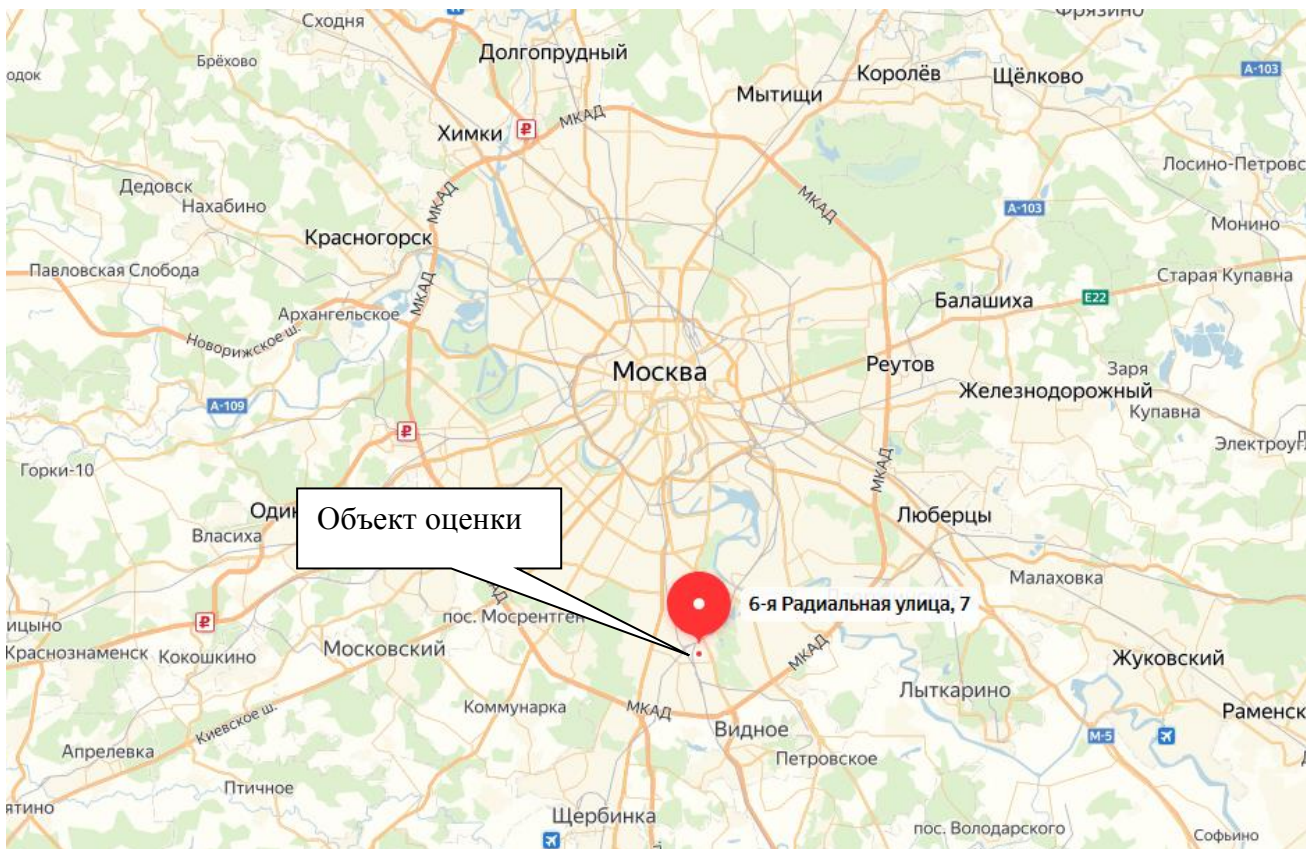
Типичный вид внутренней отделки помещений



Типичный вид внутренней отделки помещений

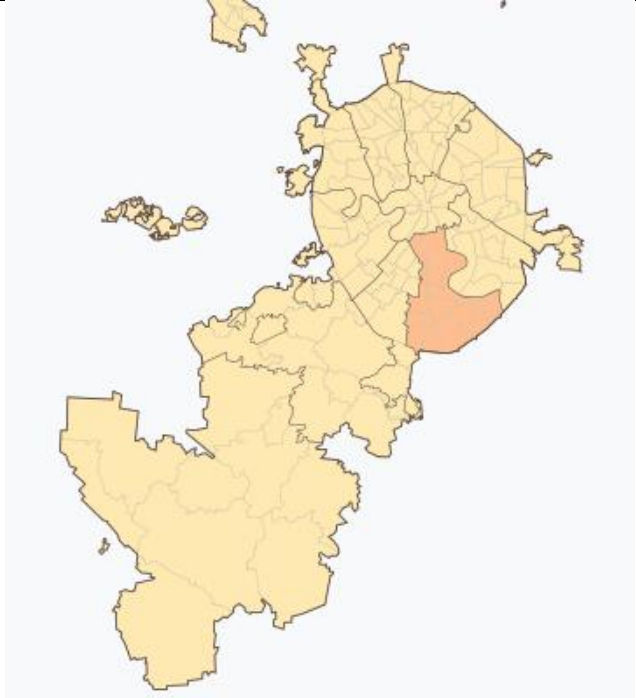
2.3 Анализ местоположения объекта оценки

Карты-схемы расположения объекта оценки



Общая характеристика района расположения²

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

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

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

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

Характеристика локального расположения объектов оценки

Расположение объекта	Объект оценки расположен в Бирюлево Восточное ЮАО г. Москвы.
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как хорошую. Объект оценки расположен на улице 6-я Радиальная, д. 7.

	<p>Транспортную доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую. Ближайшая станция метрополитена «Царицыно» находится на расстоянии около 2,2 км от Объекта оценки. Ближайшие остановки наземного общественного транспорта расположены в зоне пешеходной доступности: в пределах 200 м от рассматриваемого недвижимого имущества</p> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта – средняя.</p> <p>Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется со стороны улицы 6-я Радиальная. Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, покрытие дорог — асфальт.</p> <p>На территории расположения Объекта оценки имеется парковка. Территория парковки не охраняется.</p>
Ближайшее окружение участка	<p>В микрорайоне преобладают преимущественно производственно-складская и жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры (коммерческие помещения торгово-сервисного назначения продуктовые магазины, салоны красоты, аптеки, кафе, рестораны, детские сады, школа, поликлиники), а также жилые дома расположены на удалении около 500 м. Уровень деловой активности в рассматриваемом микрорайоне — низкая. Производственно-складская недвижимость в рассматриваемом микрорайоне представлена в основном недействующими предприятиями и заводами.</p>
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность окружающей застройки и развитость инфраструктуры – средняя.
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность Объекта оценки, права на который оцениваются, и района в целом	<p>Факторы повышающие привлекательность Объекта оценки:</p> <p>- строительство рядом нового жилого комплекса</p>

2.4 Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

Физическая возможность	<p>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.</p>
Юридическая	выбираются те физически возможные варианты использования объекта

разрешенность	недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр
Финансовая оправданность	анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям
Максимальная эффективность	в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки

Анализ вариантов использования условно свободного участка

Юридическая разрешенность

Учитывая, что рассматриваемый земельный участок принадлежит АО «Московский комбинат хлебопродуктов» на праве долгосрочной аренды, юридически допустимые варианты их использования устанавливаются Договором о предоставлении земельного участка № М-05-004357 от 14.02.1996, и Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.02.1996 № М-05-004357, в соответствии с которым установлено целевое назначение: для размещения домов многоэтажной жилой застройки, социальной инфраструктуры и других объектов.

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

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

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

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

Физическая осуществимость

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

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

Таким образом, юридически правомочным и физически осуществимым вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование в соответствии с текущим назначением для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), либо использование его по текущему назначению – для размещения административного здания.

Финансовая оправданность

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

Таким образом, юридически правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование в соответствии с текущим назначением для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), либо использование его по текущему назначению – для размещения административного здания.

Максимальная эффективность

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

Принимая во внимание потенциал местоположения оцениваемого земельного участка, характеризующийся обеспеченностью микрорайона инженерной инфраструктурой, ближайшим окружением, представленным объектами жилого и производственно-складского назначения, Исполнитель делает вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование по текущему назначению.

Вывод:

На основании приведенных данных Исполнитель делает вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), либо использование его по текущему назначению – для размещения административного здания.

Анализ вариантов использования участка с застройкой

При выборе наиболее эффективного использования необходимо учесть факт, что объектом оценки является объект офисного назначения – нежилое здание общей площадью 5635 кв. м.

Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Согласно данным настоящего Отчета здание в настоящее время не используется по своему проектному назначению. Дальнейший анализ строится, исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации соответствующих другим критериям анализа вариантов использования улучшений не возникнет. Таким образом, физически возможными вариантами использования рассматриваемого недвижимого имущества являются следующие варианты:

- снос существующего здания и строительство новых улучшений с последующим использованием под одну из разрешенных функций;
- реконструкция здания (или достройка/строительство дополнительных объектов) и использование под одну из разрешенных функций;
- использование зданий в существующем состоянии под текущие цели.

Юридическая правомочность

Существует возможность демонтажа объектов и строительство на земельном участке объектов разрешенного назначения. Также возможен вариант реконструкции (достройки) зданий и использование объектов под одну из разрешенных функций:

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

Либо использование здания в существующем состоянии под текущие цели.

Таким образом снос, реконструкция и использование здания в существующем состоянии законодательно не запрещены.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

При определении финансовой оправданности вариантов эксплуатации недвижимого имущества необходимо отметить следующее:

- ближайшее расположения оцениваемого здания;
- объемно-планировочные решения здания;
- техническое состояние основных конструкций здания.

По приведенным выше данным можно судить о том, что ближайшее окружение представлено объектами жилого назначения, а также объектами общественно-делового и промышленного назначения (в прилегающих кварталах). Объемно-планировочные решения здания позволяют использовать его в качестве офисного.

Таким образом, эксплуатация рассматриваемого недвижимого имущества по офисному назначению может быть финансово оправдана.

При анализе возможности проведения реконструкции существующего объекта необходимо отметить, что здание в настоящее время не используется по своему проектному назначению – административное здание. Локальное окружение земельного участка представлено готовыми жилыми

комплексами эконом- и комфорт-класса, а также объектами жилого строительства, находящими в стадии реализации проекта. Преимущественная застройка – многоэтажные дома эконом-класса.

Учитывая вышеизложенное, можно предположить, что возможна реконструкция оцениваемого здания в зависимости от разрешенного использования земельного участка, например, для обслуживания прилегающих жилых домов, организацию объекта коммерческого или социально-бытового обслуживания. Снос объекта оценки финансово не оправдан, так как здание не исчерпало своих конструктивных и технических возможностей.

Следовательно, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующей застройкой (т.е. Объекта оценки) — является вариант реконструкции здания в зависимости от разрешенного использования для организации объекта коммерческого или социально-бытового обслуживания, либо использование объекта оценки по текущему назначению – офисному.

ВЫВОД: Наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного является использование его для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), либо использование его по текущему назначению – для размещения производственно-складского здания.

Наиболее эффективным использованием земельного участка с существующей застройкой является вариант реконструкции здания в зависимости от разрешенного использования для организации объекта социальной инфраструктуры: социально-бытовой (жилищно-коммунальное хозяйство, бытовое обслуживание населения, торговля и общественное питание, пассажирский транспорт и связь для обслуживания населения и т.д.) и социально-культурной (здравоохранение, рекреационное хозяйство, физическую культуру и спорт, социальное обеспечение, образование, культуру и искусство, культовые сооружения и т.д.), либо использование объекта оценки по текущему назначению – офисному.

Учитывая, что Исполнитель не располагает детальной информацией об объемно-планировочном решении здания и ввиду отсутствия поэтажных планов оцениваемого здания, дальнейшие расчёты производятся в соответствии с выводами о наиболее эффективном использовании объекта оценки по текущему назначению – офисному.

Учитывая, что данное использование Объекта оценки не противоречит действующему законодательству, Оценщиком был сделан вывод, что текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование в качестве недвижимости под офисную функцию, соответствует его наиболее эффективному использованию.

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

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

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

С начала 2019 г. поступают сигналы о замедлении роста мировой экономики. Темпы роста промышленного производства в еврозоне в январе-феврале 2019 г. сохранялись в отрицательной зоне. Это было обусловлено в первую очередь слабыми показателями Германии, где введение новых экологических стандартов оказало негативное влияние на динамику выпуска автомобильной промышленности. Индекс экономической уверенности в еврозоне в марте достиг минимального уровня с 2016 года.

Темпы роста китайской экономики в 1 квартале 2019 года сохранились на уровне 4 квартала 2018 года - 6,4 % г/г, что является минимальным значением за последние 10 лет. Вместе с тем оперативные показатели экономической активности в последние месяцы демонстрировали некоторое улучшение на фоне стимулирующих мер китайских властей. В частности, в марте ускорение в годовом выражении показали промышленное производство, розничные продажи, инвестиции в основной капитал.

В США темпы роста промышленного производства снизились до 2,8 % г/г в марте 2019 г. с 3,8 % г/г в декабре прошлого года. Вместе с тем темп роста ВВП США в 1 квартале 2019 года увеличился до 3,2 % г/г с 3,0 % г/г в 4 квартале 2018 года, существенно превзойдя консенсус-прогноз.

На фоне ослабления деловой активности в мировой экономике в январе 2019 г. Всемирный Банк понизил прогноз глобального роста в 2019 и 2020 годах на 0,1 п.п. до 2,9 % и 2,8 % соответственно. В апреле 2019 г. МВФ также пересмотрел свой прогноз мирового роста в сторону понижения: на 0,2 п.п. до 3,3 % в 2019 году (по сравнению с 3,6 % в 2018 году). Оценка на 2020 год осталась без изменения на уровне 3,6%.

Динамика показателей экономической активности в РФ в 1 квартале 2019 года ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1 квартале 2019 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1 квартале 2019 года внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1 квартале 2019 года обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе-марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1 квартал 2019 года рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4 квартале 2018 года. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат

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

в прочих видах деятельности.

В 1 квартале 2019 года профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд долл. США по сравнению с 30,0 млрд долл. США в 1 квартале 2018 года. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1 квартале 2019 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017-2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе-апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1 квартале 2019 года оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд долл. США.

3.1.2. Краткий обзор политической и социально-экономической обстановки в Московской области по итогам 2018 года⁴

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

	В фактических ценах	Январь-март 2019 г. в % к январю-марту 2018 г., в сопоставимой оценке	Март 2019 г. в % к марту 2018 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	105,5 ¹⁾	99,0 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	162641,2	101,4	98,4
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	1315,4	в 4,6 р.	161,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	1181485,4	101,5	101,6
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	4,3	89,1	86,8
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-февраль, руб.	82644	106,2 ²⁾	105,7 ³⁾
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-февраль, %	x	101,0 ⁵⁾	100,4 ⁶⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,2	105,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по РФ для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец марта), руб.	5130,43	105,0 ⁸⁾	105,0 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец марта), тыс. человек	30,6	105,2 ¹⁰⁾	105,2 ¹⁰⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение;

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

водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

²⁾ Январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

³⁾ Февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

⁴⁾ Январь-февраль 2018 г. в % к январю-февралю 2017 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

⁵⁾ Январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г. в сопоставимой оценке.

⁶⁾ Февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г. в сопоставимой оценке.

⁷⁾ Январь-февраль 2018 г. в % к январю-февралю 2017 г. в сопоставимой оценке.

⁸⁾ Март 2019 г. в % к декабрю 2018 г. в фактических ценах.

⁹⁾ Март 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

¹⁰⁾ Март 2019 г. в % к марту 2018 г.

¹¹⁾ Март 2018 г. в % к марту 2017 г.

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

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

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

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

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

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

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

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2019 г. составила 12615,3 тыс. человек. Демографическая ситуация в январе-марте 2019 г. характеризовалась естественным приростом населения.

Выводы:

Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1 квартале 2019 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1 квартале 2019 года обновил исторический минимум на фоне сокращения численности рабочей силы. Российский рубль в январе-апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками.

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

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилое здание, кадастровый номер 77:05:0010002:1032, общей площадью 5635 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Москвы (Приложение к постановлению Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП) оцениваемый участок находится в пределах нескольких зон. Земельный участок относится к «землям поселений», разрешенное использование - «для размещения домов многоэтажной жилой застройки; гаражей и автостоянок; объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания; объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры; производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, а также размещения городских лесов, скверов, парков».

В соответствии с Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.02.1996 № М-05-004357, установлено, что реформирование и комплексная застройка производственной территории общей площадью 43,8438 га, включает строительство многофункционального жилого комплекса, объектов социальной инфраструктуры и других объектов.

Таким образом, согласно действующим градостроительным документам для объекта оценки возможно использование земельного участка под жилую, общественно-деловую, производственно-складскую функции.

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

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

- В настоящее время объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое здание, технические характеристики которого не исчерпали своих возможностей. Объемно-планировочные решения предполагают использование под административную (офисную) функцию.

Учитывая расположение и окружение оцениваемого недвижимого имущества, текущее разрешенное использование, параметры здания (объемно-планировочные параметры и состояние), Оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно позиционировать на рынке как – объект офисного (административного) назначения. В дальнейших рассуждениях (анализ рынка) и расчетах рыночной стоимости Оценщик будет руководствоваться данным заключением

Таким образом, далее приводится обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.

3.3 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

3.3.1 Анализ фактических данных о ценах предложения на рынке коммерческой недвижимости в г. Москве⁵

Коммерческие условия

В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./м²/год.

Коммерческие условия в договорах и в переговорных процессах в I квартале 2019 г. не претерпели изменений по сравнению с 2018 г. Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения.

Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти. При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами. Собственники офисных площадей стараются избежать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода. Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./м², в офисах класса В – 128 555 руб./м², в особняках – 265 468 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./м².

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А		Класс В		
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 003	–	–	14 694	3,8
	ТТК-МКАД Северо-Запад	741	29 227	4,5	14 685	18,3
	ТТК-МКАД Запад	1 997	24 634	5,7	14 350	7,8
	ТТК-МКАД Юг	1 421	–	–	16 353	10,6
	ТТК-МКАД Юго-Запад	591	15 285	11,0	11 195	8,3
	ТТК-МКАД Восток	992	13 371	45,9	11 456	4,8
			23 010	9,6	13 816	8,1

⁵ Источники информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf>

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	375 000	354 519	405 881
Садовое кольцо	265 909	187 214	302 822	682 199
ТТК	282 542	131 355	193 240	241 312
ТТК-МКАД	213 340	117 551	186 467	171 593
За МКАД	208 843	111 587	–	96 406
Итого	252 248	128 555	265 468	210 127

* Без учета НДС (20%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

Среднее значение цены предложения офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет 80900руб./кв.м.⁶ Стоимость офисной недвижимости в районе МКАД по направлению Юг – 41 700 – 98 000 руб./кв.м с НДС.

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	49 600	85 700	70 400	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	46 000	123 300	80 000	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	50 000	111 400	75 500	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	38 000	120 000	80 100	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	41 700	98 000	80 200	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	56 000	140 700	92 900	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	55 000	115 400	84 700	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	32 800	125 000	83 400	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	46 100	114 900	80 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

В «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А.⁷, на основании проведенного автором экспертного опроса большого количества специалистов были получены следующие выводы о ценообразующих факторах и их влиянии на стоимость недвижимости.

⁶ http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/%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_1%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Предложение и спрос

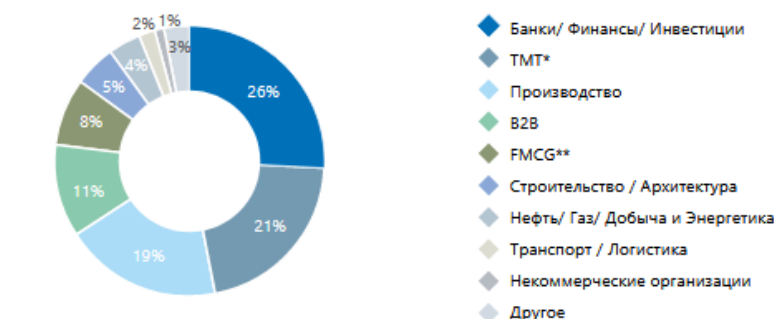
По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м², из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м² качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. м² качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. м², что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. м². Так как текущее состояние рынка качественной офисной недвижимости можно в целом охарактеризовать как стабильное, то показатели I квартала 2019 года в целом соответствуют показателям 2018 г., а в частности – показателям I квартала 2018 г. Например, доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 68%, что практически равно аналогичному показателю за I квартал 2018 г. – 66%.

Районом, который по-прежнему пользуется наибольшим спросом среди арендаторов, является район вблизи ТТК: по итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды. В I квартале 2019 г. выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. доля сделок по новой аренде в районе МКАД.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2019

I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. незначительно вырос спрос на офисные блоки площадью более 5 000 м². Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла 11%, то сейчас она выросла до 13%. Данные цифры частично подтверждают отмечаемую аналитиками Knight Frank тенденцию на консолидацию многими

крупными компаниями своих офисных площадей. Спрос на офисные блоки площадью менее 1 000 м² (49% от всего объема сделок) и площадью 1 000 – 5 000 м² (39% от всего объема сделок) в целом не изменился по сравнению с I кварталом 2018 г., что также говорит о стабильности рынка.

В I квартале 2019 г. на 23% по сравнению с I кварталом 2018 г. снизился средний размер сделки.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м² в бизнес-центрах класса А.

Уровень вакантных площадей

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. м² в абсолютных значениях.

По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)⁸ недозагрузка для офисов (класса В) в Москве находятся в диапазоне 7,4 – 16,2%, и составляет в среднем 11,8%.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%

Уровень операционных расходов

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

По данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 (под редакцией Лейфера Л.А.), для офисов (класса В) в Москве: уровень операционных расходов находится в диапазоне 13,7-21,9% от потенциального валового дохода (ПВД) и составляет в среднем 17,8%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 16

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%

⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Ставка капитализации

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет для офисов (класса В) в Москве на активном рынке Москвы по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 (под редакцией Лейфера Л.А.) находится в диапазоне 7,9-13,0%. Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по отдельным городам**

Таблица 36

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,5%	9,1%	13,9%
2	Тамбов	11,3%	8,5%	14,1%
3	Москва	10,5%	7,9%	13,0%

По данным информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) Statrielt (на основании данных сайта <https://statrielt.ru/>) ставки капитализации по итогам отчетного периода составили: для офисных и других общественных помещений и зданий в диапазоне 8% - 12. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	0,15	0,19

Скидки на торг для недвижимости

По данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 (под редакцией Лейфера Л.А.)⁹ скидки на торг для офисной недвижимости (класс В) на рынке Москвы находятся в диапазоне: скидки на цены 7,2 – 12,8% и скидки на арендные ставки 6,6-11,9%.

**Значения скидки на торг в конкретных городах и
границы интервалов**

Таблица 171

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,5%	7,2%	13,9%
2	Тамбов	11,5%	7,9%	15,1%
3	Москва	10,0%	7,2%	12,8%

**Значения скидки на торг в конкретных городах и
границы интервалов**

Таблица 175

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	8,0%	4,9%	11,0%
2	Тамбов	9,8%	6,4%	13,1%
3	Москва	9,3%	6,6%	11,9%

⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

По данным СРД-24 (2019 год) в Москве скидки на торг¹⁰ в мае 2019 года составили для офисной недвижимости: при продаже 9-12%, при аренде 6-8%.



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Ликвидность

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

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

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

Сроки экспозиции коммерческих зданий и помещений на 01.07.2019, опубликованные на сайте СтатРиелт (статистика, анализ рынка на основе актуальных рыночных данных - <https://statrielt.ru>).

¹⁰ Справочник расчетных данных для оценки и консалдинга (СРД №24,2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7

Срок продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) административных (офисных) помещений и зданий составляет 3-10 месяцев.

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

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

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

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

3.2.4. Обзор рынка земель г. Москвы¹¹

Анализ фактических данных о ценах предложения на рынке земель коммерческой застройки Москвы¹²

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

¹¹ По материалам Интернет сайтов: <http://spb.rbcplus.ru/news/58f8031e7a8aa921c450c46b>
<http://www.stzem.ru/pages/news/1/20/>, <http://afkgroup.com/analitika/post-563/>, <https://zdanie.info/>

¹² http://www.bn.ru/uploads/2016_07/rynokzagorodnoinedvizhimosti.pdf, <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

Российской Федерации”, от 30.11.1994 № 52-ФЗ “О введении в действие части Первой Гражданского кодекса РФ”, Градостроительный кодекс РФ.

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

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

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

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

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

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

Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, если земельный участок находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Коммерческие условия

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

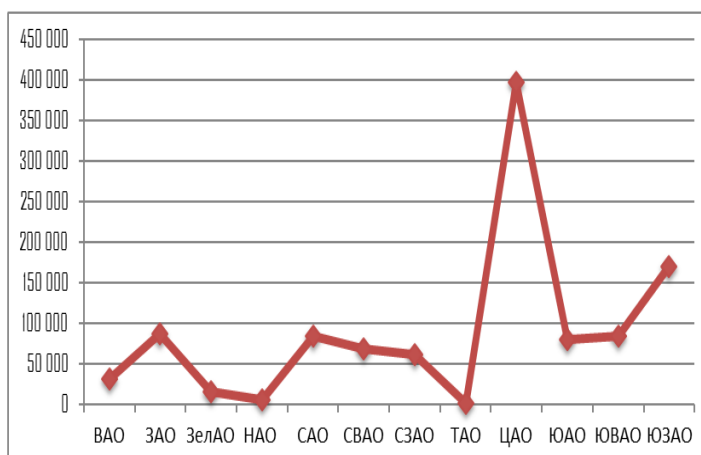
Арендные ставки на земельные участки в Москве сегодня устанавливаются исходя из кадастровой стоимости. Если говорить про общую тенденцию на рынке, ожидания продавцов и землевладельцев за последние два-три года снизились и долгожданного роста цен не произошло.

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

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

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

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



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

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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

В «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1»¹³ под ред. Лейфера Л.А. на основании проведенного автором экспертного опроса большого количества специалистов были получены следующие выводы о ценообразующих факторах и их влиянии на стоимость земельных участков.

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

¹³ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

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

Предложение

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

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

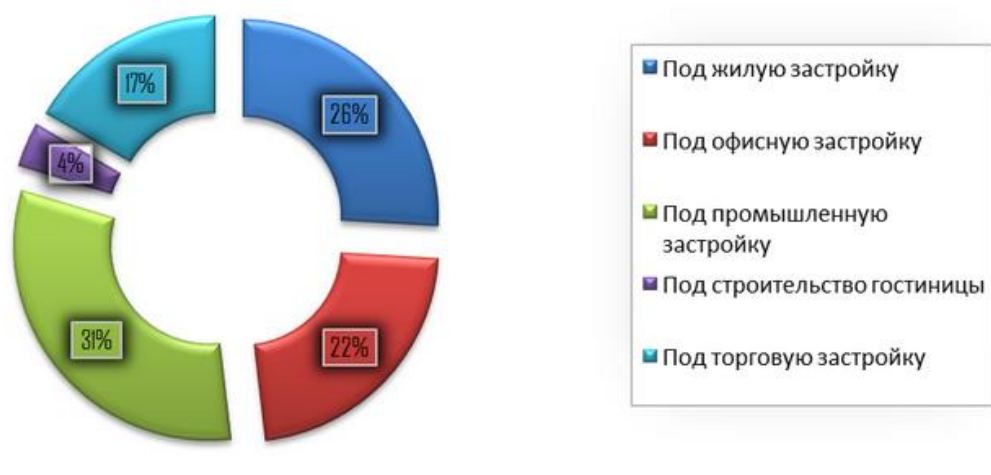
Размер участка, приобретаемого для реализации проекта жилой застройки, составляет 5-20 га. Здесь необходимо помнить о том, что при реализации проекта жилого комплекса может существовать обременение в виде необходимости строительства школы или детского сада (1-2 га).

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

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

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

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



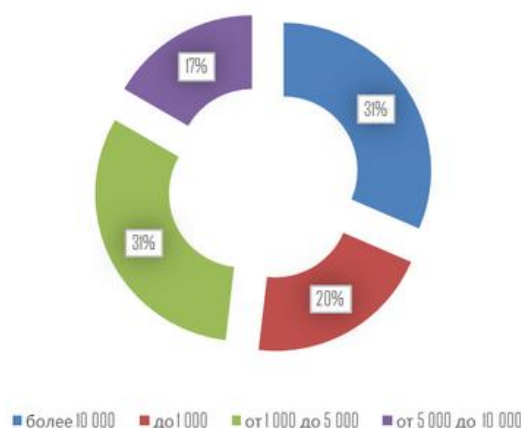
Таким образом, количество предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы ограничено. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.

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

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



Доля предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади



Спрос

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

Потенциальному покупателю перед покупкой стоит ознакомиться с утвержденным генпланом развития территории данной области/района. Это крайне важно, так как через купленный участок может, например, проходить железная дорога, строительство которой начнется через год-два, что существенно снизит ликвидность участка. И, конечно, одним из основных параметров является цена.

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

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

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

Скидка на торг

По данным СРД-24 (2019 год) в Москве скидки на торг¹⁴ в мае 2019 года при продаже земли составили 10-12%.

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

- Первый квартал 2019 года в офисном сегменте прошел довольно спокойно и прогнозируемо. Как и в 2018 году, основным драйвером изменения всех рыночных показателей было соотношение ввода в эксплуатацию и чистого поглощения – низкие объемы ввода при стабильном спросе задавали темпы снижения вакансии и роста ставок. С точки зрения спроса заметную роль в I квартале сыграли банки и финансовые организации, а компании ТМТ-сектора снова подтвердили свою активность в части роста и нового поглощения. В целом, можно сказать, что рынок полностью стабилизировался в плане своих тенденций, которые вряд ли в ближайшей перспективе продемонстрируют какие-либо изменения.
- Основной формой пользования земельными участками в Москве является аренда. Предлагаемые продавцами цены, как правило, оказываются завышенными. Гектар земли без документов, расположенный на территории от ТТК до МКАД, стоит в диапазоне 150–250 млн руб. В целом, спрос в сегменте земельных участков довольно ограничен. Потенциальному покупателю перед покупкой стоит ознакомиться с утвержденным генпланом развития территории данной области/района.
- Стоимость офисной недвижимости в районе МКАД по направлению Юг – 41 700 – 98 000 руб./кв.м с НДС.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в районе расположения объекта оценки (ТТК-МКАД) составляет 11 195 руб./м2/год.
- Скидки на торг для офисной недвижимости (класс В) на рынке Москвы находятся в диапазоне: скидки на цены 7,2 – 12,8% и скидки на арендные ставки 6,0-11,9%.
- Для офисной недвижимости (класс В) Москвы: уровень операционных расходов - среднем 17,8% (находится в диапазоне 13,7-21,9% от потенциального валового дохода (ПВД)), потери от недозагрузки помещений - в среднем 11,8% (диапазон 7,4 -16,2%).
- Базовая ставка капитализации для офисной недвижимости (класс В) Москвы находится в диапазоне 7,9-13,0%.
- Основными ценообразующими факторами являются:
 - ✓ местоположение;
 - ✓ площадь объекта;
 - ✓ характеристика входов;
 - ✓ состояние объекта.

¹⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалдинга (СРД №24,2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с.

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

4.1 Краткий обзор подходов к определению стоимости объекта недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Единый объект недвижимости

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

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию. На дату оценки имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемыми объектами и проведения статистической обработки данных в рамках сравнительного подхода.

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

Учитывая объем доступных оценщику рыночных данных, в настоящем отчете использован **метод сравнения продаж**, при котором каждый объект аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

В текущей ситуации на рынке недвижимости, *метод дисконтирования денежных потоков* требует применения различных допущений, которые в значительной степени могут повлиять на определение рыночной стоимости объекта оценки (привести как необоснованному занижению, так и завышению стоимости). К тому же Заказчиком не предоставлено сведений об генерировании потоков доходов с произвольной динамикой их изменения во времени.

В соответствии с итогом анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости было установлено, что таковым вариантом является использование в качестве торгово-сервисной недвижимости, *после проведения необходимых отделочных работ. После завершения ремонта поток доходов (чистый операционный доход), генерируемый объектом, предполагается стабильным (стабильно изменяющимся).*

Данное обстоятельство делает возможным применение в расчёте стоимости оцениваемого объекта в рамках Доходного подхода **метода прямой капитализации**, позволяющий наиболее точно учесть генерируемый доход.

Прямая капитализация – метод оценки, согласно которому прогноз (фактическая величина) стабильного денежного потока за 1 временной период конвертируется в оценку стоимости через капитализацию этого потока при помощи коэффициента капитализации для соответствующего периода.

$$C_{\text{рын.}} = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап}}}$$

где: **ЧОД** – чистый операционный доход собственника за период (1 год);

$K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации.

При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надёжным из доходных методов. Кроме того, в ПК-методе возможен учет регулярно изменяющихся доходов.

Под регулярно изменяющимся понимается такой поток доходов, тенденция изменения которого поддается математической формализации, т.е. может быть представлена в виде некоторого конечного математического выражения.

Типичным примером изменяющегося потока является рост рынка недвижимости, обуславливающий рост арендной ставки и, соответственно, доходов, которые генерирует объект недвижимости.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определялась капитализацией доходов, которые будут получены *в будущем от аренды объекта оценки, в соответствии с анализом его наиболее эффективного использования.*

Для оценки объектов методом прямой капитализации необходимо выполнение следующих этапов:

- определение величины денежного потока (ЧОД, ДВД и операционные расходы);
- определение величины ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
- расчёт стоимости объектов.

Затратный подход

Как уже было отмечено выше, *затратный подход* может привести к объективным результатам, если достаточно надёжно просчитываются восстановительная стоимость / стоимость замещения и износ, а также стоимость земли.

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости восстановления или стоимости замещения.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) – расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Стоимость восстановления – расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия (функциональный износ), что и у объекта оценки.

На практике более широкое распространение получило определение стоимости восстановления, поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным к постройке новым.

Анализ методов определения строительных затрат в Российской Федерации показывает, что в соответствии принятой терминологией в целях оценки при определении восстановительной стоимости могут быть применены:

- базисно-индексный метод,

- ресурсный метод,
- модульный метод,
- метод сравнительной единицы.

Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации, составленной в базисном уровне цен 1984г., и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (индексов) от цен 1984г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем базисно-индексный.

Модульный метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Затраты на строительство оцениваемого здания определяются по соответствующим сборникам укрупненных показателей стоимости строительства, где представлены данные по текущей стоимости 1 куб. м в зданиях, получаемые по средней фактической стоимости строительства в условиях региона, то есть используется метод сравнительной единицы.

Как уже было отмечено выше, *затратный подход* может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость / стоимость замещения и износ, а также стоимость земли.

Подобная точка зрения высказывается и самым авторитетным на Западе изданием по оценке недвижимости: затратный подход наиболее применим при оценке рыночной стоимости новых или относительно новых сооружений (см. The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chicago, 2001). «Этот подход особенно убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а сооружения - новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории» (там же).

Оценщик считает нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости Объекта по следующим основным причинам:

- с точки зрения Оценщика, основным мотивом, определяющим решение о приобретении объекта, или отказе от подобного приобретения, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами и возможный уровень доходов от таких объектов, но не

затраты, связанные с их строительством. Этот же мотив определяет и уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки по классу и местоположению;

- уровень возможных доходов от объекта, в свою очередь, определяется (кроме класса здания и его местоположения) удобством доступа и другими факторами, которые также не связаны с величиной понесенных строительных затрат;
- усредненные вычисления стоимости предполагают большую погрешность;
- согласно п. 23в ФСО №7 «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)». Рынок недвижимости Москвы нельзя отнести к рынку с низкой активностью, а объект оценки нельзя считать узкоспециализированными.

По указанным причинам результат, полученный с помощью затратного подхода, не будет адекватно отражать рыночную стоимость Объекта. Таким образом, затратный подход при определении стоимости Объекта не использовался.

*Таким образом, в настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта оценки применяются два подхода: **сравнительный и доходный**.*

Объект оценки способен генерировать доход (т.е. может быть сдан в аренду на свободном рынке). В данном случае существует возможность подобрать достаточное количество рыночных аналогов, предлагаемых в аренду, поэтому наиболее целесообразным подходом, используемым *при определении рыночной арендной ставки*, является **сравнительный подход**.

4.2.2 Земельный участок

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

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

1 Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

2 Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

3 Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

4 Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

5 Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

6 Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

Выбор подходов и методов расчета

При определении стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным подходом недвижимости, следует рассматривать его как свободный от застройки в предположении наиболее эффективного использования.

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

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

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

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов. Объект оценки представляет собой земельный участок, *предназначенный для размещения домов многоэтажной жилой застройки; гаражей и автостоянок; объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания; объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры; производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, а также размещения городских лесов, скверов, парков.*

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

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

5 Расчет рыночной стоимости объекта оценка

5.1 Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

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

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

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

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

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

Отбор объектов-аналогов произведен по таким основным критериям как:

- текущее или перспективное использование под офисную функцию;
- район, потенциал местоположения, хорошая транспортная доступность;
- общая площадь.

Выбор элементов сравнения

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

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

В качестве единицы сравнения в доходном подходе используется ставка аренды за 1 кв. м площади в месяц (без учета НДС и коммунальных платежей)¹⁵. При этом следует отметить, что объекты-аналоги предоставляются в аренду сроком до 1 года с возможностью пролонгации.

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

5.2 Сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки

5.2.1 Отбор объектов-аналогов для объекта оценки

Анализ вариантов использования, проведенный в разделе 3, показал, что *наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование под офисную функцию с последующей сдачей в аренду в текущем состоянии.*

В ходе анализа рынка представленных к продаже зданий, Оценщику удалось найти 4 объекта-аналога, которые как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – офисная недвижимость.

Объект оценки и объекты аналоги:

- расположены в Южном, Юго-Западном и Юго-Восточном административных округах Москвы;
- в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками;
- в зоне жилой и коммерческой застройки;
- общей площадью 2350 - 10790 кв. м.

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.

15

Все доходы и расходы проекта были очищены от НДС, коммунальных и прочих платежей, затем на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, полученную в рамках доходного подхода, будет начислен НДС и, на заключительном этапе, будут согласовываться стоимости с учетом НДС.

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

Площадь оцениваемого земельного участка, кадастровый номер 77:05:0010002:4, составляет 214 676 кв.м и значительно превышает площадь застройки *оцениваемого нежилого здания*, кадастровый номер 77:05:0010002:1032. Общая площадь части земельного участка с кад. № 77:05:0010002:4, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, определена в размере 2130 кв. м. Оценщик не производил точных измерений на местности площади земельного участка для функционирования ОКС. Данные для расчетов получены с помощью инструментов измерения Интернет-сайта <http://maps.rosreestr.ru> и <http://maps.yandex.ru>.



Далее на карте отражены местоположения объекта оценки и объектов-аналогов.

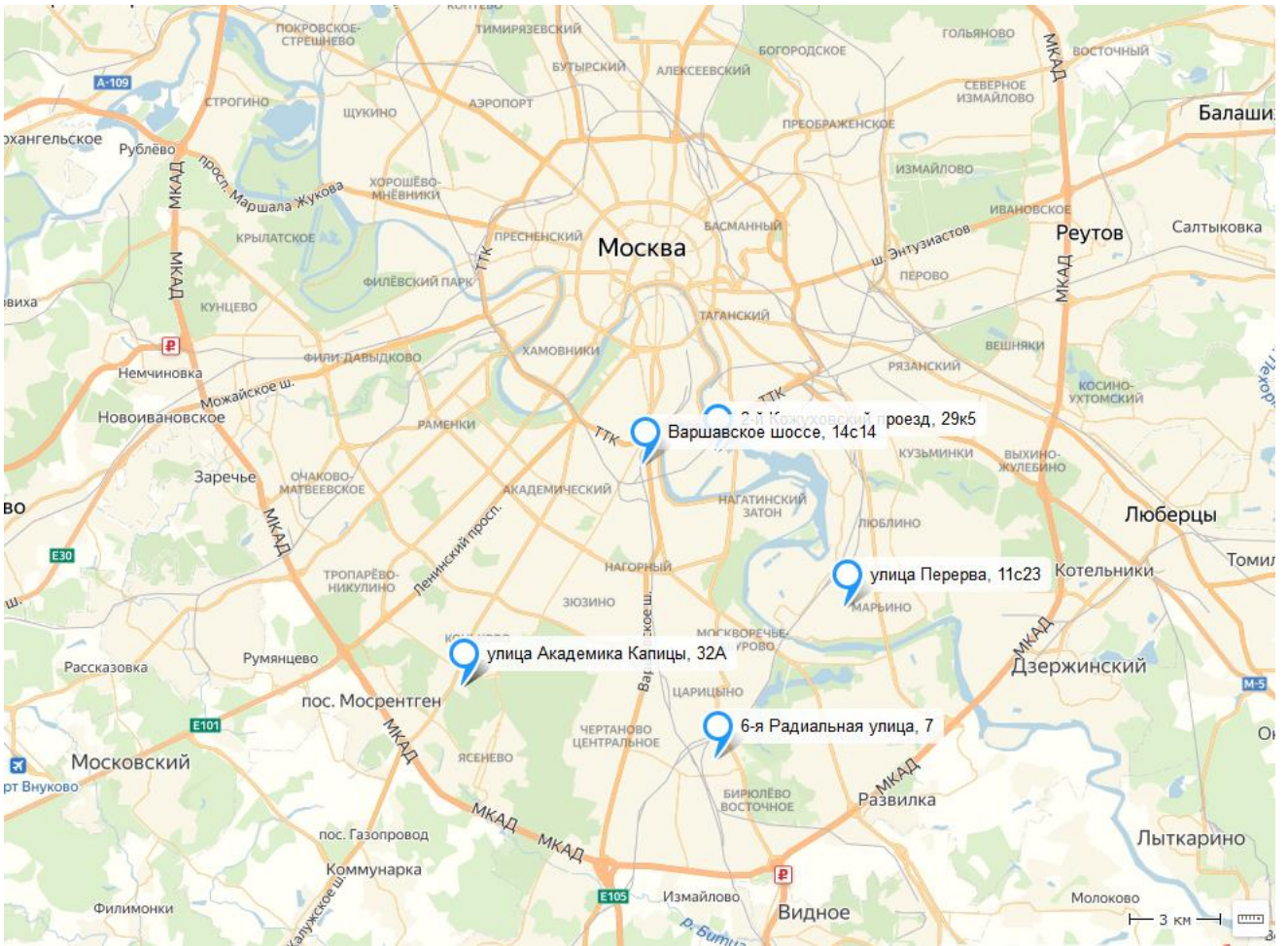


Таблица 11 – Описание объектов аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 11С23	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К5	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 14С14	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Академика Капицы, 32А
Фото					
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Административный округ	ЮАО	ЮВАО	ЮАО	ЮАО	ЮЗАО
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	ст. м. "Царицыно" 2,2 км	ст. м. "Марьино" 1,8 км	ст. м. ЗИЛ" 0,4 км	ст. м. "Верхние Котлы" 0,5 км	ст. м. "Коньково" 0,5 км
Общая площадь объекта, кв.м	5635	2622	2 350	10790	4798
Этажность	5	3	6	5	6
Назначение (использование) зданий, состояние помещений	класс В, стандартная отделка	класс С, стандартная отделка	класс В, стандартная отделка	класс В, стандартная отделка внутренняя и улучшенная внешняя	класс В, стандартная отделка
Состояние отделки	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Инженерное обеспечение	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Передаваемые права на участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Площадь земельного участка, кв.м	2 130	1 854	2 818	2 430	3 719
Цена предложения, руб. (вкл.НДС)	-	148 000 000	188 000 000	809 250 000	282 000 000
Цена предложения, руб./кв.м (вкл.НДС)	-	56 445	80 000	75 000	58 774
Контакты		конт.лицо Алексей, тел. +7 985 5202524	АН "Мариако", конт.тел.+7 965 1347979	Компания "PENNY LANE REALTY ", конт.тел. +7916 4508953	Компания "Навигатор недвижимости", конт.тел. +7 910 4222929
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/210929861/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203369857/	https://www.cian.ru/sale/commercial/211252457/	https://www.cian.ru/sale/commercial/211856467/

5.2.2 Определения поправок и порядок их внесения

Найденные аналоги отличаются от оцениваемого объекта рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям.

Корректировка по первой группе элементов сравнения (последовательные элементы сравнения):

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У объекта оценки и объектов-аналогов на здания передается право собственности, на земельные участки – право долгосрочной аренды. Корректировка не требуется.

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

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.

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

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

Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между продавцом и покупателем при достижении итоговой цены. Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку.

По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹⁶ скидки на цены для офисной недвижимости (класс В) на рынке Москвы находятся в диапазоне 7,2 – 12,8% По данным СРД-24 (2019 год) в Москве скидки на торг¹⁷ в мае 2019 года составили для офисной недвижимости: при продаже 9-12% (скриншот приведен в разделе 3.3.2).

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

¹⁷ Справочник расчетных данных для оценки и консалдинга (СРД №24,2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с.

В настоящем отчете, учитывая расположение, общую площадь объекта оценки, ограниченное предложение на продажу административных зданий, скидка на цены определена в размере минимального значения по данным СРД-24 – 9%.

Корректировка второй группы элементов сравнения (независимые корректировки)

Для определения стоимости оцениваемого объекта были выделены следующие ценообразующие факторы, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и объекта оценки.

Местоположение

Местоположение является важным ценообразующим фактором при оценке недвижимости. Престижность расположения объекта способна ключевым образом повлиять на размер арендных ставок и цен. Расположение вблизи автомагистралей, развязок и т.п. могут значительно повлиять на стоимость.

Оценщиком подобраны объекты-аналоги расположенные:

- в Южном, Юго-Западном и Юго-Восточном административных округах Москвы;
- на расстоянии до 0,4-2,2 км от ближайшей станции метрополитена;
- в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками;
- в зоне жилой и коммерческой застройки.

Корректировка на местоположение была проведена по следующему фактору местоположения:

- Расположение в административный округе Москвы;
- Расстояние до локального центра влияния.

Корректировка на расположение в административный округе Москвы.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Южном, Юго-Западном и Юго-Восточном административных округах Москвы между ТТК и МКАД. Месторасположение по данному фактору сравнимо. Корректировка не применялась.

Корректировка на расстояние до локального центра влияния.

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

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

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

Корректировка месторасположения рассчитывалась по следующей формуле:

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

i – коэффициент корректировки;

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

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

Таблица 12 – Расчет корректировок на удаление от станций метрополитена

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	ст. м. "Царицыно" 2,2 км	ст.м "Марьино" 1,8 км	ст.м ЗИЛ" 0,4 км	ст.м "Верхние Котлы" 0,5 км	ст.м "Коньково" 0,5 км
Стоимостной коэффициент	0,8564	0,8564	1,0000	0,9562	0,9562
Процентная корректировка		0,0%	-14,4%	-10,4%	-10,4%

Общая площадь

Одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости является размер объектов и его соответствие требованиям, предъявляемым потенциальными покупателями к объекту определенного назначения.

Ввиду того, что общая площадь объектов-аналогов отличается от площади оцениваемого объекта, Оценщик считает необходимым ввести соответствующую корректировку.

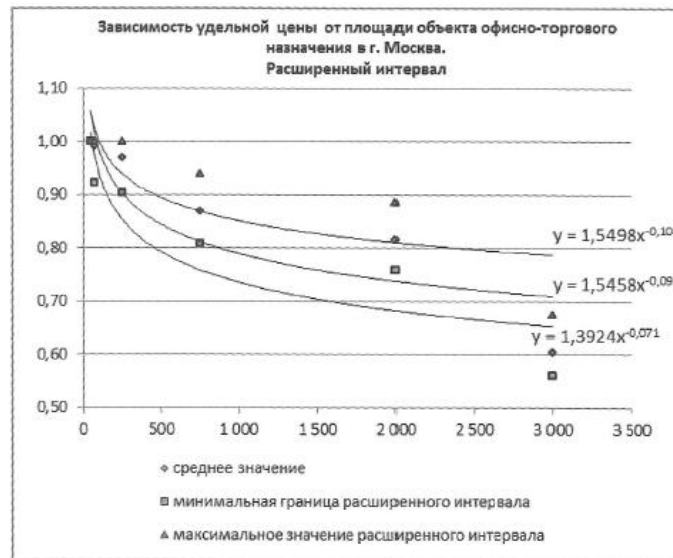
Площадь объектов является мерой его ликвидности. Как правило, 1 кв. м больших по площади объектов стоит дешевле, чем 1 кв. м объектов меньшего размера, схожих по остальным характеристикам.

Оценщик проанализировал разработанные и опубликованные методики для корректировки на общую площадь для офисной недвижимости площадью 2000 - 10000 кв.м.

Оценщик воспользовался методикой для корректировки на общую площадь, при применении которой, по мнению Оценщика, получается наиболее достоверный результат.

Корректировка произведена с учетом данных Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹⁸.

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Рис. 51¹⁵

Оценщиком использована формула, отражающая зависимость цены от площади объекта офисно-торгового назначения в Москве:

$$y = 1,3924x^{-0,071}$$

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

Таблица 13 – Расчет корректировок на площадь объекта

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь объекта, кв. м	5 635,0	2 622,0	2 350,0	10 790,0	4 798,0
Относительная расчетная стоимость	0,75	0,80	0,80	0,72	0,76
Процентная корректировка		-5,3%	-6,0%	4,7%	-1,1%

Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Для определения корректировки Оценщиком проанализированы данные сайта Статриелт - Statrielt – информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti>).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,38	1,95	1,64
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,44	2,04	1,71
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,52	1,33
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,22	1,59	1,39
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,73	0,95	0,83
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,67	0,87	0,76

Учитывая состояние внутренней и внешней отделки объектов, коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи зданий и помещений в зависимости от отделки, определены:

- для административных зданий класса С в размере 1,00;
- для административных зданий класса В с простой внешней отделкой и с хорошей внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) в размере минимального значения для данного класса 1,22;
- для административных зданий класса В с улучшенной внешней отделкой и с хорошей внутренней отделкой - в размере среднего значения для данного класса 1,39;

Расчет величины корректировок на состояние объектов приведен в следующей таблице:

Таблица 14 – Расчет корректировок на состояние объекта

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние помещения	класс В, стандартная отделка	класс С, стандартная отделка	класс В, стандартная отделка	класс В, стандартная отделка внутренняя и улучшенная внешняя	класс В, стандартная отделка
Стоимостной коэффициент	1,22	1,00	1,22	1,39	1,22
Процентная корректировка		22,0%	0,0%	-12,2%	0,0%

В состав Объекта оценки и объектов-аналогов входят земельные участки сопоставимой площадью: от 1854 до 3719 кв. м. У всех объектов земельный участок в долгосрочной аренде. Земельный участок объекта-оценки и объекта-аналога № 4 условно определен в границах застройки зданий и является частью участка большего размера, на котором размещены и другие ОКС. Соответственно, парковка у объектов-аналогов и объекта оценки возможна на территории прилегающей к административным зданиям. Корректировки на размер земельного участка и его застроенность не применялись.

Корректировки на наличие коммуникаций, тип входа, этажность здания не рассчитывались, поскольку все подобранные аналоги сопоставимы по данным характеристикам с объектом оценки.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, были использованы ценообразующие корректировки: корректировка на местоположение объекта, корректировка на общую площадь и состояние объектов.

Таблица 15 – Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на ЗУ	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		56 445	80 000	75 000	58 774
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		56 445	80 000	75 000	58 774
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		56 445	80 000	75 000	58 774
Условия рынка	25.07.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		56 445	80 000	75 000	58 774
Корректировка на скидку к ценам предложений, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		51 365	72 800	68 250	53 485

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

Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения					
Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 11С23	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К5	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 14С14	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Академика Капицы, 32А
Местоположение (расстояние до станций метрополитена)	ст. м. "Царицыно" 2,2 км	ст.м. "Марьино" 1,8 км	ст.м. ЗИЛ" 0,4 км	ст.м. "Верхние Котлы" 0,5 км	ст.м. "Коньково" 0,5 км
Корректировка, %		0,0%	-14,4%	-10,4%	-10,4%
Общая площадь, кв. м	5635,0	2622,0	2350,0	10790,0	4798,0
Корректировка, %		-5,3%	-6,0%	4,7%	-1,1%
Класс Качества внутренней и наружной отделки	класс В, стандартная отделка	класс С, стандартная отделка	класс В, стандартная отделка	класс В, стандартная отделка внутренняя и улучшенная внешняя	класс В, стандартная отделка
Корректировка, %		22,0%	0,0%	-12,2%	0,0%
Валовая коррекция, %		16,7%	-20,4%	-17,9%	-11,6%
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м		59950	57963	56001	47295
Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения		27,3%	20,4%	27,4%	11,6%
1/Сумма модулей частных корректировок	20,86	3,66	4,91	3,65	8,64
Вес аналога в общей стоимости, доли ед.	1,00	0,18	0,24	0,18	0,41
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб./кв. м	53550				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом НДС)	301 756 496				
Рыночная стоимость объекта оценки, расчетное значение (без учета НДС)	251 463 747				

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

Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет 27%, а значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет менее 21%.

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

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

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

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

<p style="text-align: center;">Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7, определенная сравнительным подходом по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет, без НДС: 251 463 747 рублей</p>

5.2.3 Определение рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж

Описание объектов-аналогов

Анализ наиболее эффективного использования, проведенный в разделе 2.4, показал, что наиболее эффективным использованием участка, в соответствии с критериями анализа по финансовой оправданности и максимальной эффективности, является размещение на нем *многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры (социально-бытовой и социально-культурной), либо использование его по текущему назначению – для размещения административного здания, с последующим содержанием здания.*

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

- возможное использование для жилищного строительства, под застройку коммерческой недвижимостью;
- район, потенциал местоположения, хорошая транспортная доступность;
- общая площадь.

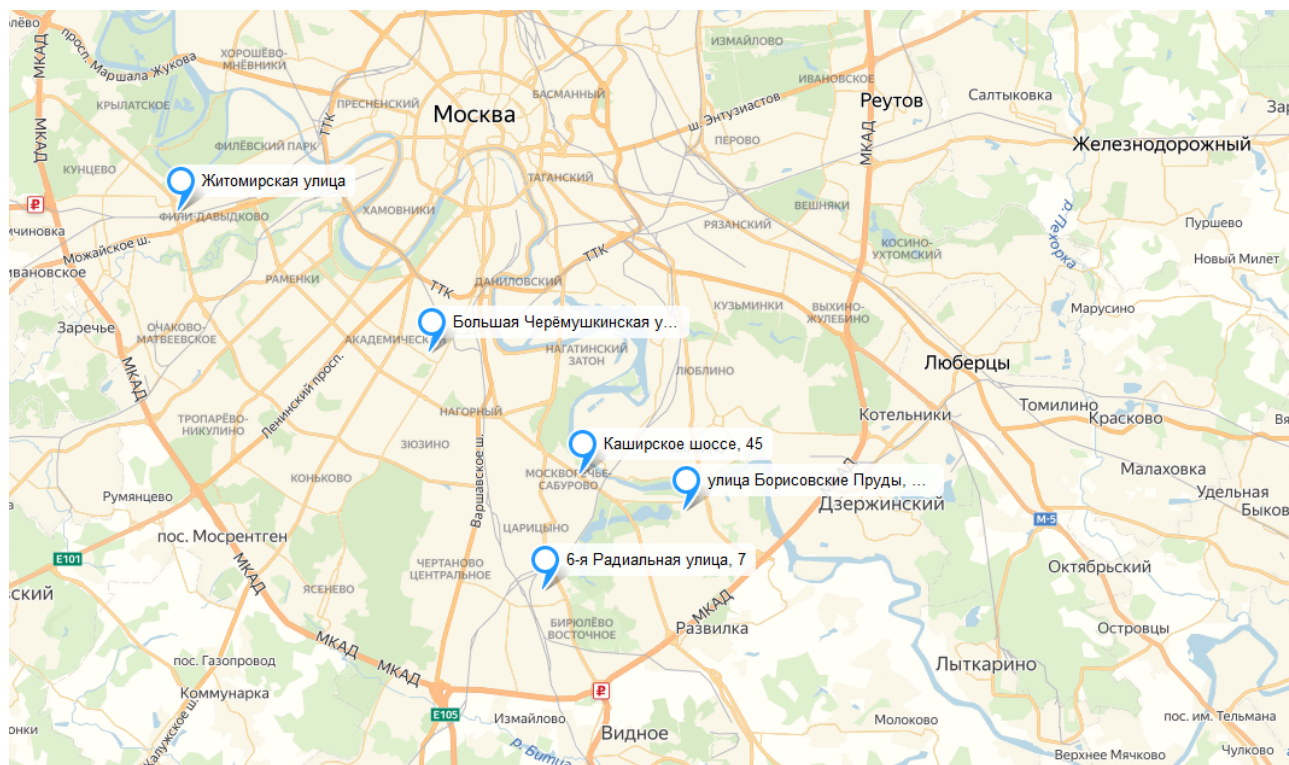
В качестве объектов-аналогов были выбраны незастроенные земельные участки:

- имеющие категорию земли: земли населенных пунктов с возможным использованием для жилищного строительства, под застройку объектами социальной инфраструктуры и офисной недвижимостью;
- площадью 2000 -7815 кв. м;
- расположенные в Южном, Юго-Западном и Западном административных округах Москвы, на расстоянии 4,5-11,0 км от МКАД.

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

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

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



Далее в табличном виде представлено описание объектов-аналогов.

Определения поправок и порядок их внесения

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)

этих прав. У объекта оценки на земельный участок передается право долгосрочной аренды. У аналогов при продаже на земельный участок передается право аренды или право собственности.

Корректировка на отличия по правам на земельный участок произведена по данным сайта Статриелт - Statrielt – информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli>). В таблице представлены коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Согласно представленным данным для земельных участков населенных пунктов коэффициент корректировки на право долгосрочной аренды земельного участка по отношению к праву собственности:

- для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки, составляет 0,77-0,92;
- под многоквартирное строительство – 0,88-0,96.

Учитывая возможное использование как для многоэтажного строительства, так и для коммерческой застройки, коэффициент корректировки определен в размере среднего значения верхней границы диапазона значений: $(0,92+0,96)/2=0,94$

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков, местоположении, наличии
 Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,

по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,96	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,94	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,84	0,73
5	Для других целей	0,48	0,96	0,72

Объект оценки - право аренды части земельного участка, кадастровый номер 77:05:0010002:4, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м.

Корректировка на долю в праве на земельный участок произведена по данным сайта Статриелт. В таблице представлены коэффициенты удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К оцениваемой части земельного участка возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, коэффициент определен в размере среднего значения для доли в праве на участок, который разрешено или допустимо делить, - 0,95.

итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,91	0,99	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,74	0,86	0,80

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

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

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

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

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

По данным СРД-24 (2019 год) в Москве скидки на торг¹⁹ в мае 2019 года составили для земли: при продаже 10-12% (скриншот приведен в разделе 3.3.2).

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

Местоположение

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

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

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

Оценщиком подобраны объекты-аналоги расположенные:

- в Южном, Юго-Западном и Западном административных округах Москвы между ТТК и МКАД;
- на расстоянии 4,5-11,0 км от МКАД;
- на расстоянии до 0,8-3,0 км от ближайшей станции метрополитена;
- на красной линии дороги, в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками.

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

Корректировка на местоположение была проведена по следующему фактору местоположения:

- Расстояние до локального центра влияния.

¹⁹ Справочник расчетных данных для оценки и консалдинга (СРД №24,2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с.

Корректировка на расстояние до локального центра влияния

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

Таблица 17 – Расчет корректировок на удаление от станций метрополитена

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

Общая площадь

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

Под рассматриваемым земельным участком понимаются земельный участок общей площадью **2130** кв.м Объекты аналоги площадью 2000 – 6140 кв.м.

Корректировка на общую площадь – величина, отражающая коэффициент изменения стоимости объекта в зависимости от площади. Корректировка произведена по «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II»²⁰.

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

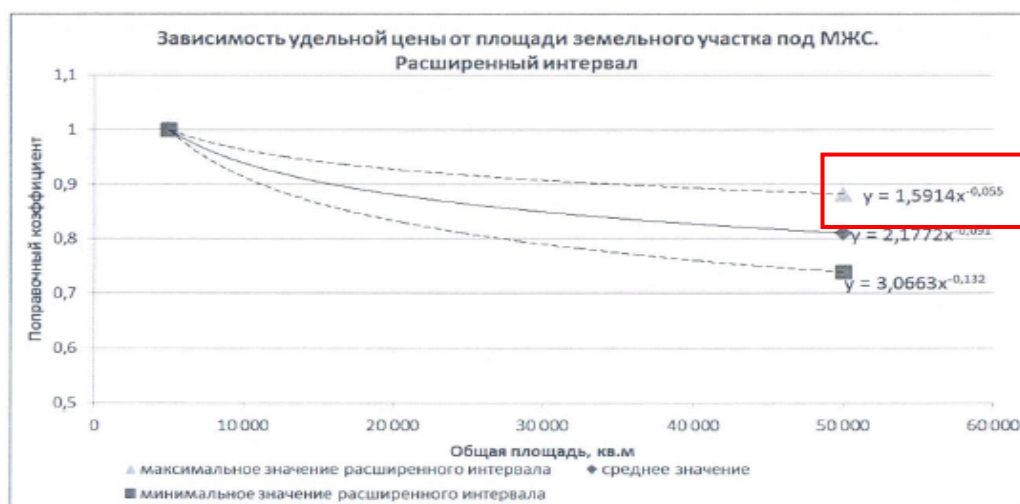


Рис. 76

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости – 2018/ Земельные участки. Часть II»²⁰, 2018г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук, с. 353

Оценщиком использована формула, отражающая масштабный фактор для земельных участков под МЖС:

$$y = 1,5914x^{-0,0055}$$

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

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

i – корректировка на общую площадь;

OC_{oc} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{an} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет корректировок на общую площадь представлен далее в таблице.

Таблица 18 – Расчет корректировок на общую площадь

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь земельного участка, кв. м	2 130	6 140	7 815	2 000	2 569
Масштабный фактор	1,0440	0,9850	0,9720	1,0477	1,0333
Процентная корректировка		6,0%	7,4%	-0,3%	1,0%

Корректировка на наличие строений

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

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

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

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2019 года

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

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

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

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

Исходя из среднего значения коэффициента корректировки 0,93, стоимость земельных участков с нежилыми зданиями под снос скорректирована на 7,5% в сторону повышения.

Расчет корректировки представлен в таблице далее.

Корректировка на наличие согласованного проекта строительства

Наличие согласованного проекта строительства увеличивает стоимость земельного участка.

Размер корректировки на наличие согласованного проекта был определен согласно Сборнику рыночных корректировок (СРК-2019)²¹ под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. На рисунке далее представлены соотношения между стоимостью объектов коммерческой недвижимости с готовыми проектами строительства в городах РФ.

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

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

Цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 10% в сторону снижения, поскольку он представлен к продаже с готовым проектом строительства.

Корректировки на наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций – один из важнейших факторов, влияющих на рыночную стоимость земельного участка. Как правило, земельные участки с уже подведенными коммуникациями стоят дороже, чем земельные участки без коммуникаций, схожие по остальным характеристикам.

²¹ Справочник рыночных корректировок (СРК-2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 179 с.

В рамках настоящего отчета, учитывая расположение на территории многофункциональных зон, имеющих возможность подключения ко всем коммуникациям, корректировка на наличие инженерных коммуникаций не применялась.

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

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, была использована ценообразующие корректировки: на местоположение, на общую площадь, на наличие строений, на наличие согласованного проекта строительства.

Таблица 19 – Характеристика оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	г. Москва, л. Борисовские Пруды, владение 1А, 2, 3, 4, 5, 6, 7	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1	г. Москва, улица Ивана Франко, вл 8-10 (ул. Житомирская)	г. Москва, ул. Большая Черемушкинская
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЗАО	ЮЗАО
Удаленность от скоростной автомагистрали: МКАД	4,5 км	5,3 км	7,0 км	5,5 км	11,0 км
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	ст. м. "Царицыно" 2,2 км	ст. м. "Царицыно" 3,0 км	ст. м. "Каширская" 2,2 км	ст. м. "Кунцевская" 0,5 км	ст. м. "Академическая" 1,5 км
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для многоэтажной застройки	Для размещения объектов торговли; размещения производственных и административных зданий, строений	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения административных зданий	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Потенциал использования	Для многоэтажной застройки	Для коммерческой недвижимости; жилищного строительства	Для жилищного строительства, коммерческой недвижимости	Для жилищного строительства, коммерческой недвижимости	Для жилищного строительства, коммерческой недвижимости
Тип объекта	Незастроенный земельный участок	Строения под снос	Строения под снос	Незастроенный земельный участок	Строения под снос
Наличие ИРД	Проекта нет	Проекта нет	Проекта нет	Проект строительства ТЦ	Проекта нет
Линия местоположение	Первая линия	Первая линия	50 м от первой линии	Первая линия	Первая линия
Передаваемые права на участок	Право долгосрочной аренды	Право бессрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Собственность
Уровень инженерного обеспечения	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Площадь земельного участка, кв.м	2 130	6 140	7 815	2 000	2 569
Цена предложения, руб.	-	255 600 000	284 040 000	105 000 000	100 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		41 629	36 345	52 500	38 926
Контакты		АО «Сабурово-Комплекс», конт.лицо Михаил, тел.: +7 925 5000700	ООО "Стройсервис", конт.лицо Роман, тел.: +7 977 3399714	Представитель собственника, тел.: +7 916 3774424, Алексей	Агентство недвижимости, конт. лицо Вера, тел.:+7 903 5259714
Ссылка		https://zдание.info/3586/3588/object/47271	https://zдание.info/3586/3587/object/328211	https://zдание.info/3586/3588/object/141479	https://zдание.info/3586/3588/object/287685

Таблица 20 – Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право долгосрочной аренды	право бессрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка на долевое владение, %		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		39 547	34 528	49 875	34 761
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		39 547	34 528	49 875	34 761
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		39 547	34 528	49 875	34 761
Условия рынка	25.07.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		39 547	34 528	49 875	34 761
Корректировка на скидку к ценам предложений, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		34 802	30 385	43 890	30 589

Таблица 21 – Итоговая таблица расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	г. Москва, л. Борисовские Пруды, владение 1А, 2, 3, 4, 5, 6, 7	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1	г. Москва, улица Ивана Франко, вл 8-10 (ул. Житомирская)	г. Москва, ул. Большая Черемушкинская
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	ст. м. "Царицыно" 2,2 км	ст. м. "Царицыно" 3,0 км	ст. м. "Каширская" 2,2 км	ст. м. "Кунцевская" 0,5 км	ст. м. "Академическая" 1,5 км
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-10,4%	-3,5%
Площадь земельного участка, кв. м	2 130	6 140	7 815	2 000	2 569
Корректировка, %		6,0%	7,4%	-0,3%	1,0%
Тип объекта	Незастроенный земельный участок	Строения под снос	Строения под снос	Незастроенный земельный участок	Строения под снос
Корректировка, %		7,5%	7,5%	0,0%	7,5%
Наличие ИРД	проекта нет	проекта нет	проекта нет	проект строительства ТЦ	проекта нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
Валовая коррекция, %		13,5%	14,9%	-20,8%	5,0%
Скорректированная стоимость		39498	34916	34768	32122
Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения		13,5%	14,9%	10,3%	8,5%
1/Сумма модулей частных корректировок	35,50	7,41	6,71	9,67	11,72
Вес аналога в общей стоимости, доли ед.	1,00	0,21	0,19	0,27	0,33
Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб./кв.м	34910				
Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб./кв.м без НДС	29092				
Рыночная стоимость объекта оценки, расчетное значение, руб.	61 965 960				
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	62 000 000				

Для оцениваемой доли земельного участка по адресу: *г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7*, разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет 23%, значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет менее 21%.

Заключение о рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Единица измерения	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	Рыночная стоимость оцениваемого объекта (округленная величина), руб.
Право аренды части земельного участка, кадастровый номер 77:05:0010002:4, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м.	руб.	61 965 960	62 000 000

5.3 Доходный подход к оценке стоимости объекта оценки

5.3.1 Определение технико-экономических показателей объекта

Площадь оцениваемого здания принята на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Прогнозирование будущих доходов

Оценщик исследовал способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования принятого равным 1 год, и сделал заключение о способности объекта приносить поток доходов в период прогнозирования и в период после периода прогнозирования.

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется в виде составления реконструируемого отчета о доходах, который включает в себя нижеперечисленные этапы.

Определение потенциального валового дохода (ПВД) Потенциальный валовый доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех сдаваемых в аренду площадей.

Определение арендопригодных площадей объектов. Арендопригодная площадь определена с учетом объемно-планировочных решений оцениваемого объекта. Так, при сдаче в аренду более крупными блоками есть возможность повысить арендопригодную площадь, включив в нее, например, часть коридора, санузел. В отношении оцениваемых площадей, Оценщик исходил из предположения, что они могут быть сданы как нескольким арендаторам, т.к. учитывая достаточно большую общую площадь объекта, поиск арендатора, желающего арендовать все помещения целиком, может занять достаточно большое время, так и единым объектом.

На практике, точно определить величину арендопригодной площади достаточно сложно, так как она зависит от намерений конкретных арендаторов. Арендопригодная площадь может составлять, в зависимости от планировки и общей площади помещения, от 60% до 100% от общей площади.

На основании данных Статриэлт-Statrielt коэффициент арендопригодной площади для офисных зданий, построенных до 1992 года, находится в диапазоне 0,77-0,91.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2018 года

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Для оцениваемого объекта коэффициент арендопригодной площади определен равным среднему значению - 0,84. Арендопригодная площадь составила 4733,4 кв.м.

Определение заполняемости помещений. По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)²² недозагрузка для офисов (класса В) в Москве находятся в диапазоне 7,4 – 16,2% (скриншот приведен в разделе 3.3.2).

Для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода определена величина в размере 7,4%.

Типичные условия договора аренды помещения – внесения авансового платежа. Вероятность неплатежей низкая. Поэтому потери от неплатежей приняты равными 0,5%.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Арендная ставка объекта оценки рассчитана далее, в разделе 5.3.2.

Прогнозирование операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов и постоянных расходов.

В рамках данного отчета об оценке, процент операционных расходов был определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)²³ для офисов (класса В) в Москве (раздел 3.2.3) в размере среднего значения – 17,8%.

²² «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

К условно-постоянным расходам отнесены расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам отнесены расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- коммунальные расходы и затраты (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия);
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление.

К расходам на замещение отнесены расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE ,$$
$$(ЧОД = ДВД - ОП - ПР) ,$$

где: EGI (ДВД) – действительный валовый доход,

FE (ОП) – величина постоянных расходов (Fixed Expense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (Variable Expense).

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, который выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

²³ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta R_{\text{норм возв}}$$

где, $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал;

$R_{\text{норм возв}}$ – норма возврата капитала.

Δ – изменение стоимости недвижимости (если прогнозируется увеличение стоимости недвижимости, то Δ принимает отрицательное значение).

В результате проведенного анализа рынка объекта оценки (раздел 3.2.3) на дату оценки ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет для офисных объектов на активном рынке Москвы по данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.) составляет в среднем 10,5% (находится в диапазоне 7,9-13,0%).

Объект оценки относится к стандартным для рынка коммерческой недвижимости Москвы и Московской области объектам - офисная недвижимость. Для объекта оценки коэффициент капитализации составит 10,5%.

5.3.2 Расчет арендной ставки

Далее представлены расчеты арендных ставок за здание.

По данным RWAY²⁴ основное место в структуре операционных расходов в офисных центрах отводится расходам на коммунальные платежи – 8-14% (http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_%d0%95%d0%bc%d0%b5%d0%bb%d1%8c%d1%8f%d0%bd%d0%be%d0%b2_CityMalls_%d0%9e%d0%a0_106-107.pdf). В городах-миллионниках доля коммунальных расходов в величине арендной ставки помещений - 8%²⁵ (<https://cyberleninka.ru/article/v/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>)

Коммунальные платежи приняты на уровне 8%.

Отбор объектов аналогов для проведения расчетов

Для определения наиболее вероятных ставок аренды были проанализированы данные об аренде нежилых помещений в районе расположения объекта оценки.

В ходе анализа рынка представленных в аренду нежилых помещений офисного назначения, Оценщиком подобраны 5 объектов-аналогов, которые как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – недвижимое имущество коммерческого назначения, со схожими характеристиками, по таким основным критериям как:

- использование под офисную функцию;

²⁴ Информационно-аналитический бюллетень «RWAY», № 235 (октябрь 2014). С. 106

²⁵ Вольнова В.А "Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода". Опубликовано в общероссийском информационно-аналитическом и научно-практическом журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 12 за 2012 г.

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

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 права пользования объектом недвижимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

В качестве объектов-аналогов были выбраны:

- нежилые помещения в административных зданиях (офисных центрах класса С, В);
- расположенные в ЮАО Москвы недалеко от объекта оценки;
- в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками.

Определение величины рыночной арендной ставки

Найденные аналоги отличаются от оцениваемого объекта рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям.

Корректировка по первой группе элементов сравнения (последовательные элементы сравнения):

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. В результате совершения сделок по всем объектам сравнения и по объекту оценки передается право аренды, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между арендодателями и потенциальными арендаторами отсутствует. В связи с этим корректировка не выполнялась.

Корректировка на условия рынка. Поправка на дату продажи равна не выполнялась, т.к. все объекты сравнения предлагаются в аренду в настоящее время.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 (под редакцией Лейфера Л.А.)²⁶ скидки на арендные ставки для офисной недвижимости (класс В) на рынке Москвы находятся в диапазоне 6,6-11,9%. По данным СРД-24 (2019 год) в Москве скидки на торг²⁷ в мае 2019 года составили для офисной недвижимости: при аренде 6-8% (скриншот приведен в разделе 3.3.2).

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

²⁷ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24,2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с.

В настоящем отчете, учитывая расположение, в целом соответствие объекта современным требованиям рынка к офисной недвижимости класса С и В, скидка на арендные ставки определена в размере минимального значения по данным СРД-24 – 6%.

Корректировка второй группы элементов сравнения (независимые корректировки)

Для определения ставки аренды оцениваемых площадей были выделены следующие ценообразующие факторы, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Основные комментарии к расчетам, аналогичны тем, что даны в главе 5.2 «Сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки».

Местоположение

Оценщиком подобраны объекты-аналоги расположенные:

- в административных зданиях;
- в ЮАО Москвы недалеко от объекта оценки;
- на расстоянии до 2,0-3,0 км от ближайшей станции метрополитена;
- в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками.

Местоположение проанализировано по следующим факторам местоположения:

- Расположение в административный округе Москвы;
- Расстояние до локального центра влияния.

Корректировка на расположение в административный округе Москвы.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Южном административном округе Москвы. Месторасположение по данному фактору сравнимо. Корректировка не применялась.

Корректировка на расстояние до локального центра влияния.

Корректировка произведена с учетом данных Интернет сайта «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>).

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на расстоянии более 20 мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом). Местоположение сравнимо. Корректировка не применялась.

Общая площадь

Площадь объекта является мерой его ликвидности. Как правило, арендная ставка помещений большой площади ниже, чем помещений меньшего размера, схожих по остальным характеристикам.

Для проведения корректировки на площадь оценщик проанализировал информацию по аренде офисных помещений в административных зданиях класса В и С, площадью 100 - 500 м², расположенных в г. Москве²⁸.

В результате проведенного исследования оценщик выявил что в данном интервале площадей нежилых помещений, расположенных в административных зданиях, в офисно-складских комплексах

28 Выбранный интервал площадей и район местоположения объектов анализа обусловлен характеристиками подобранных объектов аналогов для расчетов в рамках настоящего Отчета.

стоимость аренды объекта в расчете на 1 кв. м меняется незначительно. Учитывая вышеизложенное, в настоящем отчете об оценке применение корректировки на общую площадь нецелесообразно.

Также Оценщиком учтена возможность аренды у объекта оценки и объектов-аналогов различных площадей.

Корректировки на этаж расположения, тип входа, состояние (при удовлетворительном состоянии предлагаются арендные каникулы) не рассчитывались, поскольку все подобранные аналоги сопоставимы по данным характеристикам с объектом оценки

Вначале расчет арендной ставки произведен для базового помещения. В качестве базового помещения определено помещение условной площадью 100 кв. м.

Таблица 22 – Описание объектов-аналогов для определения арендной ставки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Адрес объектов	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 9	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 9	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 2	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Дорожная ул., 3к19с9	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 10БС1
Тип объекта	нежилое помещение в административном здании	нежилое помещение в технопарке «Связь инжиниринг»	нежилое помещение в административном здании «на ул. Бирюлёвская, 9»	нежилое помещение в офисно-складском комплексе «в Харьковском проезде, 2 (2с3)»	нежилое помещение в административном здании на территории промышленной зоны	нежилое помещение в офисно-складском комплексе «Элит Кроус (Строение 1)»
Район	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Удаленность от ближайшей станции метро	ст. м. "Царицыно" 2,2 км	ст.м "Царицыно" 2,6 км	ст.м "Царицыно" 3,0 км	ст.м "Пражская" 3,0 км	ст.м "Пражская" 2,0 км	ст.м "Аннино" 2,5 км
Занимаемый этаж	с 1 по 5	5	4	3 и 4	2	1
Состояние помещения	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Общая площадь, кв.м	100,0	от 20 до 250 м ²	от 23 до 414 м ²	от 35 до 200 м ²	от 23,7 до 2 810	от 50 до 96 м ²
Арендная ставка (предложение), руб./кв. м/мес. (вкл. НДС и КУ)		833	800	900	850	900
Наличие НДС и КУ		с НДС и КУ	с НДС и КУ	с НДС, без КУ	с НДС и КУ	с НДС, без КУ
Арендная ставка (предложение), руб./кв. м/мес. (не вкл. КУ)		639	613	750	652	750
Источник информации		конт. тел. +7 910 4042324	АН "Бизнес-недвижимость" конт. тел. +7 985 3809586	АН "КиК недвижимость" конт. тел. +7 985 5800541	конт. тел. +7 917 5610755	АН "Аренда 4Life" конт. тел. +7 985 7813252
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/193309455/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199571470/	https://www.cian.ru/rent/commercial/213207501/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211774482/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211770710/

Таблица 23 – Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения						
Тип объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		639	613	750	652	750
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		639	613	750	652	750
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		639	613	750	652	750
Условия рынка	25.07.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменения арендных ставок за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		639	613	750	652	750
Скидка к ценам предложений, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		601	577	705	613	705

Таблица 24 – Итоговая таблица расчета рыночной ставки за помещения методом сравнительного анализа

Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения						
Адрес объектов	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 9	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 9	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 2	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Дорожная ул., 3к19с9	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 10БС1
Удаленность от ближайшей станции метро	ст. м. "Царицыно" 2,2 км	ст.м "Царицыно" 2,6 км	ст.м "Царицыно" 3,0 км	ст.м "Пражская" 3,0 км	ст.м "Пражская" 2,0 км	ст.м "Аннино" 2,5 км
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Занимаемый этаж	с 1 по 5	5	4	3 и 4	2	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние помещения	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	100,00	от 20 до 250 м ²	от 23 до 414 м ²	от 35 до 200 м ²	от 23,7 до 2 810	от 50 до 96 м ²
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Валовая коррекция		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		601	577	705	613	705
Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Весовой коэффициент, ед.	10,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент, доли ед.	1,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Арендная ставка, руб. за 1 кв. м оцениваемого объекта в мес., руб./кв. м/мес. (не вкл. НДС и КУ)	640					

На основании выполненных расчетов для оцениваемого здания был получен следующий результат:

Арендная ставка, руб. за 1 кв. м оцениваемого объекта, (руб./кв. м/мес., не вкл. НДС и КУ)	640
---	------------

Проведенный анализ значения арендной ставки показал, что она соответствует рыночным условиям.

Окончательный расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен далее.

5.3.3. Расчет рыночной стоимости с использованием доходного подхода

Таблица 25 – Итоговая таблица расчета рыночной ставки с использованием доходного подхода

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	
по состоянию на 25 июля 2019 года	
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	36 352 512
Общая площадь, кв. м	5635,0
Арендопригодная площадь, кв. м	4733,4
Арендная ставка за 1 кв. м	640,0
Потери от вакансий, %	7,4%
Потери от неплатежей, руб.	0,5%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	33 480 664
Коэффициент операционных расходов	0,178
Операционные расходы (ОР), руб.	6 470 747
Чистый операционный доход, руб.	27 009 916
Коэффициент капитализации	10,50%
Стоимость объекта недвижимости, руб. (расчетная величина) без НДС	257 237 299

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

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

<p>Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7, определенная доходным подходом по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет, без НДС: 257 237 299 рублей</p>

5.4 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

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

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов расчета

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.

Так как в рамках настоящей работы для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта использовались сравнительный и доходный подходы, согласование проводится далее.

Критерий	Подходы в оценке стоимости	
	Затратный подход	Доходный подход
	Баллы	
Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	4	4
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	4	4
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	4	4
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства, потенциальная доходность и т.д.	4	4
Итого	21	21
Сумма баллов	42	
Вес подхода по всем 5 критериям	50%	50%

Таблица 26 – Сводная таблица результатов согласования стоимостей объекта оценки

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Применяемый подход			Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. без НДС	Рыночная стоимость (округленная величина), руб. без НДС
		Сравнительный	Доходный	Затратный		
вес подхода		50,0%	50,0%	0,0%		
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.7, и право аренды части земельного участка, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м, в том числе:		251 463 747	257 237 299	обоснованно не применялся	254 350 523	254 400 000
Часть земельного участка	2 130,0					62 000 000
Нежилое здание	5 635,0					192 400 000

На основании выполненных расчетов с использованием сравнительного и доходного подходов получен следующий результат:

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7,
определенная по состоянию на 25 июля 2019 года,
округленно составляет, без НДС: 254 400 000 (Двести пятьдесят четыре миллиона
четыреста тысяч) рублей

6 Заключение об итоговой величине стоимости оцениваемого объекта

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7,
определенная по состоянию на 25 июля 2019 года,
округленно составляет, без НДС: 254 400 000 (Двести пятьдесят четыре миллиона
четыреста тысяч) рублей**

Таблица 27 – Итоговая таблица рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., без НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с НДС	в том числе НДС, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.7, и право аренды части земельного участка, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м, в том числе			254 400 000	305 280 000	50 880 000
<i>Часть земельного участка</i>	77:05:0010002:4	2130	62 000 000	74 400 000	12 400 000
<i>Нежилое здание</i>	77:05:0010002:1032	5635	192 400 000	230 880 000	38 480 000

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

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

Генеральный директор

С. Э. Селезнев

Оценщик

С. Э. Селезнев

7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Правовая информация

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

Методическая информация

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

Рыночная информация

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

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение № 1
к Договору № 174-19//н от 18.07.2019 г.

Задание на оценку

1	Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 77:05:0010002:1032, общей площадью 5635 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.7, и право аренды части земельного участка, кадастровый номер 77:05:0010002:4, в габаритах здания и функционально его обеспечивающего, площадью 2130 кв. м, в составе:															
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)																
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование объекта</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Адрес</th> <th>Площадь, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Часть земельного участка</td> <td>77:05:0010002:4</td> <td>Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7</td> <td>2130</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое здание</td> <td>77:05:0010002:1032</td> <td>Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7</td> <td>5635</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	1	Часть земельного участка	77:05:0010002:4	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	2130	2	Нежилое здание	77:05:0010002:1032	Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7	5635
№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м													
1	Часть земельного участка	77:05:0010002:4	Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7	2130													
2	Нежилое здание	77:05:0010002:1032	Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 7	5635													
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Право собственности на здание. Право долгосрочной аренды на земельный участок.</p> <p>На оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request), зарегистрированы обременения на земельный участок: - залог в силу закона и аренда (№ 77-01/05-12/2004-612 от 15.02.2005).</p>															
2.1.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки																
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости															
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров															
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость															
6	Дата оценки	Соответствует дате осмотра															
7	Срок проведения оценки	Не более 10 (десяти) рабочих дней. Дата начала оказания услуг по оценке: следующий рабочий день за днем наступления последнего из событий: получения Исполнителем всей необходимой для оценки информации и документов; поступления оплаты (предоплаты) на расчетный счет Исполнителя.															
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права. 2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки Собственником/эксплуататором активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества. 3. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа. 															
9	Иные расчетные величины	Не требуются															
10	Организация осмотра объекта оценки																

10.1	особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Препятствий к осмотру не выявлено
11	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
12	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует

Приложение 2. Копии документов Оценщиков



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1473023979**
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

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

Дата оформления полиса «17» декабря 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Независимая Оценка» Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, офис 539 ОГРН. 103785052287 ИНН: 7816222882 Е – mail csno@csno.ru тел. (812) 303-86-90 р/с 40702810555410000875 Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург БИК 044030653
----------------------	---

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

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

Страхователь

М.П. Селезнев С.Э.



BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО «Типография «Европолис-2 СПб» СПб, 2018 г. Заказ № 190537. Тираж 500 000 экз.

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

ПОЛИС № 922/1395571218

страхования ответственности оценщика

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

Дата оформления полиса « 24 » июня 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

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

Страхователь

М.П. Селезнев С.Э.

Страховщик

М.П. Митюков Д.Ю.



Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 17.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.07.2019 № 99/2019/273494386			
Кадастровый номер:		77:05:0010002:1032	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0010002		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3803794		
Адрес:	115404 Москва, р-н Бирюлево Восточное, ул Радиальная 6-я, д 7		
Площадь, м²:	5635		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983		
Год завершения строительства:	1983		
Кадастровая стоимость, руб.:	288071061.25		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

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

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.07.2019 № 99/2019/273494386			
Кадастровый номер:		77:05:0010002:1032	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0010002:4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0010002:2514, 77:05:0010002:2512, 77:05:0010002:2521, 77:05:0010002:2517, 77:05:0010002:2515, 77:05:0010002:2520, 77:05:0010002:2509, 77:05:0010002:2518, 77:05:0010002:2519, 77:05:0010002:2508, 77:05:0010002:2511, 77:05:0010002:2513, 77:05:0010002:2516, 77:05:0010002:2510		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если	данные отсутствуют		

входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.07.2019 № 99/2019/273494386		77:05:0010002:1032	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:1032	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", ИНН: 7724051468

2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01/01-013/2001-4694 от 28.12.2001
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.07.2019 № 99/2019/273494386		77:05:0010002:1032	
Кадастровый номер:		77:05:0010002:1032	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			

АО «Московский комбинат хлебопродуктов»

Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.07.2019 № 99/2019/273494386			
Кадастровый номер:		77:05:0010002:1032	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-6635.98	9888.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-6644.37	9888.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-6644.23	9893.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-6636.18	9893.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	-6634.75	9969.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	-6643.35	9969.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	-6643.54	9958.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	-6645.48	9958.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	-6645.46	9964.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	-6648.57	9964.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	-6648.63	9961.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	-6656.72	9961.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	-6656.8	9957.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.07.2019 № 99/2019/273494386			
Кадастровый номер:		77:05:0010002:1032	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	-6703.78	9957.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

АО «Московский комбинат хлебопродуктов»

15	-6703.89	9953.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	-6656.87	9953.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	-6657.98	9894.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	-6651.74	9894.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	-6651.84	9888.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	-6658.62	9889.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	-6658.73	9878.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	-6643.48	9878.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	-6643.58	9863.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	-6635.98	9863.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-6635.98	9888.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____

19.07.2019 № 99/2019/273494386	
Кадастровый номер:	77:05:0010002:1032

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2019 № 99/2019/273494386			

АО «Московский комбинат хлебопродуктов»

Кадастровый номер:				77:05:0010002:1032		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0010002:2514	Этаж № 1	3803794/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	62.5
2	77:05:0010002:2512	Этаж № 4	3803794/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1105.5
3	77:05:0010002:2521	Этаж № 5	3803794/0023	данные отсутствуют	данные отсутствуют	173.1
4	77:05:0010002:2517	Этаж № 1	3803794/0019	данные отсутствуют	данные отсутствуют	160.3
5	77:05:0010002:2515	Этаж № 2	3803794/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	67.3
6	77:05:0010002:2520	Этаж № 4	3803794/0022	данные отсутствуют	данные отсутствуют	165.3
7	77:05:0010002:2509	Этаж № 1	3803794/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	21.8
8	77:05:0010002:2518	Этаж № 2	3803794/0020	данные отсутствуют	данные отсутствуют	122.9
9	77:05:0010002:2519	Этаж № 3	3803794/0021	данные отсутствуют	данные отсутствуют	154.6
10	77:05:0010002:2508	Этаж № 1	3803794/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1110.7
11	77:05:0010002:2511	Этаж № 3	3803794/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1255
12	77:05:0010002:2513	Этаж № 4	3803794/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	68
13	77:05:0010002:2516	Этаж № 3	3803794/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	67.6
14	77:05:0010002:2510	Этаж № 2	3803794/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1100.4
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

КОПИЯ



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

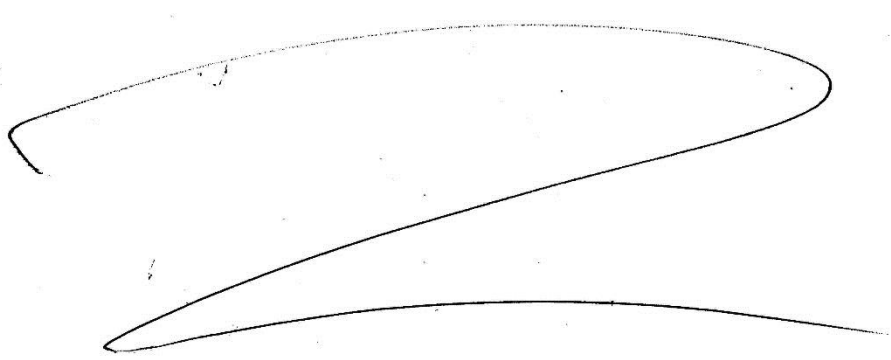
ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли.)

№ 14-05-004354

«14» апреля 1986 г.



ДОГОВОР АРЕНДЫ

*Внесены изменения
№ 2 (два) листам.
27.12.96.*

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N 14-05-004354

г. Москва

"14" февраля 1996г.

Московский земельный комитет (Москкомаем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомаема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Московский комбинат хлебопродуктов", в лице президента Мерко Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с постановлением правительства Москвы от 1 января 1996 г. N 1-МКЗ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом договора является земельный участок площадью 400000 кв.м по адресу: г.Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7, именуемый в дальнейшем "Участок", предназначенный для эксплуатации аданий и сооружений с целью хранения и переработки зерна, а так же осуществления других видов деятельности согласно Устава.

1.2. Приведенное в п.1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

Установленное целевое назначение Участка не ограничивает правоспособность Арендатора.

1.3. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (приложение N1) и идентифицированы поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Ландшафтные характеристики Участка:

На участке расположены:

- 57 строений производственного назначения различной этажности в соответствии с выписками из паспортов БТИ;
- березы, фруктовый плодоносящий сад.

- 2 -

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается на 49 лет и вступает в силу в день его регистрации в Москомземе.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала. Квартальная арендная плата рассчитывается Арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (квартал).

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится указаны в Приложении №2 к настоящему Договору. Приложение №2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Москомземе.

3.3. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти России и/или г.Москвы или главой государства, высшим должностным лицом г.Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривающим такое изменение (введение), действуют новые ставки арендной платы.

3.4. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производиться на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по соглашению сторон.

3.5. Арендные и иные платежи вносятся Арендатором на расчетные счета, указанные в приложении N 2 к настоящему Договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Разработать в течение одного года генеральный план предприятия.

4.2. После утверждения генерального плана представить его в Москомзем для внесения необходимых изменений в договор аренды земли.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долей в праве аренды) и Участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами России и Москвы, в том числе:

- с согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность право аренды земельного участка, а также совершить иные сделки с правом аренды Участка;

- с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (его части) Участка по настоящему Договору могут совершаться только с правом аренды, за которое арендатор уплатил плату за право заключения настоящего Договора и/или плату за право аренды Участка, в противном случае, согласие Арендодателя на совершение сделок не дается.

При совершении сделок с правом аренды Участка или при предоставлении Участка в субаренду Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы и регистрации сделки в Москомземе.

5.3. В преимущественном порядке заключить по истечении срока действия настоящего Договора новый Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока

- 3 -

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Разработать в течение одного года генеральный план предприятия.

4.2. После утверждения генерального плана представить его в Москомзем для внесения необходимых изменений в договор аренды земли.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долей в праве аренды) и Участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами России и Москвы, в том числе:

- с согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность право аренды земельного участка, а также совершить иные сделки с правом аренды Участка;

- с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (его части) Участка по настоящему Договору могут совершаться только с правом аренды, за которое арендатор уплатил плату за право заключения настоящего Договора и/или плату за право аренды Участка, в противном случае, согласие Арендодателя на совершение сделок не дается.

При совершении сделок с правом аренды Участка или при предоставлении Участка в субаренду Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы и регистрации сделки в Москомземе.

5.3. В преимущественном порядке заключить по истечении срока действия настоящего Договора новый Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока

действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. По соглашению сторон или в судебном порядке решить судьбу зданий и иных сооружений после окончания срока аренды земельного участка при отсутствии волеизъявления Арендодателя заключить новый договор аренды, а также в случае расторжения договора Арендодателем по основаниям, указанным в пункте 6.1 настоящего Договора.

5.5. На возмат убытков, подлежащих возмещению Арендатору по виновным основаниям со стороны Арендодателя, за исключением денежных средств, уплаченных за право заключения договора аренды (право аренды) Участка по настоящему Договору.

5.6. Произвести страхование рисков, указанных в разделе "Страхование" настоящего Договора.

Арендатор обязан:

5.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

5.8. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

5.10. Регистрировать в Москомземе все сделки с правом аренды и договоры субаренды, совершаемые на основании закона и настоящего договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством с Москомземом о прекращении ранее установленного права на земельный участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.12. Не осуществлять без согласия Арендодателя и иных специ-

альных органов власти (инженерных, экологических, санэпиднадзора и других служб) работы на Участке, для проведения которых требуется разрешение (лицензия) указанных органов власти или служб.

5.13. Самостоятельно в месячный срок произвести отчуждение Арендодателю своего недвижимого имущества (соразмерную часть такого имущества), расположенную на арендованном земельном участке, в погашение задолженности по арендным платежам, в случае превышения задолженности размера полугодовой арендной платы с учетом начисленной неустойки.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, недрами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территориям, а в случае их совершения устранять эти последствия и причины их возникновения;

5.15. Представлять по требованию Москомгема документы, необходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения исполнения условий настоящего Договора.

5.16. Письменно уведомить Арендодателя в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством России и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть договор досрочно (в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора) в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией и предусмотренных в особых условиях настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством России и Москвы;

- 6 -

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без государственной регистрации указанных в настоящем договоре сделок с правом аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами России и Москвы;

6.2. Вносить, в том числе, по соглашению с Арендатором изменения и/или дополнения в Договор по мере необходимости и в случае внесения таковых в действующее законодательство России и Москвы, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.3. Обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае неплатежа им задолженности по арендной плате на условиях, указанных в п.5.13 настоящего Договора.

6.4. Требовать разрешения в судебном порядке после окончания срока аренды земельного участка передачи знаний и иных сооружений при недостижении согласия с Арендатором о порядке и цене выкупа, а также в случае расторжения договора Арендодателем по основаниям, указанным в пункте 6.1 настоящего Договора.

6.5. На возмат убытков, подлежащих возмещению Арендодателю по виновным основаниям со стороны Арендатора.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России, городских нормативных актов.

Арендодатель обязан:

6.6. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его сторонами.

6.7. Письменно уведомить Арендатора в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

- 7 -

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты.

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

7.4. В случае порчи и/или уничтожения плодородного слоя почвы Арендатором и/либо третьими лицами, осуществляющими какую-либо деятельность по указанию (договору) Арендатора, либо использования участка способами, приводящими к порче земель, последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один квадратный метр и возмещает убытки, причиненные этими действиями.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором одного из условий, указанного в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штрафа) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством России.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в договоре (за исключением обстоятельств, указанных в п.3.3. настоящего Договора), а также по соглашению

- 7 -

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты.

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

7.4. В случае порчи и/или уничтожения плодородного слоя почвы Арендатором и/либо третьими лицами, осуществляющими какую-либо деятельность по указанию (договору) Арендатора, либо использования участка способами, приводящими к порче земель, последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один квадратный метр и возмещает убытки, причиненные этими действиями.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором одного из условий, указанного в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штрафа) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством России.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в договоре (за исключением обстоятельств, указанных в п.3.3. настоящего Договора), а также по соглашению

сторон в порядке, предусмотренном законодательством, и настоящим договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Москомземе.

8.2. По истечению срока действия Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока действия настоящего Договора Договор прекращает свое действие. По истечению срока действия договора Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

В претензии указываются: требования заявителя; сумма претензии и обоснованный ее расчет, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующее законодательство; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств; иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

Претензия отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телетайпу, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления, либо вручается под расписку.

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие предъявленные заявителем требования, или надлежащие заверенные копии либо выписки из них, если эти документы отсутствуют у другой стороны.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня по-

лучения, если иной срок не установлен соглашением сторон, международными договорами, а также контрактами с иностранными фирмами.

Если к претензии не приложены документы, необходимые для ее рассмотрения, они запрашиваются у заявителя претензии с указанием срока представления. При неполучении затребованных документов к указанному сроку претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

В ответе на претензию указываются: при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата платежного поручения на перечисление этой суммы или срок и способ удовлетворения претензии, если она не подлежит денежной оценке; при полном или частичном отказе в удовлетворении претензии - мотивы отказа со ссылкой на соответствующее законодательство и доказательства, обосновывающие отказ; перечень прилагаемых к ответу на претензию документов, других доказательств.

При удовлетворении претензии, подлежащей денежной оценке, к ответу на претензию прилагается поручение банку на перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (принятии к исполнению).

При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии заявителю должны быть возвращены подлинные документы, которые были приложены к претензии, а также направлены документы, обосновывающие отказ, если их нет у заявителя претензии.

Ответ на претензию отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телетайпу, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления ответа на претензию, либо вручается под расписку.

Если в ответе организации о признании претензии не сообщается о перечислении признанной суммы и к ответу не прилагается поручение банку с отметкой об исполнении (принятии к исполнению), заявитель претензии вправе по истечении двадцати дней после получения ответа предъявить в банк инкассовое поручение на списание в беспорядном порядке признанной должником суммы с начислением в случаях, установленных действующим законодательством, пени за просрочку

- 10 -

платежа. К поручению прилагается ответ должника.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

9.3. Любая из заинтересованных сторон вправе обращаться по выбору в арбитражные суды РФ, в Международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате РФ, иные суды при наличии оснований для обращения, установленных соответствующим законодательством.

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

- не внесение арендной платы в установленные Договором сроки;
- не внесение начисленной неустойки по факту нарушения обязательств по Договору в десятидневный срок со дня письменного уведомления Арендодателя о нарушении обязательств по Договору.

10.2. В случае заключения Арендатором договора страхования Арендатор обязан зарегистрировать его в Москомгеме.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, а Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя.

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

11.3. Языком делопроизводства по Договору является русский язык. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к договору:

- № 1 - План границ земельного участка,**
- № 2 - Расчет арендной платы.**

- 11 -

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель:

Московский земельный комитет
054 Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет N 033345757
в Октябрьском филиале
"Инкомбанк" МФО 998736,
д. уч. 50
Телефон 235-24-40

Арендатор:

Акционерное общество открытого
типа "Московский комбинат хле-
бопродуктов"
115404, Москва, ул. 6-я Радиальная, 7
Расчетный счет N 329467600
в "Хлебобанке" РКЦ ГУ ЦБ РФ г. Москва
уч. 83 МФО 201791 кор. счет 161353
Телефон 326-58-22

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 13 ли-
стах (включая приложения), имеющих равную юридическую силу для каж-
дой из сторон.

От Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета

М. П.

" " 1996г.



В. Н. Асцатуров

От Арендатора:

Президент АО ОТ "Московский
комбинат хлебопродуктов"

А. И. Мерко

" " 1996г.



Договор прошнурован и зарегистрирован Московским зе-
мельным комитетом. Регистрационный номер N М-05-004354

"14" февраля 1996 г.

М. П.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Учетный номер дополнительного
Соглашения № М-05-004357/15
от "16" июля 2002 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
№ М-05-004357 от 14.02.1996г.
Землеустроительное дело № 050100094
Адрес участка: 6-я Радиальная улица, вл. 7

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 27.12.2001г. № 33-И-9829/1-(71), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Мерко Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением окружной комиссии по вопросам имущественно-земельных отношений и градостроительству ЮАО от 31.10.2001г., протокол № 31 п. 2.1., утвержденным распоряжением префекта Южного административного округа от 20.11.2001г. N 01-41-1225 (регистрационный номер Москомзема № РД4-7600/1 от 05.12.2001г.) изменить площадь участка с 400000 (четыреста тысяч) кв. м на 438438 (четыреста тридцать восемь тысяч четыреста тридцать восемь) кв. м, в связи с чем:

1.1. Прежнюю редакцию раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ» Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357 считать утратившей силу и читать в следующей редакции:

«Предметом Договора являются земельные участки, имеющие адресные ориентиры: г. Москва, 6-я Радиальная улица, вл. 7, кадастровые номера «1»-№770510002004, «2»-№770510002003, общей площадью 438438 (четыреста тридцать восемь тысяч четыреста тридцать восемь) кв. м, в том числе участок (Участок «1») указан в Приложении № 2, 2а) площадью 429563 (четыреста двадцать девять тысяч пятьсот шестьдесят три) кв. м. и участок (Участок «2») указан в Приложении № 2, 2а) площадью 8875 (восемь тысяч восемьсот семьдесят пять) кв. м. предоставляемые в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации зданий и сооружений с целью хранения и переработки зерна, осуществления других видов деятельности согласно Уставу, на земельном участке «2» площадью 8875 разрешена организация крытой автостоянки для работников комбината сроком на 3 (три) года с момента присвоения в Москомземе учетного номера настоящему дополнительному соглашению.

Границы Участка указаны на прилагаемом к Дополнительному соглашению от «16» июля 2002 г. к Договору от 14.02.1996 г. № М-05-004357 плане границ Участка (Приложения 2 и 2а). План границ Участка является составной и неотъемлемой частью договора аренды.»

1.2. Считать утратившим силу план границ Участка, прилагаемый к договору аренды.

- 1.3. Пункт 4.1., 4.2. раздела 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357 считать выполненным.
2. В соответствии с изменением площади, Законом города Москвы от 27.12.2000г. № 41 «О бюджете города Москвы на 2001 год» (статья 8), федеральным Законом о федеральном бюджете на 2000-2002гг. и федеральным Законом от 14.12.2001г. № 163-ФЗ, установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему дополнительно-му соглашению.
3. В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона города Москвы от 16.07.97 г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве» в редакции от 29.09.99 г. начиная с 3 квартала 2000 года устанавливается следующий срок внесения арендных платежей: не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. При этом пени за просрочку внесения платежей будут начисляться с 6 числа первого месяца отчетного квартала.
4. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.
5. Настоящее Соглашение и приложения к нему являются составной и неотъемлемой частью Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357.
6. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Московский земельный комитет

113054, Москва, ул. Бахрушина, 20

Расчетный счет № 40603810900001300001
к/с № 301018107000000000730
в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва
БИК 044552730
ИНН 7705031674

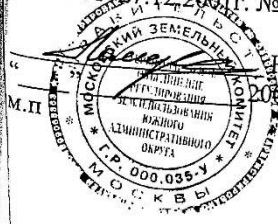
Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов"
Юридический адрес: 107066, г. Москва, Нижняя Красносельская улица, дом 32/29, стр.2, комн.2
Расчетный счет № 40702810738060100756
к/с 301018104000000000225
в Царицынском ОСБ 7978 МБ АК СБ РФ
БИК 044525225
ИНН 772405146(8)

Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник ГОРЗ ЮАО на основании доверенности от 27.12.2001г. № 33-И-9829/1-(71)

Н.В. Ломакин
г. Москва

М.П.



От Арендатора:
Генеральный директор

А. И. Мерко

200 г.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
от "16" июля 2002 г.
к договору аренды
№ М-05-004357 от 14.02.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050100094

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-----------------|
| 1.1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 29 |
| 1.2. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 0.320 |
| 1.3. Площадь земельного Участка (всего) | кв.м. 438438 |
| В том числе: | |
| 1.3.1. Площадь земельного участка занимаемая под эксплуатацию зданий и сооружений комбината | кв.м 429563 |
| 1.3.2. Площадь земельного участка занимаемая под крытую автостоянку | кв.м 8875 |
| 1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га | руб. |
| 1.4.1. Базовая ставка ежегодной арендной платы за участок занимаемый под эксплуатацию зданий и сооружений комбината за 1 га | руб. 108000 |
| 1.4.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за участок занимаемый под крытую автостоянку за 1 га | руб. 180000 |
| 1.5. Коэффициент индексации ставок арендной платы. (Введен с 01.01.2002 г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002гг. и федеральным законом от 14.12.2001г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога») | 2.4 |
| 1.6. Размер ежегодной арендной платы | руб. |
| 1.6.1. Размер ежегодной арендной платы за участок занимаемый под эксплуатацию зданий и сооружений комбината | руб. 3562967.35 |
| 1.6.2. Размер ежегодной арендной платы за участок занимаемый под крытую автостоянку | руб. 122688.00 |
| 2. Размер ежегодной арендной платы за весь земельный участок действителен в течение 3-х лет с момента присвоения в Москомземе учетного номера настоящему дополнительному соглашению. | руб. 3685655.35 |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России
Расчетный счет № 4010181050000010040, БИК 044583001
Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) арендная плата по договору аренды № М-05-004357 от 14.02.1996, г., НДС не облагается.

Примечания:

1. Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99 г. №285-РМ, Закона города Москвы от 27.12.2000 г. № 41 (статья 8), федерального закона о федеральном бюджете на 2000-2002гг. и федерального закона от 14.12.2001г. № 163-ФЗ и от 07.05.2002г. № 332-ПП.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0.2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник ГОРЗ ЮАО на основании доверенности от 27.12.2001г. № 33-1-9829/1-(71)

В.В. Ломакин

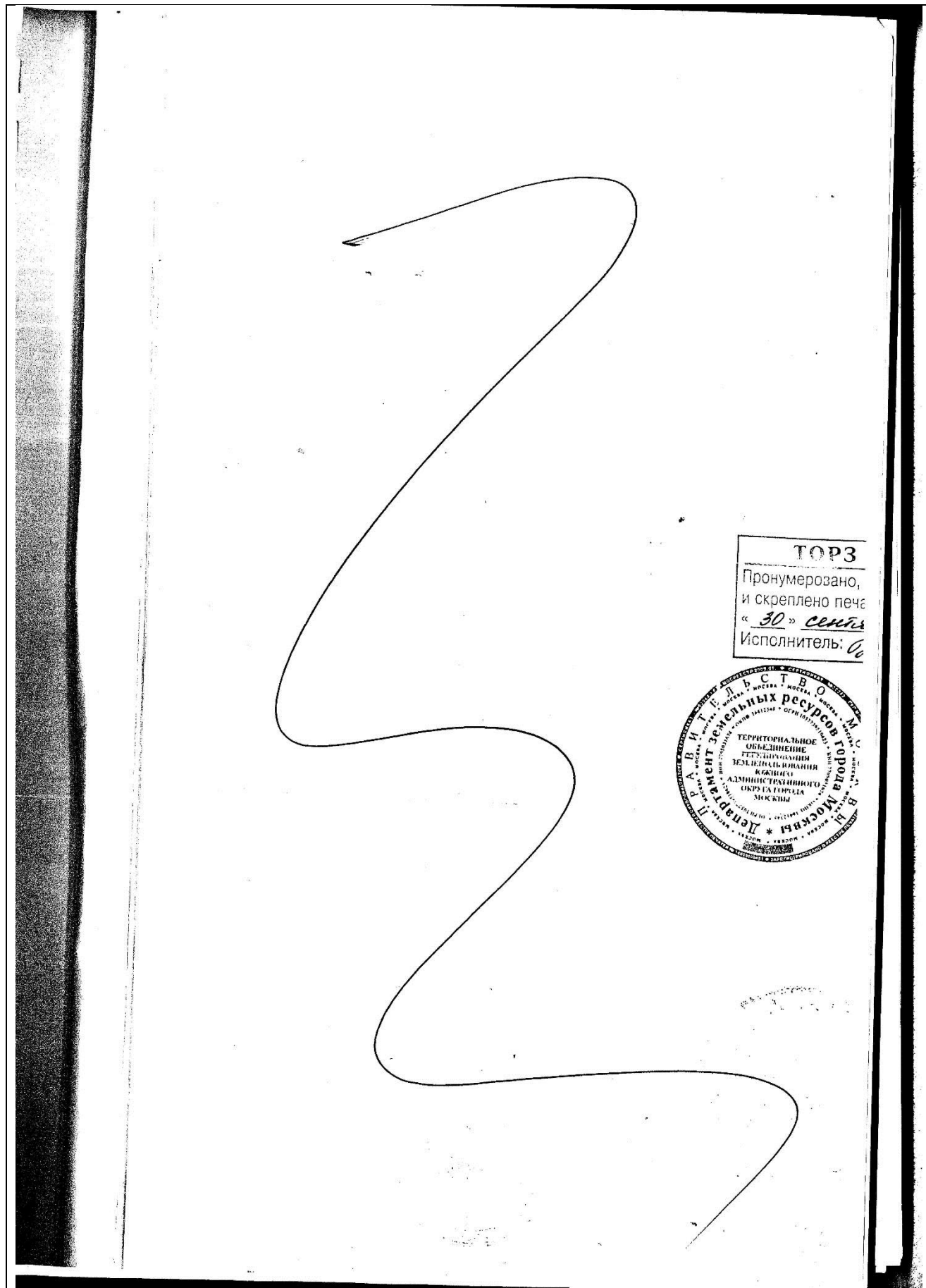
М.П.

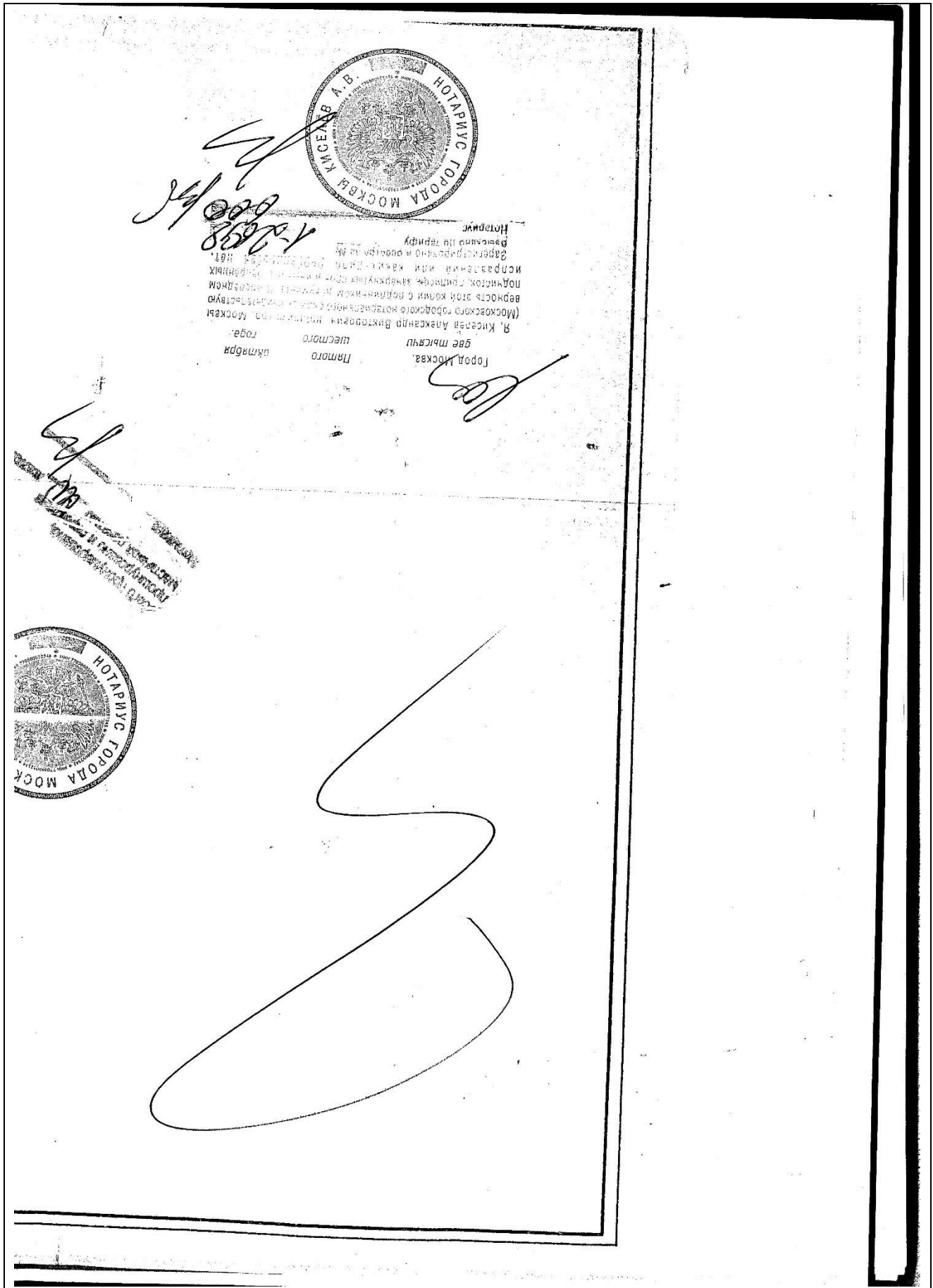
От Арендатора:
Генеральный директор

И. Мерко

М.П.







ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка от 14 февраля 1996 г. № М-05-004357

г. Москва

27 декабря 1996 г.

Московский земельный комитет (Москомзем) от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Южного административного округа Алексеевой Елены Федоровны, действующего на основании Положения о доверенности от 25 октября 1996 г. № 33-И/6329/6, с одной стороны,

АО «Московский комбинат хлебопродуктов»

в лице Мерко Александра Ивановича

действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендатор, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п.2 ст.425 Гражданского Кодекса Российской Федерации и п. 2.5 распоряжения мэра Москвы от 01.10.1996г. № 347/1-РМ "О мерах экономического регулирования использования земель Москвы" установить, что новые базовые ставки и поправочные коэффициенты, учитывающие разрешенное использование земель, применяются при расчете арендной платы с 1 ноября 1996 г.

2. Дополнительное соглашение от 27 декабря 1996 г. к договору аренды отменяет ранее действующий расчет арендной платы.

3. В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 01.10.1996г. № 347/1-РМ "О мерах экономического регулирования использования земель Москвы" внести изменения в пункт 7.2 Договора аренды земельного участка от 14 февраля 1996 г. № М-05-004357 (Договор) в части размера пени (неустойки), изменив его с 0,7 процента на 1 процент от суммы платежа за каждый день просрочки, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

4. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

5. Настоящее соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

Московский земельный комитет
113054, Москва, ул.Бахрушина,20
Расчетный счет № 033345757
ИНН 7705031674
в Октябрьском ф-ле
АБ "Инкомбанк"
БИК 044583502
кор.счет 502161000

Арендатор:

АО «Московский комбинат хлебопродуктов»
Расчетный счет № 329467600
в "Хлебобанке" РКЦГЧЦБ РФ
г. Москва
БИК 044583552
валютный счет № ИНН 77240514618
к/с 553761800
Телефон 326-38-22

7 Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования в Южном административном округе г. Москвы

Е.Ф.Алексеева

1996 г.

М.П.

От Арендатора:

Президент АО «Московский комбинат хлебопродуктов»

А.В.Мерко

1996 г.

М.П.



Приложение к дополнительному
соглашению от 27 декабря 1996г.
к договору аренды № М-05-004357
от 14 февраля 1996г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

АО «Московский комбинат хлебопродуктов»
наименование арендатора

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N {NUMBERAREA}

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	га кв.м.	<u>40,0</u>
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		<u>29</u>
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	ЭКЮ	<u>4393</u>
1.4. Поправочный коэффициент		<u>1,2</u>

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Без учета коэффициента (в случае наличия льгот оплате не подлежит)	ЭКЮ	<u>-</u>
2.2. С учетом коэффициента	ЭКЮ	<u>210864,0</u>

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Государственную налоговую инспекцию № 24
Южного административного округа г.Москвы, Расчетный счет № 210130824 ИНН 7724111558
в филиале "Октябрьский" АБ "Инкомбанк", БИК 044583502, корр.сч. 502161000

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения (й) Мэра Москвы от 01.10.96г. N 347/1-PM.
2. Плата за землю производится в рублях путем пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала. Последним днем оплаты является 25 число последнего месяца квартала.
3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.


ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Объединения



м.п.

От Арендатора:

Президент АО «Москва
хлебопродуктов»
А.И. Мерко
м.п. 

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка

г. Москва

от 21 февраля 1996 г. № М-05-004357

21 января 1996 г.

Московский земельный комитет (Москомзем) от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Южном административном округе Алексеевой Елены Федоровны, действующего на основании Положения и доверенности от 25 октября 1996 г. № 33-У/6329/6, с одной стороны, и

Октябрьское акционерное общество «Московский комбинат хлебопродуктов» в лице ген. директора Сергея А. М.

действующего на основании Землева, именуемый в дальнейшем "Арендатор", заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации и п. 2.5 распоряжения мэра Москвы от 01.10.1996г. № 347/1-РМ "О мерах экономического регулирования использования земель Москвы" установить, что новые базовые ставки и поправочные коэффициенты, учитывающие разрешенное использование земель, применяются при расчете арендной платы с 1 ноября 1996 г.
2. Дополнительное соглашение от 21 января 1996 г. к договору аренды отменяет ранее действующий расчет арендной платы.
3. В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 01.10.1996г. № 347/1-РМ "О мерах экономического регулирования использования земель Москвы" внести изменения в пункт 7.2 Договора аренды земельного участка от 21 февраля 1996 г. № М-05-004357 (Договор) в части размера пени неустойки), изменив его с 0.7 процента на 1 процент от суммы платежа за каждый день просрочки, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
4. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.
5. Настоящее соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих юридическую силу для каждой из Сторон.
6. Юридические адреса сторон:

но
104
ска
нас

Арендодатель:

Московский земельный комитет
15024, Москва, ул. Бахрушина, 20
расчетный счет № 033345757
ИН 7705031674
Октябрьском ф-ле
СБ "Инкомбанк"
БИК 044583502
ср. счет 502161000

Арендатор:

АО «Московский комбинат
хлебопродуктов»
115404, Москва, 6-я Радиальная, 7
Расчетный счет № 329467600
в Акционерном Российском
Телеком Банке "Телеобанк"
БИК 044583553, ИНН. 772405146/8
валютный счет №

Телефон 326-5822

Подписи сторон:
от Арендодателя:

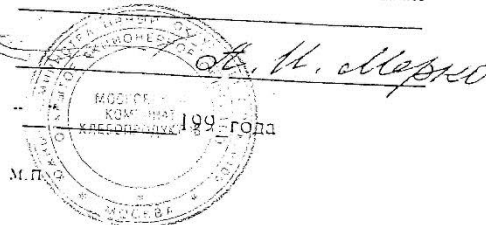
Начальник Объединения
регулирования землепользования
Южном административном округе г. Москвы

Е. Ф. Алексеева
Е. Ф. Алексеева

1996 г.

От Арендатора:

Ген. директор



Приложение к дополнительному
соглашению от "21" января 1998 г.
к договору аренды № М-05-004354
от "14" февраля 1998 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
Открытое акционерное общество
"Московский комбинат хлебопродуктов"
наименование арендатора

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N (NUMBERAREA)

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м:	<i>2а</i>	<u>40.0</u>
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы			<u>29</u>
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	ЭКЮ		<u>4393</u>
1.4. Поправочный коэффициент			<u>0.6</u>

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Без учета коэффициента (в случае наличия льгот оплате не подлежит)	ЭКЮ	<u> </u>
2.2. С учетом коэффициента	ЭКЮ	<u>105432</u>

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Государственную налоговую инспекцию № 37
Южного административного округа г.Москвы, Расчетный счет № 210130837 ИНН 7737000020
в филиале "Октябрьский" АБ "Инкомбанк", БИК 044583502, корр.сч. 502161000

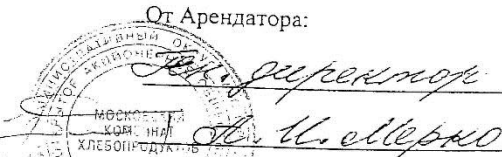
Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения (й) Мэра Москвы от 01.10.96г. N 347/1-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала. Последним днем оплаты является 25 число последнего месяца квартала.
3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Объединения

М.П.

От Арендатора:

М.П.

Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ М-05-004357
от « 8 » октября 1998 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-05-004357 от 14.02.1996 года.

Адрес участка г. Москва РАДИАЛЬНАЯ 6-Я УЛ., вл. 7

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Южном административном округе г. Москвы Чуприкова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ" именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Мерко А.И., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.
2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного срока платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в оговоренном в данном пункте порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ №24
Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,
Р/С №40603810300001000024
БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

5. Правоотношения по настоящему соглашению возникают с «01» сентября 1998 года.

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора. 2

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
113054, г.Москва, ул. Бахрушина, 20
ИНН 7705031674, Р/С № 40603810438110100034
в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва
БИК 044525342
К.С. 30101810600000000342
(не предназначены для внесения арендной платы)

Арендатор:
ОАО «Московский комбинат
хлебопродуктов»
ИНН 7705031674 / Р/С № 40603810438110100034
в Варшавском ОСБ № 7973 МБ АК
СБ РФ г. Москва
К.С. 30101810600000000342
БИК 044525342

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Южном
административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-6779/8 от 04.06.1998г.
В. Смирнов
199 г.
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор
ОАО «Московский комбинат
хлебопродуктов»
Григорьев А.И. Черво
199 г.
М.П.



четный номер дополнительного
оглашения

№ М-05-004357/4

т "19" июля 1999 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 14.02.96. № М-05-004357
Землеустроительное дело № 050100094
Адрес участка РАДИАЛЬНАЯ 6-Я УЛ., вл. 7

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Чуприкова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 30 декабря 1998 г. № 33-И-15063/8 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и,
ООО «Московский комбинат хлебопродуктов»
организационно-правовая форма, наименование юридического (физического) лица

лице Генерального директора именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор,
Мерко Александровича
должность, фамилия, имя, отчество полностью
Устава, с другой стороны,
действующего на основании Устава
устав, положение и т. д.

в соответствии с распоряжениями Мэра г. Москвы от 25.09.98 г. № 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве" и от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы:
 - 1.1. с 25.09.1998 г. согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.
 - 1.2. с 01.01.1999 г. согласно приложению №2 к настоящему дополнительному соглашению
2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.
3. Считать утратившим силу ранее действовавший расчет ежегодной арендной платы.
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.
5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.
7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.
Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.
8. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор.
Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

9. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская, 13" и "Вестник Мэрии", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

10. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении адреса и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

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

11. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: ИНН 7705031674
Московский земельный комитет

Юридический адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
Р/С № 4060381090000000188
в АИБ ММДЦ "МОСКВА-СИТИ"

К/С. № 30101810900000000275
БИК 044583275
(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в п. 3 приложения №1 к настоящему дополнительному соглашению)

11. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник объединения


Чуприков В.В.
« » 199 г.
М.П.

Арендатор: ИНН 772 403 146 18
АО «Московский комбинат хлебопродуктов»

Юридический адрес: 115404, Москва

б-е Рафаиловское ул. д. 7
Почтовый адрес: 115404


Москва, б-е Рафаиловское ул.
дом 7

Телефон: 326-58-22

Банковские реквизиты
Р/С № 40702810738060100756
в Циркулярная СБ 7978
МБ АК СБ РФ
К/С. № 3010181060000000342
БИК 044525342

От Арендатора:

Генеральный директор


А. У.
« » 199 г.
М.П.

Приложение I
к дополнительному соглашению
№ М-05-004357/ ~~4~~
от "19" ~~июня~~ 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-004357
от 14.02.96г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 400000.00 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 400000.00 кв.м. |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | <u>9000</u> экю. |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | _____ экю. |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 29 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: | 0,32 |

Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата
Арендная плата начисляется с 115200.00 экю.
25.09.1998 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 24
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810300001000024
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ.
2. Оплата начисленной ежеквартальной платы за землю производится в рублях: по официальному курсу экю на 15-е число срединного месяца квартала; за 4 квартал 1998 г. по курсу экю на 01.09.98 г., равному 10.4031 руб/экю, в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 12.11.98 г. № 1140-РМ.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1.0 % до 31.08.98 г. и 0.2% после 01.09.98 г. (Распоряжение мэра Москвы от 07.08.98 г. № 811-РМ), от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу экю на дату, предшествующую оплате.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-004357 от 14.02.96г., НДС не облагается.

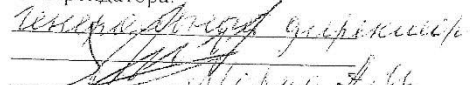
ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения


Чуприков В.В.
_____ 199__ г.

М.П.

От Арендатора:


«19 сентября 1999 г.

М.П.



Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-05-004357/4
от "18" ~~ноября~~ декабря 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-004357
от 14.02.96 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 400000.00 кв.м.
- 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования 400000.00 кв.м.
- 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 108000 руб.
- 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности _____ руб.
- 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 29 _____ руб.
- 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 0,32
- 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: _____

Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата
Арендная плата по новой ставке начисляется с 13824000 руб.
1 января 1999 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 24
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810300001000024
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

- 1. Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99г.№285-ПМ.
- 2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала.
- 3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0.2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
- 4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-004357 от 14.02.96г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения

Чуприков В.В.
1999 г.

М.П.

От Арендатора:

Александр А.И.
«18» ~~ноября~~ декабря 1999 г.
М.П.

Учетный номер дополнительного
Соглашения № М-05-004357/5
от "16" июля 2002 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
№ М-05-004357 от 14.02.1996г.
Землеустроительное дело № 050100094
Адрес участка: 6-я Радиальная улица, вл. 7

Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 27.12.2001г. № 33-И-9829/1-(71), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Мерко Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением окружной комиссии по вопросам имущественно-земельных отношений и градостроительству ЮАО от 31.10.2001г., протокол № 31 п. 2.1., утвержденным распоряжением префекта Южного административного округа от 20.11.2001г. N 01-41-1225 (регистрационный номер Москомзема № РД4-7600/1 от 05.12.2001г.) изменить площадь участка с 400000 (четыреста тысяч) кв. м на 438438 (четыреста тридцать восемь тысяч четыреста тридцать восемь) кв. м, в связи с чем:

1.1. Прежнюю редакцию раздела I «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ» Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357 считать утратившей силу и читать в следующей редакции:

«Предметом Договора являются земельные участки, имеющие адресные ориентиры: г. Москва, 6-я Радиальная улица, вл. 7, кадастровые номера «1»-№770510002004, «2»-№770510002003, общей площадью 438438 (четыреста тридцать восемь тысяч четыреста тридцать восемь) кв. м, в том числе участок (Участок «1» указан в Приложении № 2, 2а) площадью 429563 (четыреста двадцать девять тысяч пятьсот шестьдесят три) кв. м. и участок Участок «2» указан в Приложении № 2, 2а) площадью 8875 (восемь тысяч восемьсот семьдесят пять) кв. м. предоставляемые в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации зданий и сооружений с целью хранения и переработки зерна, осуществления других видов деятельности согласно Уставу, на земельном участке «2» площадью 8875 разрешена организация крытой автостоянки для работников комбината сроком на 3 (три) года с момента присвоения в Москомземе учетного номера настоящему дополнительному соглашению.

Границы Участка указаны на прилагаемом к Дополнительному соглашению от 16 июля 2002 г. к Договору от 14.02.1996 г. № М-05-004357 плане границ участка (Приложения 2 и 2а). План границ Участка является составной и неотъемлемой частью договора аренды.»

1.2. Считать утратившим силу план границ Участка, прилагаемый к договору аренды.

1.3. Пункт 4.1., 4.2. раздела 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357 считать выполненным.

2. В соответствии с изменением площади, Законом города Москвы от 27.12.2000г. № 41 «О бюджете города Москвы на 2001 год» (статья 8), федеральным Законом о федеральном бюджете на 2000-2002гг. и федеральным Законом от 14.12.2001г. № 163-ФЗ, установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона города Москвы от 16.07.97 г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве» в редакции от 29.09.99 г. начиная с 3 квартала 2000 года устанавливается следующий срок внесения арендных платежей: не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. При этом пени за просрочку внесения платежей будут начисляться с 6 числа первого месяца отчетного квартала.

4. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

5. Настоящее Соглашение и приложения к нему являются составной и неотъемлемой частью Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357.

6. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

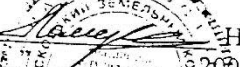

Московский земельный комитет
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40603810900001300001
к/с № 30101810700000000730
в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва
БИК 044552730
ИНН 7705031674



Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов"
Юридический адрес: 107066, г. Москва, Нижняя Красносельская улица, дом 32/29, стр.2, комн.2
Расчетный счет № 40702810738060100756
к/с 30101810400000000225
в Царицынском ОСБ 7978 МБ АК СБ РФ
БИК 044525225
ИНН 772405146(8)

От Арендодателя:
Начальник ГОРЗ ЮАО на основании доверенности от 27.12.2001г. № 33-И-9829/1-(71)

Подписи сторон:

От Арендатора:
Генеральный директор


Н.В. Ломакин
200__ г.
М.П. 


А. И. Мерко
200__ г.
М.П. 

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-004357/5
от "11" сентября 2005 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
от 14.02.1996 г. № М-05-004357
Землеустроительное дело № 050100094
Адрес участка: 6-я Радиальная улица, вл. 7

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования (ТОРЗ) Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г. Москвы Ефимова Андрея Альбертовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(79), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", в лице генерального директора Иванова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с допущенной технической ошибкой в дате Постановления Правительства Москвы от 09.01.1996г. № 1-МКЗ внести следующие изменения в Договор аренды земельного участка по адресу: 6-я Радиальная улица, вл. 7 от 14.02.1996 г. № М-05-004357, в связи с чем преамбулу Договора считать утратившей силу и читать в следующей редакции:

«Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа «Московский комбинат хлебопродуктов», в лице президента Мерко Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с постановлением правительства Москвы от 09 января 1996 г. № 1-МКЗ заключили настоящий Договор о нижеследующем.»

2. В соответствии с распоряжениями Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации", установить с 01.01.2004года размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

4. Настоящее Соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357

5 Настоящее Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон и вступает в силу с момента присвоения в Москомземе учетного номера.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов
города Москвы
Юридический адрес:
115054, Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40603810900001300001
к/с № 301018107000000000730
в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва
БИК 04452730
ОКПО 16412348
ИНН 7705031674
Телефон 318-21-11

Арендатора:

Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов"
Юридический адрес:
105066, г. Москва, Нижняя Красносельская улица, дом 32/29, стр.2, комн.2
Почтовый адрес: 115404, Москва, 6-я Радиальная улица, д.7
Расчетный счет № 40702810738060100756
к/с 301018104000000000225
в ЦАРИЦЫНСКОМ ОСБ 7978 МБ АК СБ РФ
БИК 044525225
ОКПО 5079058
ИНН 7724051468
Телефон 326-58-22

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник ГОРЗ ЮАО на основании доверенности от 29.01.2005г. № 33-И-3/5-(79)

А.А. Ефимов
" " " 2005 г.
М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор

С. А. Иванов
2005 г.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
от "8" сентября 2005 г.
к договору аренды
№ М-05-004357 от 14.02.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-004357-001

Наименование арендатора ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»

Адрес участка 6-я Радиальная улица, вл. 7

Землеустроительное дело № 050100094

Кадастровый номер участка 770510002004

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка (всего)		438438 кв.м
В том числе :		
1.1.1. Площадь земельного участка, занимаемая по эксплуатацию зданий и сооружений		429563 кв.м
1.1.2. Площадь земельного участка занимаемая под крытую автостоянку		8875 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель		
1.2.1. Базовая ставка ежегодной арендной платы за участок, занимаемый под эксплуатацию зданий и сооружений комбината		180000 руб./га
1.2.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за участок, занимаемый под крытую автостоянку		180000 руб./га
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		29
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.32
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»		4.32
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	руб.	2525760.00
3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок с учетом коэффициента инфляции	руб.	10911283.20

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы), Расчетный счет 40101810800000010041

в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва, БИК 044583001, ОКАТО 45296553000

Назначение платежа: КБК 07111105012030101120

Арендная плата за землю за квартал года.

ФЛС № . НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, от 26.03.2001 г. № 258-РМ в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. №110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".

2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.

3. Арендные платежи начисляются с 01.01.2004г.

4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.

5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник территориального объединения регулирования землепользования в Южном административном округе на основании доверенности от "20" января 2005 г. № 33-И-3/5-(79)

А. А. Ефимов
2005 г.

От Арендатора:

Генеральный директор

С. А. Иванов
2005 г.
М.П.



Учетный номер дополнительного соглашения № М-05-004357 / ___ от "26" апреля 2005 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка от 14.02.1996 г. № М-05-004357
Землеустроительное дело № 050100094
Адрес участка: 6-я Радиальная улица, вл. 7

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования (ТОРЗ) Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г. Москвы Ефимова Андря Альбертовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(79), от имени Правительства г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Иванова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 03.08.2004г. № 532-ПП "О коэффициентах к ставкам арендной платы за землю для категорий арендаторов и арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности" и Постановлением Правительства Москвы от 28.12.2004г. № 956-ПП "Об утверждении отраслевых перечней организаций промышленности города Москвы, которым на 2004год установлены понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю" установить с **01.01.2004 года по 31.12.2004 года** размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» установить с **01.01.2005 года** размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 2 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Считать утратившими силу пункты Договора и дополнительных соглашений к нему в части, противоречащей настоящему Соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

5. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: два экземпляра для Арендодателя; два - для Арендатора.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

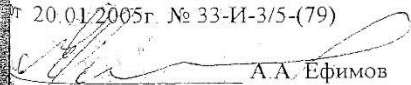
Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодателя:
Департамент земельных ресурсов
города Москвы
Юридический адрес:
15054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
15054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40603810900001300001
к/с № 301018107000000000730
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва
БИК 044552730
ОКПО 16412348
ИНН 7705031674
Телефон 318-21-11

Арендатора:
Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов"
Юридический адрес:
105066, г. Москва, Нижняя Красносельская улица, дом 32/29, стр. 2, комн. 2
Почтовый адрес: 115404, Москва, 6-я Радиальная улица, д. 7
Расчетный счет № 40702810738060100756
к/с 30101810400000000225
в ЦАРИЦЫНСКОМ ОСБ 7978 МБ АК СБ РФ
БИК 044525225
ОКПО 5079058
ИНН 7724051468
Телефон 326-58-22

Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ЮАО на основании доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(79)


А.А. Ефимов
2005 г.

От Арендатора:
Генеральный директор


С.А. Иванов
2005 г.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
от "26" *апреля* 2005 г.
к договору аренды
№ М-05-004357 от 14.02.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-004357-001

Наименование арендатора ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»

Адрес участка 6-я Радиальная улица, вл. 7

Землеустроительное дело № 050100094

Кадастровый номер участка 770510002004; 770510002003

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка (всего) 438438 кв.м
В том числе:

1.1.1. Площадь земельного участка, занимаемая по эксплуатации зданий и сооружений 429563 кв.м.

1.1.2. Площадь земельного участка занимаемая под крытую автостоянку 8875 кв.м.

1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель

1.2.1. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности за участок, занимаемый под эксплуатацию зданий и сооружений комбината 108000 руб./га

1.2.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за участок, занимаемый под крытую автостоянку 180000 руб./га

1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 29

1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 0.32

1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» 4.32

2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок руб. 1535689.73
без учета коэффициента инфляции

3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок руб. 6634179.63
с учетом коэффициента инфляции

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве

(для Департамента земельных ресурсов города Москвы), Расчетный счет 4010181080000010041

в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва, БИК 044583001, ОКАТО 45296553000

Назначение платежа: КБК 07111105012030101120

Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года.

ФЛС № _____ НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.1998г. № 980-РМ, «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» от 02.04.1999г. № 285-РМ, от 26.03.2001 г. № 258-РМ в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ", Постановление Правительства Москвы № 532-ПП «О коэффициентах к ставкам арендной платы за землю для категорий арендаторов и арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности», Постановления Правительства Москвы от 28.12.2004г. № 956-ПП.

2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.

3. Арендные платежи начисляются с 01.01.2004г. по 31.12.2004г.

4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно

5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник территориального объединения регулятора
землепользования в Южном административном
округе на основании доверенности
от "20" января 2005 г. № 33-И-3/5-(79)

А.А. Ефимов
" " " 2005 г.
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

С.А. Иванов
" " " 2005 г.
М.П.



Учетный номер дополнительного
Соглашения № М-05-004357 /
от "30" сентября 2005 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
№ М-05-004357 от 14.02.1996
Землеустроительное дело № 050100094
Адрес участка: 6-я Радиальная улица, вл. 7

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования (ТОРЗ) Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г. Москвы Ефимова Андрея Альбертовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(79), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов", в лице генерального директора Иванова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с Постановлениями Правительства Москвы от 29.03.2005г. № 162-ПП «О коэффициентах к ставкам арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности», от 19.07.2005г. № 541-ПП «Об утверждении отраслевых перечней организаций промышленности города Москвы, которым на 2005 год установлены понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю» и Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» установить с 01.01.2005г. по 31.12.2005г. размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.
2. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» установить с 01.01.2006г. размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 2 к настоящему дополнительному соглашению.
3. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.
4. Настоящее Соглашение и приложения к нему являются составной и неотъемлемой частью Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357.

5. Настоящее Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов
города Москвы
Юридический адрес:
15054, Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40603810900001300001
к/с № 30101810700000000730
в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва

БИК 044552730
ОКПО 16412348
ИНН 7705031674
Телефон 318-21-11

Арендатора:

Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов"
Юридический адрес:

105066, г. Москва, Нижняя Красносельская улица, дом 32/29, стр.2, комн.2
Почтовый адрес: 115404, Москва, 6-я Радиальная улица, д.7

Расчетный счет № 40702810738060100756
к/с 30101810400000000225
в ЦАРИЦЫНСКОМ ОСБ 7978 МБ АК СБ
РФ

БИК 044525225
ОКПО 5079058
ИНН 7724051468
Телефон 326-58-22

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник территориального управления
департамент земельных ресурсов
города Москвы № 33-И-3/5-(79)

М.П. [подпись] А. Ефимов



От Арендатора:

Генеральный директор



С.А. Иванов
2005 г.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
от "30" сентября 2005 г.
к договору аренды
№ М-05-004357 от 14.02.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-004357-_____
Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов"
Адрес участка: 6-я Радиальная улица, вл. 7
Землеустроительное дело № 050100094
Кадастровый номер участка 770510002004

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.	
1.1. Площадь земельного участка	438438 кв.м
1.1.1. Площадь земельного участка, занимаемая под эксплуатацию зданий и сооружений	429563 кв.м.
1.1.2. Площадь земельного участка, занимаемая под крытую автостоянку	8875 кв.м.
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за Участок, занимаемый под эксплуатацию зданий и сооружений	108000 руб./га
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за Участок, занимаемый под крытую автостоянку	180000 руб./га
1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	29
1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.320
1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»	4.32
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	1535689.73 руб.
3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок с учетом коэффициента инфляции	6634179.63 руб.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 774801001
Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 (БИК 044583001)
КБК 07111105012030101120, ОКATO 45296553000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года. ФЛС М-05-004357-____. НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ" и постановлениями Правительства Москвы от 29.03.2005г. № 162-ПП, от 19.07.2005г. № 541-ПП.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. Арендная плата исчисляется с 01.01.2005г. по 31.12.2005г.
4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.
5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник территориального объединения
регулирующих землепользование в Южном
административном округе на основании
доверенности от "20" января 2005 г. № 33-И-3/5-(79)
М.П. _____

От Арендатора:
Генеральный директор



С.А. Иванов
2005 г.

Учетный номер дополнительного
Соглашения № М-05-004357 / _____
от " 30 " ноября 2006 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
№ М-05-004357 от 14.02.1996

Землеустроительное дело № 050100094
Адрес участка: 6-я Радиальная улица, вл. 7

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования (ТОРЗ) Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г. Москвы Озеровой Татьяны Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(287), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов"**, в лице генерального директора Иванова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с Постановлениями Правительства Москвы от 29.03.2005г. № 162-ПП «О коэффициентах к ставкам арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности», от 19.07.2005г. № 541-ПП «Об утверждении отраслевых перечней организаций промышленности города Москвы, которым на 2005 год установлены понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю», от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», Распоряжением Мэра от 02.04.1999г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года», Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ» установить размер ежегодной арендной платы в рублях с 01.01.2006г. по 30.06.2006г. согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 13.12.2005г. № 1024-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 24.05.2005г. № 356-ПП» установить размер ежегодной арендной платы в рублях с 01.07.2006г. согласно Приложению № 2 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

4. Настоящее Соглашение и приложения к нему являются составной и неотъемлемой частью Договора от 14.02.1996 г. № М-05-004357.

5. Настоящее Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов
города Москвы
Юридический адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина,20

Почтовый адрес:

115054 г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Расчетный счет №40603810900001300001
к/с № 30101810700000000730
в АКБ «Русский земельный банк» г.Москва
БИК 044552730
ОКПО 16412348
ИНН 7705031674
Телефон 318-21-11

Арендатора:

Открытое акционерное общество «Московский комбинат хлебопродуктов»
Юридический адрес: 105066, г.Москва,
Нижняя Красносельская улица, дом 32/29,
стр.2, комн.2
Почтовый адрес: 115404, Москва,
6-я Радиальная улица, дом 7
Расчетный счет № 40702810738060100756
к/с 30101810400000000225
в Царицынском ОСБ 7978 МБ АК СБ РФ
БИК 044525225
ОКПО 05079058
ИНН 7724051468
Телефон 326-58-22

Подписи сторон:

От Арендодателя:


Заместитель начальника Территориального объединения регулирования землепользования в Южном административном округе на основании доверенности от 30.12.2005г.
№ 33-И-3/5-(287)


Т.Б. Озерова
200__ г.
«
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
ОАО «Московский комбинат
хлебопродуктов»




С.А.Иванов
200__ г.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
от "10" ноября 2006 г.
к договору аренды
№ М-05-004357 от 14.02.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-004357 - _____
Открытое акционерное общество "Московский комбинат хлебопродуктов"
Адрес участка: 6-я Радиальная улица, вл. 7
Землеустроительное дело № 050100094
Кадастровый № 770510002004

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка (всего)	кв.м.	438438
В том числе:		
1.1.1. Площадь земельного участка, занимаемая под эксплуатацию зданий и сооружений	кв.м.	429563
1.1.2. Площадь земельного участка занимаемая под крытую автостоянку	кв.м.	8875
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за земельный участок, занимаемый под эксплуатацию зданий и сооружений комбината за 1 га	руб.	108000
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за земельный участок, занимаемый под крытую автостоянку за 1 га	руб.	180000
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		29
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.32
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ		4.32
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	руб.	1535689.73
3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок с учетом коэффициента инфляции	руб.	6634179.63
начисляется с 01.01.2006г. по 30.06.2006г.		

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 774801001

Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 (БИК 044583001)

КБК 07111105011010101120

ОКАТО 45296553000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.

ФЛС № М-05-004357 - _____ . НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ", постановлениями Правительства Москвы от 29.03.2005г. № 162-ПП, от 19.07.2005г. № 541-ПП, от 25.04.2006г. № 273-ПП.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно
4. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

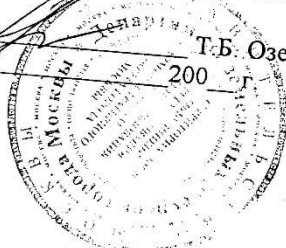
От Арендодателя:

Заместитель начальника Территориального объединения регулирования землепользования и Южном административном округе на основании доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(287)

От Арендатора:

Генеральный директор

Т.Б. Озерова
200__ г.
МП



С.А. Иванов
200__ г.
МП



Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-05-004357
от «14» июля 2013г.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве
Москва, район Строительный округа
Произведена государственная регистрация
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ
14 июля 2013
77-77-14106/2013-003
Гладышев А. А. М.
(подпись)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 14.02.1996 № М-05-004357
Землеустроительное дело № 050100094
Адрес участка: г.Москва, ул.6-я Радиальная, вл.7

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27 февраля 2013 г. № ДГИ-Д-88/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и открытое акционерное общество «Московский комбинат хлебопродуктов», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Силича Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 17.05.2013 № 253-РП «О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 2 августа 2005 г. № 1435-РП», решениями Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 09.08.2012 (протокол № 28, п.13), от 18.04.2013 (протокол № 13, п.14) внести изменения в договор аренды земельного участка от 14.02.1996 № М-05-004357, именуемый в дальнейшем «Договор»:

1.1. Изложить пункт 4.3 раздела «4. Особые условия» Договора в следующей редакции:

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

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

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

1.2. Дополнить раздел «4. Особые условия» Договора следующими пунктами:

«4.5. Арендатору осуществить строительство и ввод в эксплуатацию объектов I очереди строительства до **1 апреля 2015 г.**

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

Представить в Департамент городского имущества города Москвы до 31.12.2014 проект организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение Мосгосэкспертизы и дополнительное соглашение к инвестиционному контракту от 2 июня 2006 г. (реестровый номер 13-065086-5501-0148-00001-06) об установлении сроков строительства и ввода в эксплуатацию объектов II очереди строительства для внесения соответствующих изменений в Договор.

4.7. В случае нарушения сроков проектирования или ввода объекта в эксплуатацию арендная плата за земельный участок увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.09.2007 № 793-ПП.

4.8. Арендатору осуществить взаиморасчеты с городом Москвой для I очереди строительства в срок до **25 декабря 2013 г.**, для II очереди строительства – в срок до **1 апреля 2015 г.** на основании отдельного дополнительного соглашения к инвестиционному контракту от 2 июня 2006 г. (реестровый номер 13-065086-5501-0148-00001-06) и договору аренды земельного участка.

4.9. Арендатору представить в Департамент городского имущества города Москвы необходимые документы в сроки, обеспечивающие исполнение пункта 4.8 «раздела 4. Особые условия» Договора, для оценки рыночной стоимости земельного участка, определяемой Департаментом городского имущества города Москвы в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», с учетом затрат открытого акционерного общества «Московский комбинат хлебопродуктов» на реформирование территории, проектирование и строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, предусмотренных заключением Мосгосэкспертизы.»

2. Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Расчетный счет №
40201810200000000001
Л/с № 0307111000450284

в Отделении 1 Московского ГТУ
Банка России г.Москва 705
БИК 044583001
ИНН 7705031674, КПП 770501001,
ОКПО 16412348
Телефон: 8 (495) 959-19-13

Арендатор:

Открытое акционерное общество
«Московский комбинат хлебопродуктов»
Юридический адрес: 115404, г.Москва,
ул.6-я Радиальная, д.7, стр.1
Почтовый адрес: 115404, г.Москва,
ул.6-я Радиальная, д.7
Расчетный счет № 40702810900670000084

Корреспондентский счет №
30101810300000000659
в ОАО «Московский кредитный Банк»

БИК 044585659
ИНН 7724051468, КПП 774850001

Телефон: 8 (495) 663-87-88

6. Подписи сторон:

От Арендодателя:

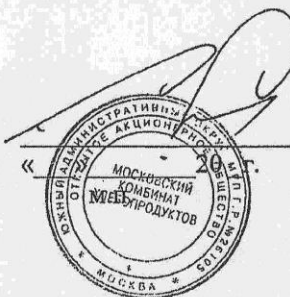
Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы
на основании доверенности от 27
февраля 2013 г. № ДГИ-Д-88/13



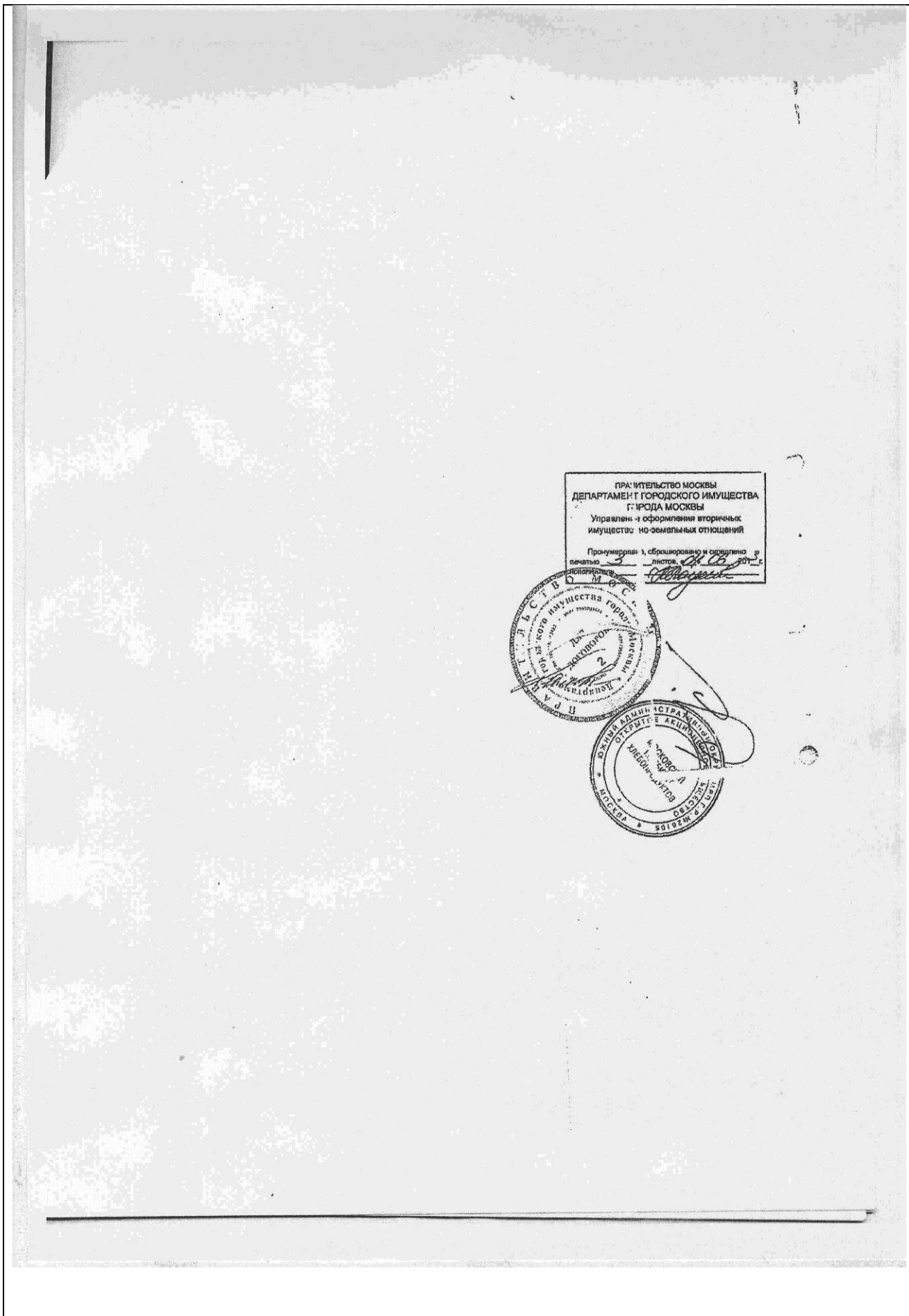
Г.И.Халова

От Арендатора:

Генеральный директор открытого
акционерного общества «Московский
комбинат хлебопродуктов»



О.В.Силич



Приложение 4. Ценовая информация

Аналоги по сравнительному подходу


вчера, 22:22
122 просмотра, 4 за сегодня
Премиум

Здание (С), 2 622 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 11С23 [На карте](#)

Марьино · 21 мин. пешком Братиславская · 23 мин. пешком

В избранное
Пожаловаться



Ипотека
от 1 403 734 Р/мес
Предварительный расчет
Оставить заявку

148 000 000 Р

56 446 Р за м²


PRO
Алексей Артемов
Ещё 5 объектов

+7 985 520-25-24

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)



2 622 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

С
Класс

Готовый арендный бизнес!!! Здание арендовано на 95%, ОКУПАЕМОСТЬ 7,5 лет!!!

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

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

Одинбург
Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м². Готовые помещения от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей! +7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика Afi Development odinburg.ru

Условия сделки

Цена	148 000 000 Р
Ставка	56 446 Р за м ²
Налог	НДС включен: 24 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

О здании

Возможное назначение	Свободное	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	2 622 м ²
Линия домов	Вторая		

Статус участка: В аренде

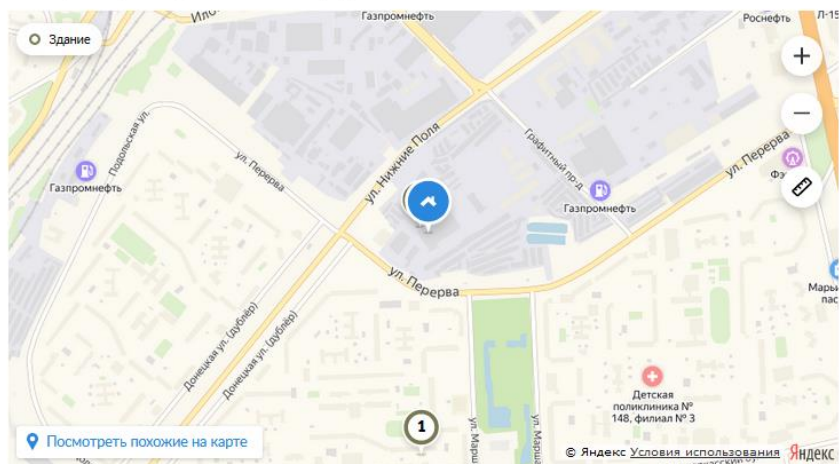
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	32
----------	----------	-----------------------------	----

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 11С23

▲ Марьино 21 мин. пешком ▲ Братиславская 23 мин. пешком

На карте 360° Панорама Похожие рядом



Экспорт Печать Пожаловаться

Алексей Артемов PRO

https://www.cian.ru/sale/commercial/203369857/ 90% Поиск

16 июн, 17:27 210 просмотров, 7 за сегодня

Здание (В), 2 350 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К5 [На карте](#)

▲ ЗИЛ · 2 мин. пешком ▲ Автозаводская · 10 мин. пешком

▲ Технопарк · 19 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
КАЖДОМУ КРЕДИТ 2008

Ипотека
от 1 783 122 руб/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

188 000 000 руб

80 000 руб за м²

PRO

Мариано

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

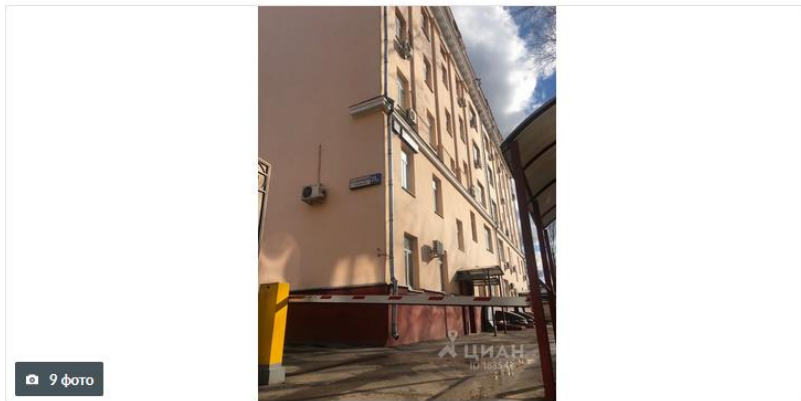
[Ещё 147 объектов](#)

+7 965 134-79-79

+7 495 255-15-13

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

[Написать сообщение](#)



9 фото



2 350 м²

Площадь

6 этажей

Этажность

В

Класс

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Вашему вниманию предлагается отдельностоящее здание на ТТК, в двух минутах от станции ЗИЛ МЦК. 6-ти этажное капитальное строение, площадью 2350 кв.м., 2 подъезда, 2 лифта, подвал, чердак. В собственности более 15 лет. Все налоги оплачивались в своевременно, без долгов! Кристально чистые документы, все на руках. Идеально подойдет под гостиничный бизнес, хостел. Огороженная территория, охрана, видео-наблюдение, открытая автостоянка на 50 машин.



ЖК бизнес-композитор
Помещения квартале би
Готовый аре
Охрана, парк
4 минуты до
+7 (495) 106

Застройщик AFI Development. Проектная декларация residence.ru



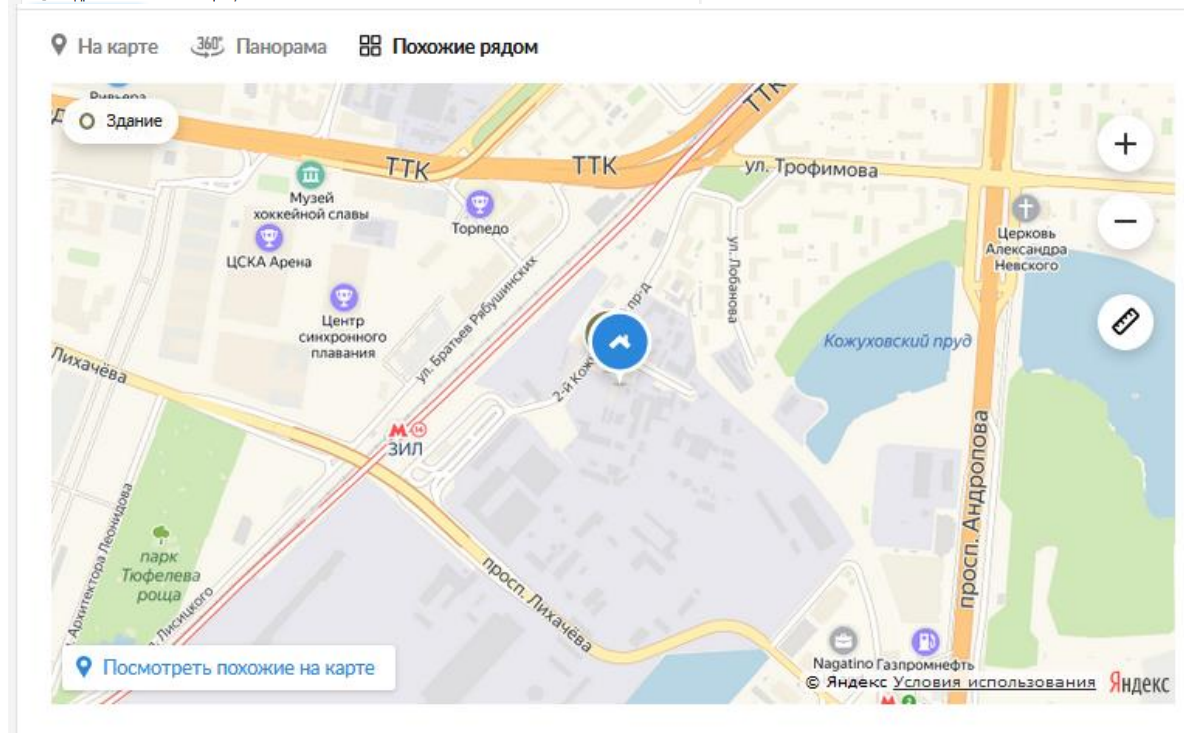
ЖК премиум Архитектор
Street retail*
40 до 2000 г
пешеходный
+7 (495) 125

Застройщик AFI Development. Проектная декларация afipochtovaya.ru. *Street retail (стрит-ритейл) —



Одинбург Коммерчес

Условия сделки			
Цена	188 000 000 Р		
Ставка	80 000 Р за м²		
Налог	НДС включен: 31 333 333 Р		
Тип сделки	Свободная продажа		
Уточнить условия Пожаловаться			
О здании			
Высота потолков	3 м	Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Есть	Общая площадь	2 350 м²
Линия домов	Вторая		
Статус участка	В аренде		
Вход	Отдельный с улицы	Лифты	2
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	50
<input checked="" type="checkbox"/> Естественная вентиляция <input checked="" type="checkbox"/> Местное кондиционирование <input checked="" type="checkbox"/> Автономное отопление <input checked="" type="checkbox"/> Гидрантная система пожаротушения			



Здание (В), 10 790 м²

Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 14С14 [На карте](#)

Нагатинская · 15 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

БАНК ЗЕНИТ
КАПИТАЛЬНЫЙ СТРОИТЕЛЬСТВО

Ипотека
от 7 675 486 руб./мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

809 250 000 руб. ↑ ↓

75 000 руб за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
[Ещё 997 объектов](#)

+7 916 450-89-53

[СМС доставлены не будут, звоните](#)

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

[Написать сообщение](#)



12 фото



10 790 м² **5 этажей** **В**
Площадь Этажность Класс

ID 11183. Готово к показу! Здание удобно расположено на 2-й линии Варшавского шоссе, вблизи ТТК, в 15 минутах пешком от метро. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Административное здание. Всего этажей: 5. Общая площадь здания 10790 кв. м. Здание удобно расположено на 2-й линии Варшавского шоссе, вблизи ТТК, в 15 минутах пешком от метро. В помещениях выполнена стандартная офисная отделка, прекрасно подойдет под офисы. Планировка помещений позволяет сделать как "открытое пространство", так и "коридорную" систему. Большая охраняемая парковка вокруг здания. Можно сделать "редевелопмент" под гостиницу, хостел, медицинский центр. Разрешенная электрическая мощность: 1000 кВт.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	809 250 000 руб.
Ставка	75 000 руб за м ²
Налог	НДС включен: 134 875 000 руб.
Тип сделки	Свободная продажа

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

О здании

Общая площадь 10 790 м²

Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 14С14

Нагатинская 15 мин. пешком

Одинбург
помещения от 50 м²

Коммерческие пом. руб./м²
Продажа помещен «Одинбург». Выгод этапе строительства м². Готовые помещ. Высокий трафик – жителей!
+7 (495) 125-12-28
Проектная декларация на сайте застройщика АFI Dev

ЖК премиум-класс
«Архитекторов»
Street retail* от 72 м²
40 до 2000 м². Пот. пешеходный трафик
+7 (495) 125-16-92

Застройщик АFI Development. Проектная декларация afixpochtoyau.ru. *Street retail (стрип-ритейл) – улочке

809 250 000 руб. ↑ ↓

75 000 руб за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
[Ещё 997 объектов](#)

+7 916 450-89-53

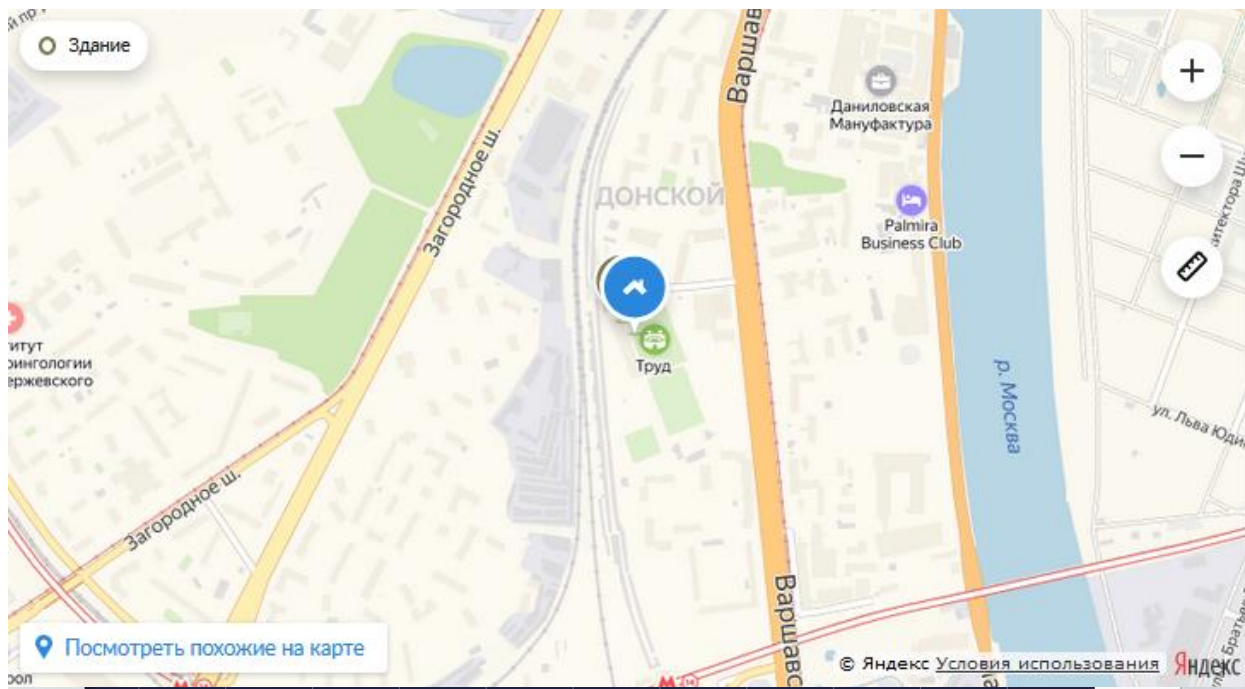
[СМС доставлены не будут, звоните](#)

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

[Написать сообщение](#)



Коммерческие помещения руб./м²
Продажа помещ «Одинбург». Выгод этапе строительства м². Готовые помещ. Высокий трафик – жителей!
+7 (495) 125-12-



23 июл, 15:57 74 просмотра, 2 за сегодня

https://www.cian.ru/sale/commercial/211856467/ 90% Поиск

Здание (В), 4 798 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Академика Капицы, 32А [На карте](#)

▲ Коньково · 8 мин. пешком ▲ Теплый Стан · 18 мин. пешком

▲ Беляево · 20 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📧](#) [📞](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека
от 2 674 683 руб./мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

282 000 000 Р

58 775 Р за м²

PRO
Навигатор Недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
[Ещё 160 объектов](#)

+7 910 422-29-29

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

[Написать сообщение](#)



4 798 м² **4 этажа** **В** **1987**
Площадь Этажность Класс Год постройки

ПРОДАЖА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕГО ЗДАНИЯ. ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Академика Капицы, вл.32А. Общая площадь здания: 4 798 кв.м. Арендопригодная площадь: 4 318 кв.м. Общая площадь ЗУ: 0,37 га. Расположено в развитом жилом районе Коньково с наличием всей сопутствующей инфраструктуры. Земельный участок огорожен, имеет свою парковку, территория имеет асфальтовое покрытие.



Коммерческие поме
руб./м2
Продажа помещений
«Одинбург». Выгодн
этапе строительства
м2. Готовые помеще
Высокий трафик – б
жителей!
+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика AFI Devel



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

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на [afiproctovaya.ru](#). *Street retail (стрип-ритейл) – уличная



**ЖК бизнес-класса «
Композиторов»**
Помещения от 71 кв

Отличная транспортная и пешеходная доступность благодаря расположению в 5 минутах пешком от станции метро Коньково, на автомобиле удобный выезд на Профсоюзную ул., ТТК 10 км, МКАД 3 км. Здание можно использовать как коммерческую недвижимость со стабильным арендным потоком.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	282 000 000 ₽
Ставка	58 775 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 47 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

О здании

Год постройки	1987	Высота потолков	4,6 м
Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	4 798 м²
Линия домов	Первая		

Площадь участка	0,38 га	Статус участка	В аренде
-----------------	---------	----------------	----------

Вход Отдельный с улицы

Естественная вентиляция

Местное кондиционирование

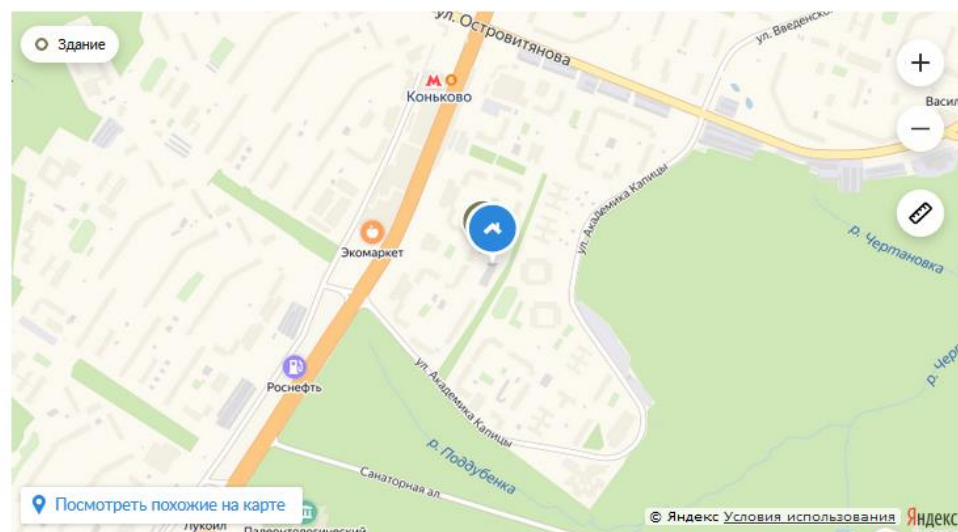
Центральное отопление

Спринклерная система пожаротушения

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Академика Капицы, 32А

Коньково 8 мин. пешком Теплый Стан 18 мин. пешком Беляево 20 мин. пешком

[На карте](#) [360° Панорама](#) [Похожие рядом](#)




Аналоги по доходному подходу

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/193309455/> 90% 🔍 Поиск

Офис (С), от 20 до 250 м²

в технопарке «Связь инжиниринг»
 Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 9 [На карте](#)
 🟢 Царицыно · 10 мин. на транспорте 🟢 Каширская · 15 мин. на транспорте
 🟢 Варшавская · 5 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠ Пожаловаться



9 фото

от 20 до 250 м² 5 из 6 Свободно С
 Площадь Этаж Помещение Класс


Технопарк Связь инжиниринг расположен на юге Москвы на территории площадью 19 800 м² в районе Царицыно. Объекты капитального строительства технопарка занимают площадь 24 173,8 м². На территории Технопарка сдаются в аренду офисные помещения (от 20 кв.м.) класса С, с ремонтом, возможно укомплектовать необходимой мебелью. В 5 минутах на общественном транспорте от станции метро Царицыно. Удобный выезд на МКАД, Варшавское шоссе. Охраняемая территория.

от 16 667 до 208 334 ₳/мес. 10 000 ₳ за м² в год


PRO ID 67472 Еще 2 объекта +7 910 404-23-24

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

Написать сообщение

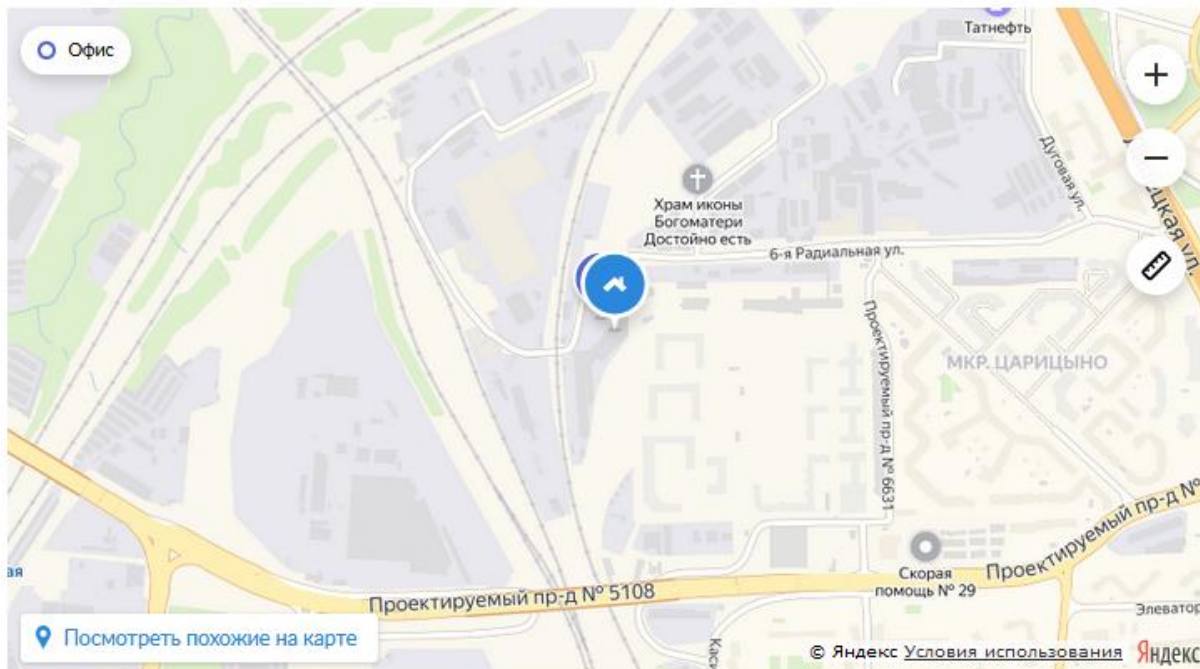


ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
 Street retail* от 72 до 916 м². Офисы с 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО +7 (495) 125-16-92
 Застройщик АFI Development. Проектная декларация на сайте aprofitovaya.ru. *Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля



Одинбург
 Коммерческие помещения от 110 00 руб./м²
 Продажа помещений на 1-м этаже в «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от м². Готовые помещения от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей! +7 (495) 125-12-28
 Проектная декларация на сайте застройщика АFI Development odinburg.

📍 На карте 🔄 Панорама 🗪 Похожие рядом



сегодня, 11:36 1 082 просмотра, 6 за сегодня

Офис (С), от 23 до 414 м²

в административном здании «на ул. Бирюлёвская, 9»

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 9 [На карте](#)

Царицыно - 4 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📎 📧 ⚠ Пожаловаться



15 фото



от 23 до 414 м² 4 из 4 Свободно С
Площадь Этаж Помещение Класс

Крупный собственник АО "Бизнес-Недвижимость" предлагает в аренду помещения свободного назначения и помещения под офис в 4-х этажном административном здании в районе "Бирюлево Восточное". Густонаселенный жилой район.

Арендваемая площадь с учетом коридорного коэффициента (12%) от 23 до 414 кв.м на 4 этаже. Здание без лифта.

Кабинетная планировка. Возможна перепланировка, организация и оформление пространства под задачи вашего бизнеса.

Текущие арендаторы на объекте: продуктовый супермаркет, клуб единоборств, офисы.

Требуется косметический ремонт. На время выполнения ремонта возможно предоставление арендных каникул.

Арендная ставка 9 600 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Интернет и телефония оплачиваются отдельно.

[в административном здании «на ул. Бирюлёвская, 9»](#)

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 9

Царицыно 4 мин. на транспорте

от 18 400
до 331 200 **₽/мес.**

9 600 **₽** за м² в год

PRO
БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2014 года
Ещё 81 объект

+7 985 380-95-86

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)



ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»
Помещения от 71 до 456 м² квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес «с Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Сады Кольца»
+7 (495) 106-76-82

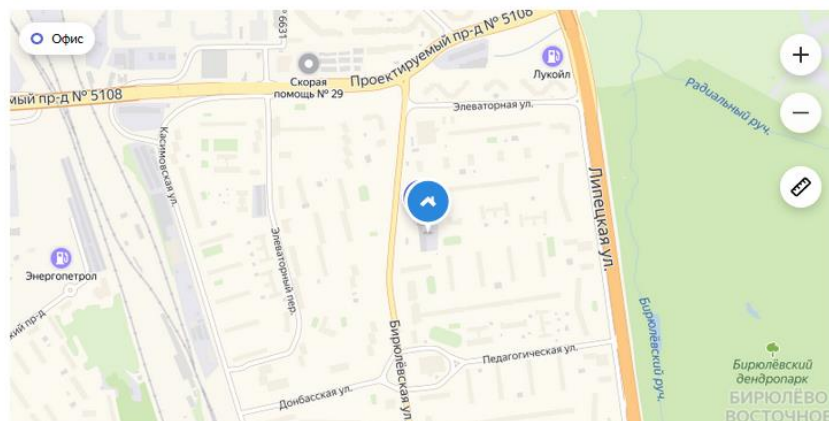
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте residence.ru



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

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afproctovaya.ru. *Street retail (стрит-ритейл) – уличная торговля

📍 На карте 🔄 Панорама 🏠 Похожие рядом




вчера, 15:15 14 просмотров, 3 за сегодня Р Платное

Офис, от 35 до 200 м²

в офисно-складском комплексе «в Харьковском проезде, 2 (2с3)»
 Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 2 [На карте](#)
 М Пляжская · 20 мин. на транспорте М Улица Академика Янгеля · 21 мин. на транспорте

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

от 35 до 200 м² **3 из 4** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Лот 1238 Вашему вниманию предлагается Аренда Офиса 200кв.м (деление от 35кв.м) находятся на огороженной территории офисно- складского комплекса. Офис расположен на 3 и 4-м этаже в административном здании., кабинетно-коридорная планировка, с/у на этаже, МГТС, интернет, коммерческий телефон, охрана. Предоставление юр.адреса. По всем интересующим вопросам с удовольствием отвечу по телефону.

от 31 500
до 180 000 Р/мес.

10 800 Р за м² в год

PRO

КиК недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Ещё 207 объектов

+7 985 580-05-41

СМС доставлены не будут, звоните

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

Одинбург
 Коммерческие помещения от 110 000 руб./м2
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м2. Готовые помещения от 80 м2. Высокий трафик – более 24 000 жителей!
 +7 (495) 125-12-28

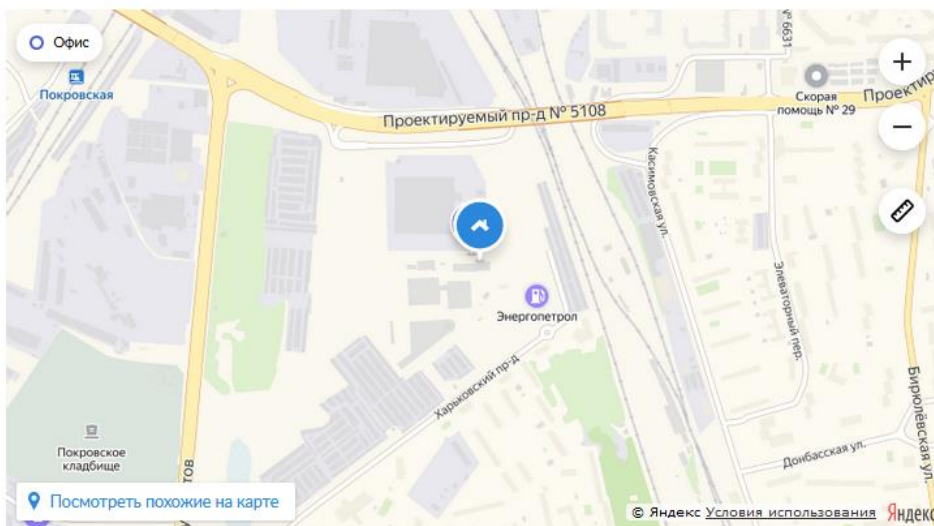
Проектная декларация на сайте застройщика API Development odinburg.ru

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

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте api-residence.ru

в офисно-складском комплексе «в Харьковском проезде, 2 (2с3)»
 Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 2
 М Пляжская 20 мин. на транспорте М Улица Академика Янгеля 21 мин. на транспорте

На карте [360° Панорама](#) [Похожие рядом](#)



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Чертаново Центральное > метро Пражская > Дорожная улица


18 июл, 14:06 63 просмотра, 4 за сегодня Р Плат

Офис, от 23,7 до 2 810 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Дорожная ул., 3к19с9 [На карте](#)

Пражская · 15 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



28 фото

от 23,7 до 2 810 м² **2 из 5** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

В административном здании на юге Москвы сдаются офисные площади кабинетного и открытого (open space) типа. Удобная транспортная доступность. Бесплатная парковка на территории для арендаторов! Офисы требуют ремонта. Предоставим арендные каникулы на время ремонта. Предложим ремонт в арендуемых помещениях своими силами(выгоднее рыночных цен). На первом этаже здания уютная столовая с вкусной едой и демократичными ценами. На территории, рядом со зданием есть дешёвые парковки, автостоянки, гаражи и пропускная система с видеонаблюдением.

от 20 145
до 2 388 500 Р/мес.

10 200 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO
ID 29960705
Ещё 5 объектов

+7 917 561-07-55

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

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

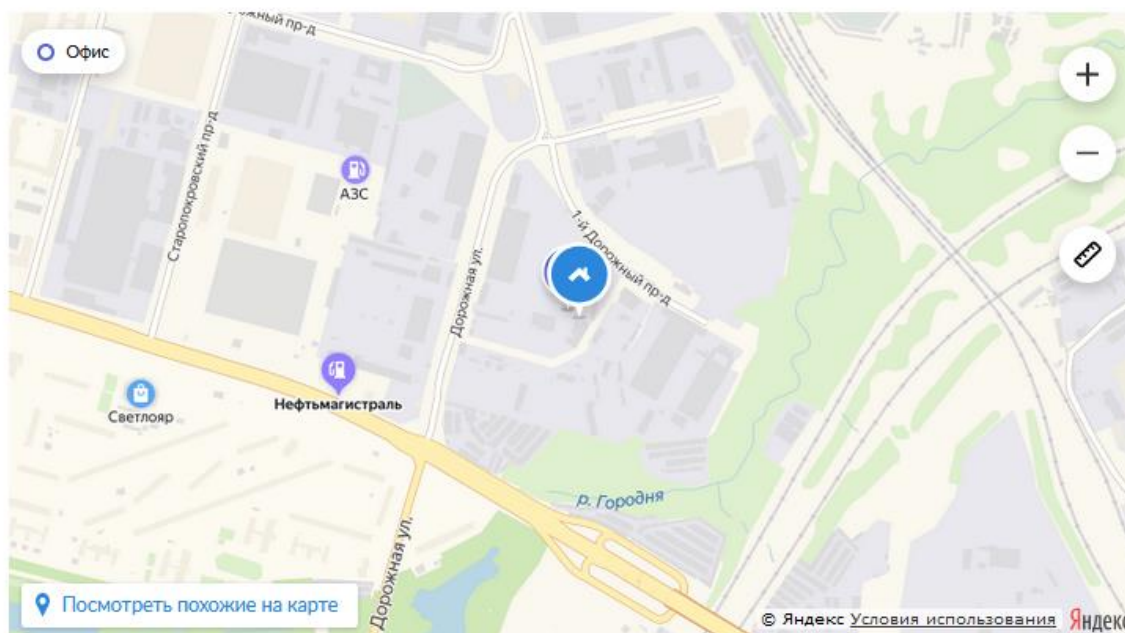
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

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

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Дорожная ул., 3к19с9

Пражская 15 мин. пешком

[На карте](#) [360° Панорама](#) [Похожие рядом](#)



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Бирюлево Западное > метро Теплый Стан > Востряковский проезд

сегодня, 08:30 35 просмотров, 4 за сегодня

Офис (В), от 50 до 96 м²

в офисно-складском комплексе «Элит Кроус (Строение 1)»

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 10БС1 [На карте](#)

Теплый Стан · 10 мин. на транспорте Аннино · 22 мин. пешком

Улица Академика Янгеля · 30 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



от 50 до 96 м² 1 из 4 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Описание Бизнес-центра: Для большинства столичных компаний аренда офисов в "Элит Кроус" - выгодный вариант размещения, отличающийся доступными арендными ставками и высоким уровнем комфорта.

Хорошая транспортная доступность общественный транспорт, крупные магистрали. Совсем рядом находится МКАД, можно быстро доехать до Варшавского и Каширского шоссе. До станции метро "Аннино" около 5 минут городским транспортом, 20 минут пешком

в офисно-складском комплексе «Элит Кроус (Строение 1)»

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 10БС1

Теплый Стан 10 мин. на транспорте Аннино 22 мин. пешком

Улица Академика Янгеля 30 мин. пешком

от 45 000

до 86 400 ₪/мес.

10 800 ₪ за м² в год

PRO

Аренда 4Life

Агентство недвижимости

На рынке с 2011 года

Ещё 446 объектов

+7 985 781-32-52

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение



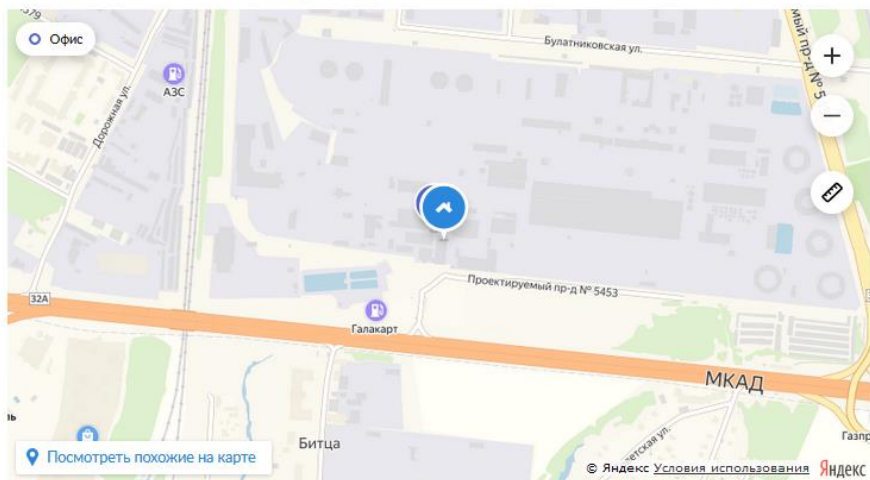
Коммерческие пом. руб./м2
Продажа помещен «Одинбург». Выгод этапе строительства м2. Готовые помещ. Высокий трафик – жителей!
+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика Afi Dev



ЖК бизнес-класса композиторов
Помещения от 71 м2 квартале бизнес-к/ Готовый арендный Охрана, паркинг и 4 минуты до Садов

На карте Панорама Похожие рядом



Аналоги земли

https://zдание.info/3586/3588/object/47271

ПРОДАЖА АРЕНДА СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС ЦЕНТРЫ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НОВОСТИ ОБЗОРЫ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА

zдание.info > Продажа участков > Участки под строительство > Продажа участка, м. Борисово, м. Каширская

ПРОДАЖА УЧАСТКА, М. БОРИСОВО, М. КАШИРСКАЯ лот № 47271

МОСКВА, ЮАО, М КАШИРСКАЯ, УЛ БОРИСОВСКИЕ ПРУДЫ, Д 1А

площадь ЦЕНА М² ЦЕНА ВСЕГО

площадь	ЦЕНА М ²	ЦЕНА ВСЕГО
6 140 м ²	₽ 46 267	₽ 284 040 000

Продается право бессрочной аренды земельного участка площадью 6140 кв.м по адресу: ул. Борисовские Пруды, владение 1А, 2, 3, 4, 5, 6, 7. Ближайшие станции метро – Каширская, Борисово.

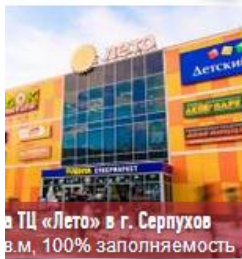
Кадастровый номер земельного участка – 77:0,5:00:11010:1.

https://zдание.info/3586/3587/object/328211

90% Поиск



Комплекс Vivaldi, Новые Черемушки
для street-retail помещений



ТЦ «Лето» в г. Серпухов
в.м., 100% заполняемость



«Сенный», 20 метров от метро
для торговых площадей от



офисов в новом БЦ

ИНВЕСТИПРОЕКТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА НА КАШИРСКОМ ШОССЕ лот № 328211

МОСКВА : М КАШИРСКАЯ : Ш КАШИРСКОЕ : ВЛД 45



смотреть

1 из 2

увеличить



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
7 815 м²	₽ 36 357	₽ 284 040 000

Продается инвестиционный проект на строительство многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, Каширское ш., вл. 45. Ближайшая станция метро - Каширская.

Общая площадь объекта - 35 540 кв. м, на земельном участке 7 815 кв. м.

Доли города нет. На основании параметров, установленных ГПЗУ, без дополнительных разрешений и согласований возможно проектирование офисно-торгового, офисного или торгового комплекса общей наземной площадью 20 000 кв. м и высотой не более 43 м с сопутствующей инфраструктурой (общепит, банковские отделения и пр.) и подземным паркингом емкостью 380 м/м. Соотношение торговых и офисных помещений в ГПЗУ не установлено и может быть принято на усмотрение инвестора.

В случае необходимости возможно внесение изменений в ГПЗУ с дополнением других видов общественных объектов, в т.ч. гостиниц, образовательных, культурных, спортивных объектов, а также объектов общественно-производственного назначения (ЖКХ и пр.).

Получено 1700 кВт, мощность заведена и оплачена, построена трансформаторная подстанция (2 БКТП). Нет ограничений на тех.условия.

По имеющимся данным, на сегодняшний день дефицита по остальным видам инженерного обеспечения (теплоснабжение, водоснабжение, канализация) нет.

Договор аренды земельного участка на 25 лет до 2030 года.

https://zдание.info/3586/3587/object/328211

nie.info
КАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

[+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) [ОПЛАТА](#)

Договор аренды земельного участка на 25 лет до 2030 года.
Комплекс зданий, расположенных на участке, находится в собственности. Деятельность на территории участка не ведется, готов к освоению.

Возможные варианты использования

инвестконтракт строительства БЦ ТРЦ инвестконтракт строительства ТРЦ инвестконтракт торгово офисного центра

Объект на карте **Панорама** [Показать объекты рядом](#)

Как добраться?

Пробки Слои

Открыть в Яндекс.Картах

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить

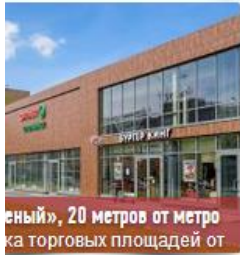
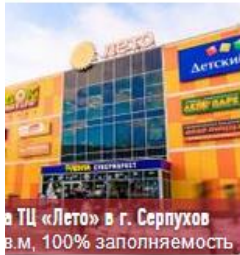
Компания: **ООО "СТРОЙСЕРВИС"**

Статус: Представитель собственника

Роман

+7 (977) 339-97-14

- Сохранить объект
- Распечатать (PDF)
- Переспать по E-mail
- Статистика страницы



ПРОДАЖА УЧАСТКА, М. КУНЦЕВСКАЯ, УЛ. ЖИТОМИРСКАЯ

лот № 141479

МОСКВА › ЗАО › М КУНЦЕВСКАЯ › УЛ ЖИТОМИРСКАЯ



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

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

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

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

Дополнительные характеристики

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

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



90%



Поиск

nie.info
НЕЗВИСИМАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово



РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

ОПЛАТА

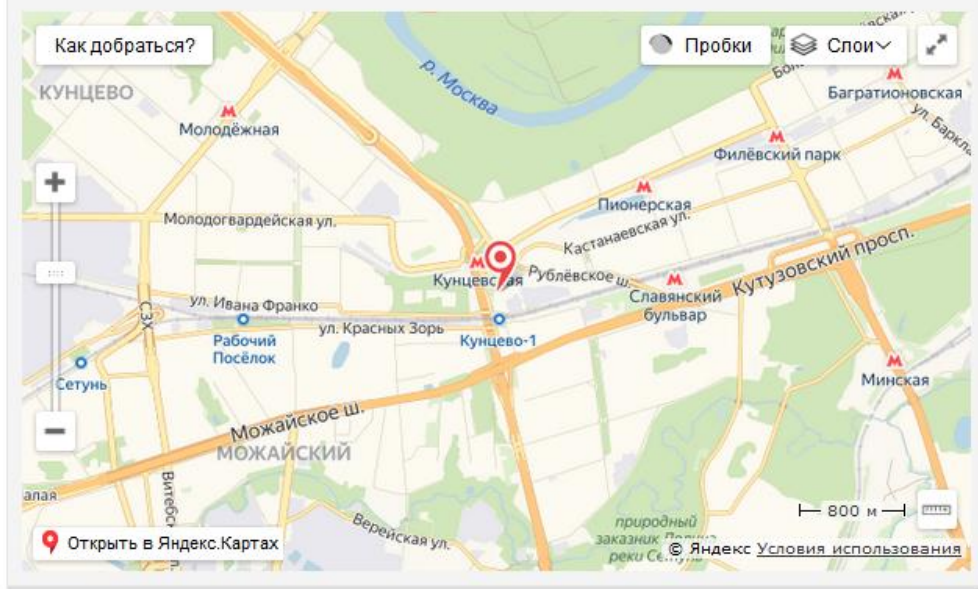
Возможные варианты использования

участок под строительство ЖК

участок под строительство ТЦ

Объект на карте

Показать объекты рядом



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить

Отправить запрос

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

Алексей

+7 (916) 377-44-24

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

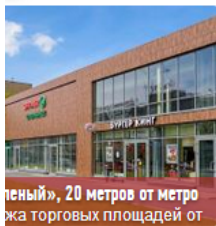
Статистика страниц

https://zдание.info/3586/3588/object/287685

90%

Поиск

zdanie.info > Продажа участков > участки под строительство > продажа участка под строительство, ст. мцк кры



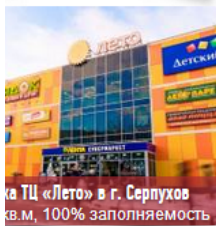
«Лето», 20 метров от метро
для торговых площадей от



«Vivaldi», Новые Черемушки
для street-retail помещений



офисов в новом БЦ
«А»



ТЦ «Лето» в г. Серпухов
10 кв.м, 100% заполняемость

ПРОДАЖА УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО, СТ. МЦК КРЫМСКАЯ

лот № 287685

МОСКВА · М АКАДЕМИЧЕСКАЯ · УЛ ЧЕРЕМУШКИНСКАЯ Б.

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² \$ €	ЦЕНА ВСЕГО \$ €
2 569 м ²	₽ 38 926	₽ 100 000 000

Продается земельный участок под строительство жилого дома, торгового центра, БЦ на улице Большая Черемушкинская в Москве.

Площадь участка – 2569 кв.м. Участок находится в собственности ООО.

Город предлагает построить на данном участке жилой дом под программу реновации и готов предоставить всю необходимую документацию.

В данный момент на участке располагается каркас здания площадью 1317,7 кв.м (находится в собственности ООО). Подключено 50 кВт электричества.

Очень удобное месторасположение, развитая инфраструктура, отличная транспортная развязка.

Дополнительные характеристики

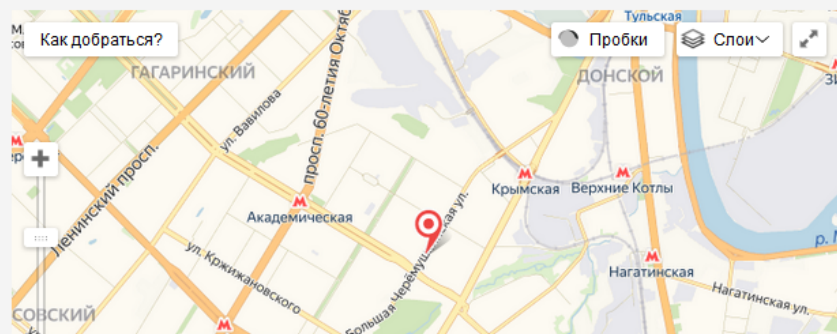
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — земли нацеленных пунктов
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение
- ✓ Земельный участок 0,26 га в собственности

Возможные варианты использования

- участок под строительство БЦ
- участок под строительство гостиницы
- участок под строительство ЖК
- участок под торгово-офисный центр

Объект на карте

Показать объекты рядом



https://zдание.info/3586/3588/object/287685

90%

Поиск

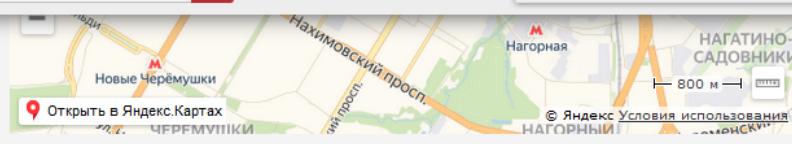
zдание.info
МОСКОВСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово



РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

ОПЛАТА



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить

Отправить запрос

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Агентство недвижимости

Вера

+7 (903) 525-97-14

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страниц