

О Т Ч Е Т № 1896

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1500 КВ.М.,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
ИМЕЮЩЕГО АДРЕСНЫЕ ОРИЕНТИРЫ: Г. МОСКВА, УЛИЦА
АКАДЕМИКА ПЕТРОВСКОГО, ВЛ. 10, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:
77:05:0001008:3, ПРЕДСТАВЛЕННОГО ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ,
СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ
АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ СО ВСТРОЕННЫМ ТУАЛЕТОМ И
ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ, СРОКОМ НА 49 ЛЕТ**

ЗАКАЗЧИК:

**Общество с ограниченной
ответственностью «МАГТ»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Консалтинговое бюро «Императив»

Номер договора на оказание услуг по оценке

№10/04-01 от 01.04.2018 г.

Дата составления отчета

30 апреля 2018 г.

Курск 2018 год

Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УТОЧНЯЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ В АПРЕЛЕ 2018	20
9.2 АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКВЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 01 ЯНВАРЯ 2018 ГОДА	33
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	41
9.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. МОСКВЫ.....	41
9.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
10. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	52
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	55
11.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
11.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
11.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	76
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	78
СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ.....	80

Общество с ограниченной
 К онсалтинговое ответственно
 юро
 Императив

305019, РФ, г. Курск
 ул. Малых, 44 Б, офис 24
 тел./факс: 8 (4712) 39-40-71
 E-mail: kbimperativ@mail.ru

№ _____

Конкурсному управляющему
 ООО «МАГТ»
 Лещенко В.В

Уважаемый Василий Вениаминович!

На основании договора №10/04-01 от 10 апреля 2018 г. оценщиками ООО КБ «Императив» была проведена оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 1500 (одна тысяча пятьсот) кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленного для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет.

Оценка выполнена по состоянию на **27 апреля 2018 года**, в соответствии с требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06. 2015г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка».

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с частью 2 статьи 12 Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" рыночная стоимость, указанная в настоящем отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Анализ исходной информации рыночных данных представленных в соответствующих разделах настоящего отчета и отдельные части не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Полученные результаты, предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что:

- рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 1500 кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленного для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет по состоянию на дату оценки, составляет:

**112 623 000 (Сто двенадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи) руб. 00 коп.
без учета НДС**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «КБ «Императив»

С.В. Шилина

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Итоговое заключение о рыночной стоимости, составлено на основании Отчета об оценке №1886 от «30» апреля 2018 г., выполненного по Договору оказания оценочных услуг № 10/04-01 от 10.04.2018 г. и подготовленного ООО «КБ «Императив».

Цель оценки – определение стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства.

Таблица 1.1

Объект оценки	Право аренды земельного участка общей площадью 1500 кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленного для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет
Дата оценки	«27» апреля 2018 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился в связи с тем, что необходимые сведения и характеристики получены с помощью онлайн сервисов Yandex, Google, а также по данным публичной кадастровой карты на сайте Росреестра (https://rosreestr.ru)
Дата составления отчета	«30» апреля 2018 г.
Инспекция объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • анализ предоставленной Заказчиком информации (документации); • интервью с Заказчиком.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности принадлежит Правительству Москвы (правопреемник Департамент городского имущества города Москвы). Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 29.12.2007 г. №01-41-3044; Договор аренды земельного участка (с изменениями от 15.11.1996, от 16.02.1998, от 23.07.1999, о 02.03.2004, от 17.01.2008) от 15.08.1995 М-05-002843; Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 16.03.1995 №259; Определение Арбитражного суда Республики Ингушетия от 06.03.2017: 46 АГ №175582)
Сведения о собственнике Объекта оценки	Департамент городского имущества города Москвы ИНН 7705031674 ОКТМО 45380000000 ОГРН 1037739510423 Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д.1/12 Почтовый адрес: 115054, Москва, ул. Бахрушина, д.20
Наличие обременений, ограничений права	На дату оценки обременения не зарегистрированы
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой.
Цель оценки	Определение стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Реализация имущества
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.
Проведенный анализ рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Анализ социально-экономической обстановки в России в марте 2018 • Аналитический обзор социально-экономического развития г. Москвы

- Анализ рынка земель г. Москвы и Московской области

Результаты, полученные в процессе проведения оценки различными подходами

Таблица 1.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб. округленно
Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов		
Не применялся		112623420	1	Не применялся		112623420	112623000

Полученные результаты, предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 1500 кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленного для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений до тысяч, составляет:

112 623 000 (сто двенадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи) руб. 00 коп без учета НДС

Рыночная стоимость, указанная в настоящем отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Задание на оценку

1. Объект оценки: право аренды земельного участка общей площадью 1500 (тысяча пятьсот) кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленного для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет

2. Имущественные права на объект оценки: право собственности принадлежит Правительству Москвы (правопреемник Департамент городского имущества города Москвы). Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 29.12.2007 г. №01-41-3044; Договор аренды земельного участка (с изменениями от 15.11.1996, от 16.02.1998, от 23.07.1999, от 02.03.2004, от 17.01.2008) от 15.08.1995 М-05-002843; Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 16.03.1995 №259; Определение Арбитражного суда Республики Ингушетия от 06.03.2017.

3. Цель оценки: определение стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства;

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: реализация имущества;

5. Вид стоимости: рыночная;

6. Дата оценки: «27» апреля 2018 года;

7.Срок проведения оценки: до «30» апреля 2018 г. при условии исполнения обязательств Заказчиком предусмотренных п. 2.1.2. договора №10/04-01 от «10» апреля 2018 г.;

8.Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

8.1.Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.

- При оценке выводы будут делаться на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.

- Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.

- Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.

- Оценка проводится из допущения, что Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.

- Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

9.2.Отчет об оценке будет составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО

«КБ «Императив»;

- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о рыночной стоимости объекта и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирмы, в которой они работают) не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ООО «КБ «Императив».

- Заключение о рыночной стоимости объекта, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;

- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

- Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете рыночной стоимости объекта.

- Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ.

- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

- Оценщикам не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки.

- Все расчеты производятся оценщиком с помощью программного продукта «Microsoft Office Excel». Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3.1

Сведения о заказчике	
полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МАГТ»
место нахождения	Юридический адрес: 386203, Республика Ингушетия, г. Сунжа, ул. Висаитова, д.9 Фактический адрес: 123056, г. Москва, ул. Большая Грузинская, д.60, корп.1
ОГРН	1037739310839
дата присвоения ОГРН	30.01.2003 г.
ИНН	7710023693

Таблица 3.2

Сведения об оценщике-исполнителе	
фамилия, имя, отчество оценщиков	Старченко Олеся Николаевна
номер контактного телефона	8 (4712) 39-40-71
место нахождения оценщика	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24 (по местонахождению ООО «Консалтинговое бюро «Императив»)
почтовый адрес	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24 (по местонахождению



305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24
тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru

	ООО «Консалтинговое бюро «Императив»)
адрес электронной почты оценщика	kbimperativ@mail.ru
сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» №00560 выданное 15.06.2012 года
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП-I, №782585 от 27.01.2012г
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	СПАО «Ингосстрах» страховой полис страхования ответственности №433-525-027218/17, период страхования с 04.05.2017г. до 03.05.2018г., размер страховой суммы: 3 000 000 (три миллиона) руб. 00 коп.
стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
полное наименование	ООО «Консалтинговое бюро «Императив»
организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1084632007151
дата присвоения ОГРН	02 июля 2008 г.
место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24
сведения о страховании ответственности фирмы	Страховой полис страхования ответственности №17510В4002546 от 18 октября 2017 г., период страхования с 18 октября 2017 г. по 17 октября 2018 г., размер страховой суммы - 100 000 000 (Сто миллионов) руб.00 коп.

Таблица 3.3

Сведения о привлеченных специалистах	
Полное наименование	Специалисты не привлекались
Место нахождения	
ОГРН	
Банковские реквизиты	

Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив» 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.

Сведения о независимости оценщика:



305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24
тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru

Настоящим оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членом) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не будут вмешиваться в деятельность Оценщиков и ООО «Консалтинговое бюро «Императив», с которым оценщики заключили трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки;

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

4. Этапы проведения оценки объекта оценки

Процедура проведения оценки выполняется в определенной последовательности и включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Проведение интервью с Заказчиком.
3. Определение цели оценки и вида определяемой стоимости.
4. Проведение сбора необходимой информации об объекте оценки.
5. Изучение материалов и документов, предоставленных Заказчиком.
6. Анализ рынка объекта оценки.
7. Выбор возможных подходов и методов оценки.
8. Расчет стоимости объекта оценки выбранными подходами и методами оценки.
9. Сведение результатов, принятие заключения о стоимости объекта оценки.
10. Составление отчета по результатам проведенных расчетов стоимости.
11. Оформление отчета в соответствии с утвержденными стандартами оценки.

По результатам предварительных переговоров заключается договор на оценку, в котором указываются стоимость, сроки выполнения заказа, порядок взаиморасчетов. Далее, в случае необходимости, эксперт производит осмотр оцениваемого имущества, собирает недостающую для выполнения работ информацию, привлекает специалистов для проведения инструментальных исследований, а также технических или строительных экспертиз.

После получения требуемых сведений эксперт выполняет оценку имущества и составляет отчет об оценке, содержащий описание используемых методик, подробный расчет стоимости, сведения о квалификации ответственных исполнителей и опыте их профессиональной деятельности. В случае отсутствия разногласий между Заказчиком и Исполнителем подписывается Акт сдачи-приемки.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Определение рыночной стоимости объекта оценки было проведено в соответствии с Законом РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Кадастр-оценка».

6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

На основании договоренности, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторон и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, как за подписью обеих сторон.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.
- При оценке выводы будут делаться на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.
- Объект оценки, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в Отчете, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- Оценка проводится из допущения, что Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.
- Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «КБ «Императив»;
- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о рыночной стоимости объекта и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирмы, в которой они работают) не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ООО «КБ «Императив».

- Заключение о рыночной стоимости объекта, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
- Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете рыночной стоимости объекта.
- Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ.
- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.
- В отчете об оценке требуется указать итоговый результат оценки стоимости недвижимости. Оценщикам приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки, согласно Задания на оценку, не требуется.
- Все расчеты производятся оценщиком с помощью программного продукта «Microsoft Excel». Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

7. Перечень документов, используемых оценщиком и уточняющих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Копия договора аренды земельного участка (с изменениями от 15.11.1996, от 16.02.1998, от 23.07.1999, о 02.03.2004, от 17.01.2008) от 15.08.1995 М-05-002843г.
2. Копия кадастровой выписки о земельном участке № 77-6/09-2184 от 16.01.2009 г.;
3. Копия кадастрового паспорта земельного участка №77/501/10-18932 от 03.03.2010 г.
4. Копия инвентаризационной описи нематериальных активов от 04.04.2018 г.
5. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/077/2018-6763 от 29.03.2018 г.

8. Описание объекта оценки

Местоположение объекта оценки

Объект оценки представляет собой право аренды земельного участка общей площадью 1500 кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленный для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет.

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2012 года — 11 612 943 человек; в новых границах — около 11,8 млн

человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Москва - важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают 6 аэропортов. В Москве 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен. Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2012 год составляет 2510 кв.км. Треть (877 кв.км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1633 кв.км. — за кольцевой автодорогой. Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город, высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с 15 <http://ru.wikipedia.org> Отчет №225/2015 от 26.10.2015 г. об оценке рыночной стоимости прав аренды земельного участка площадью 9 637 кв.м., кадастровый номер 77:05:0001001:117, имеющего адресный ориентир: г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, вл. 5, стр. 2, 4, 5 28 севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км. Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр.

Экология

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество водных ресурсов города лучше на северо-западе города выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки. Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения. Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево. Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта. По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых грязных столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

Крупнейший по численности населения город России и ее субъект – 12380664 чел. (по состоянию на 01 января 2017 г.).

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружен территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях с Солнечногорским районом Московской области.

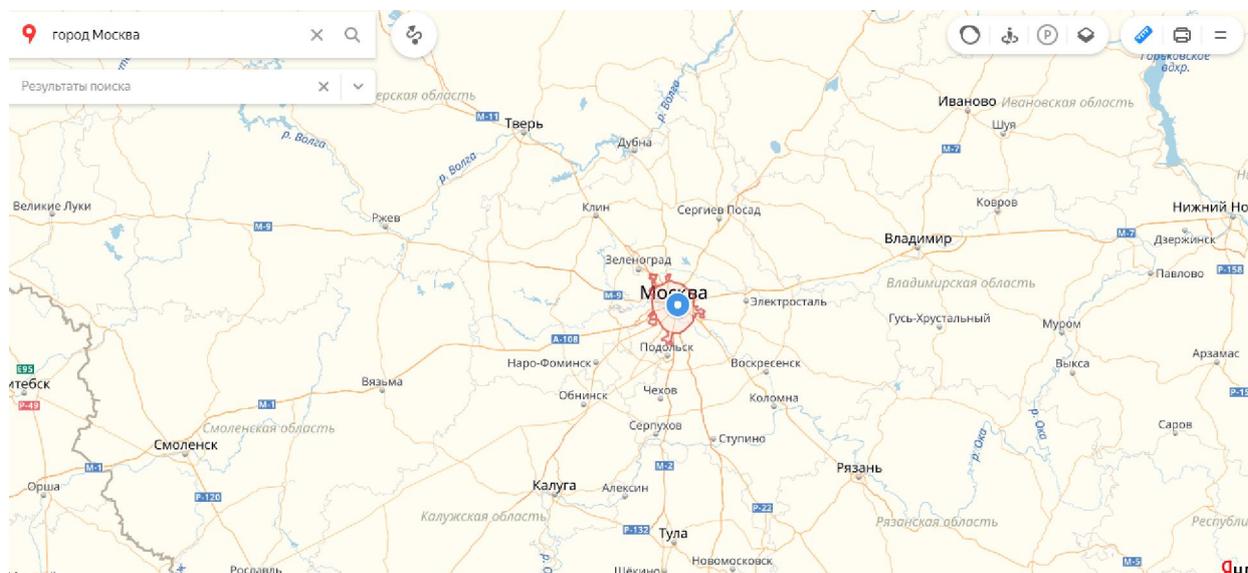


Рис. 8.1 Местоположение г. Москва относительно близлежащих областей
(<https://yandex.ru/maps>)

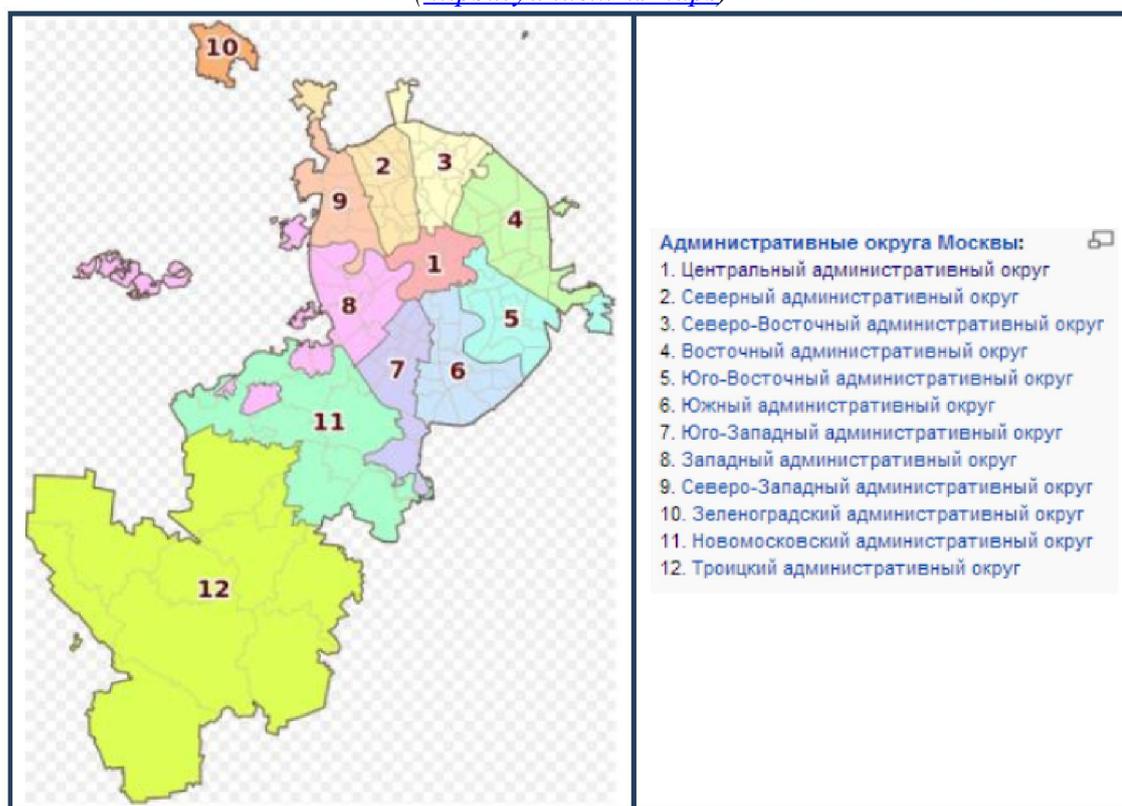


Рис. 8.2 Административное деление Москвы¹

¹<https://ru.wikipedia.org/wiki>

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами – районные управы.

Оцениваемый участок расположен в Южном административном округе, в Донском районе. Преобладающее окружение – административная и жилая застройка.

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 776 789 чел. Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии.

Южный округ занимает площадь 131,177 км² — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа — 16 районов.

Описание Донского района²

Соседние районы: Даниловский, Нагатинно-Садовники, Нагорный (ЮАО), Академический, Гагаринский (ЮЗАО), Замоскворечье, Якиманка (ЦАО).

Его общая площадь составляет 5,7285 квадратных километров. Состоянием на 2010 год здесь проживает более 47 тысяч человек при средней плотности 8300 жителей на квадратный километр. Данная административная единица граничит со следующими районами: «Даниловский», «Якиманка», «Нагатинно-Садовники», «Академический», «Нагорный», «Гагаринский» и «Котловка». В 1991 году, в результате большой административной реформы были образованы муниципальные округа «Донской» и «Загородный», вошедшие в черту Южного административного округа столицы. 24 мая 1995 года округ «Загородный» был отнесён к муниципальному округу «Донской», который только в 1995 году официально получил статус района Москвы. В настоящее время для детей в районе работают 5 школ общеобразовательного характера и 7 дошкольных образовательных учреждений. К местным объектам здравоохранения относятся 2 поликлиники, частные стоматологические клиники и аптеки. Среди достопримечательностей Донского района известным является памятник архитектуры конструктивизма дом-коммуна знаменитого архитектора Николаева, который находится на пересечении 2-го Донского проезда и улицы Орджоникидзе. Для прихожан в районе действуют 4 православных храма: храм Ризоположения на Донской, храм святителя Алексия, храм иконы Божией Матери «Всех скорбящих Радость» и храм Сошествия Святого духа на Даниловском кладбище. В Донском не достаточно хорошо развита социально-бытовая и развлекательная инфраструктура. Кроме того, благоустройство района оставляет желать лучшего. В ближайшее время будут приняты необходимые меры для эффективного решения данной проблемы.

² <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuao/donskoy.html>

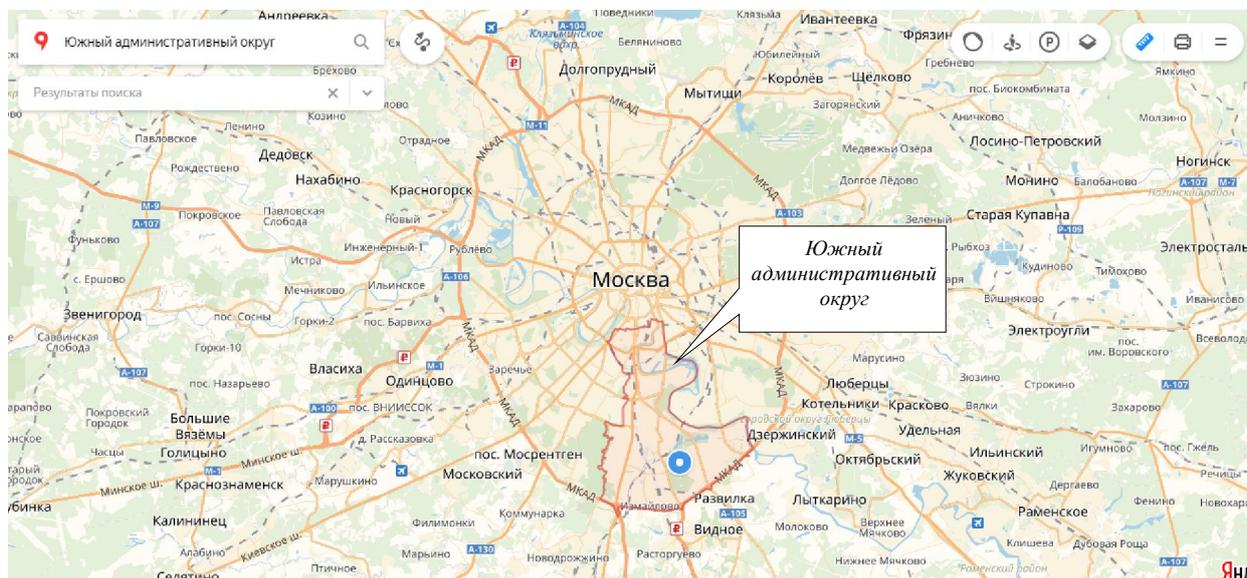


Рис. 8.3. Местоположение Южного административного округа (ЮАО) г. Москвы (<https://yandex.ru/maps>)

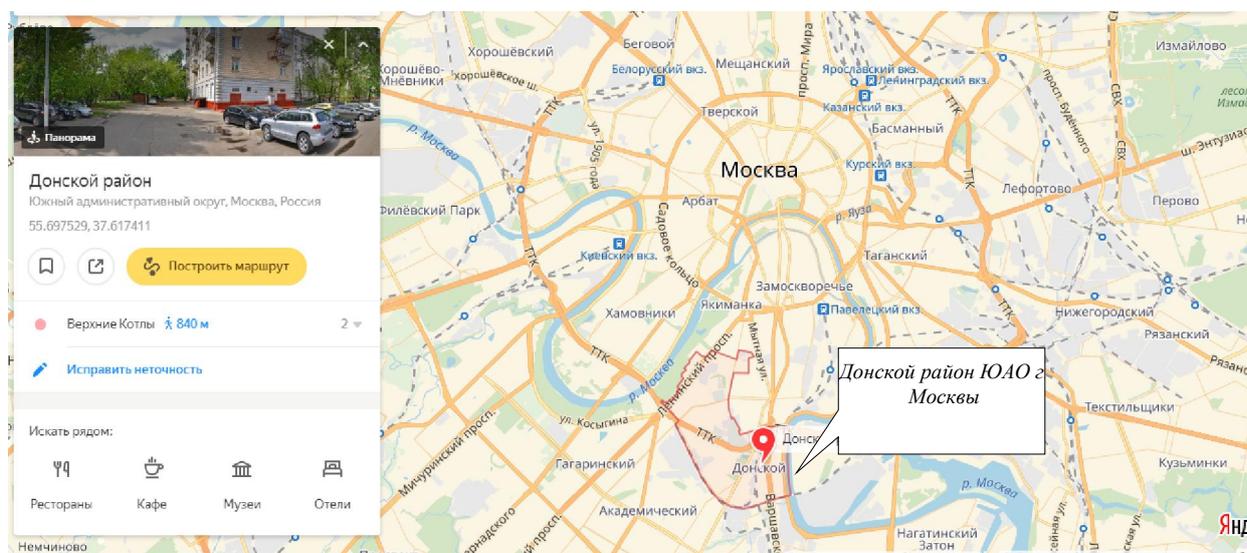


Рис. 8.4. Местоположение Донского района ЮАО г. Москвы (<https://yandex.ru/maps>)

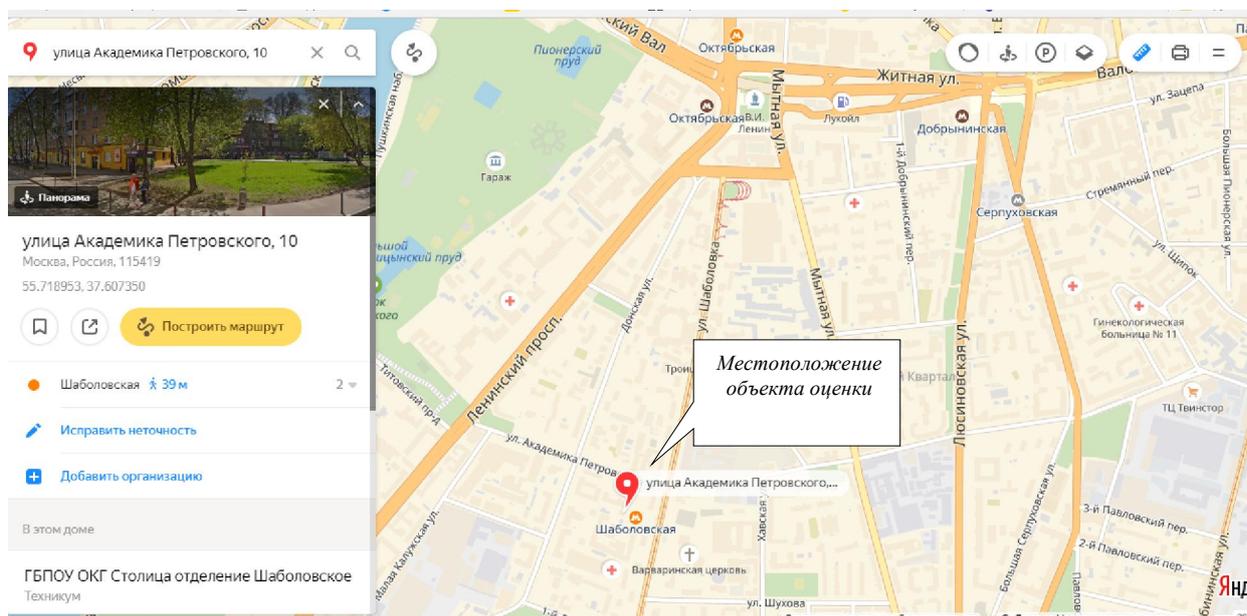


Рис. 8.5. Местоположение оцениваемого участка по отношению к близлежащим улицам и метро (<https://yandex.ru/maps>)

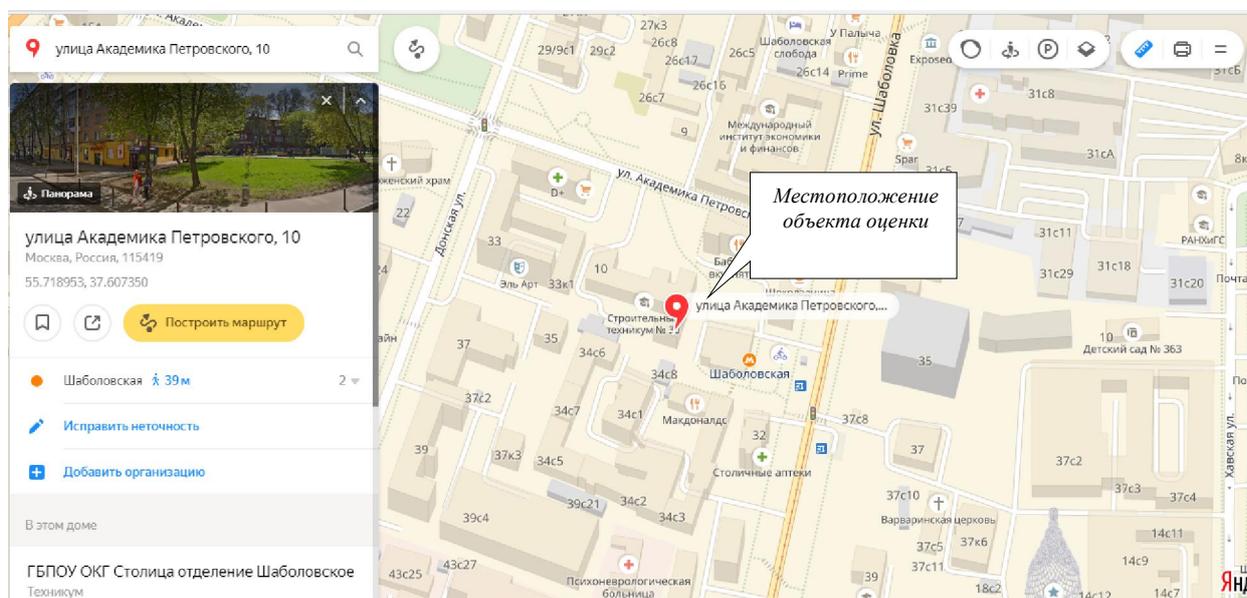


Рис. 8.6. Локальное местоположение оцениваемого участка по отношению к близлежащим улицам и метро (<https://yandex.ru/maps>)

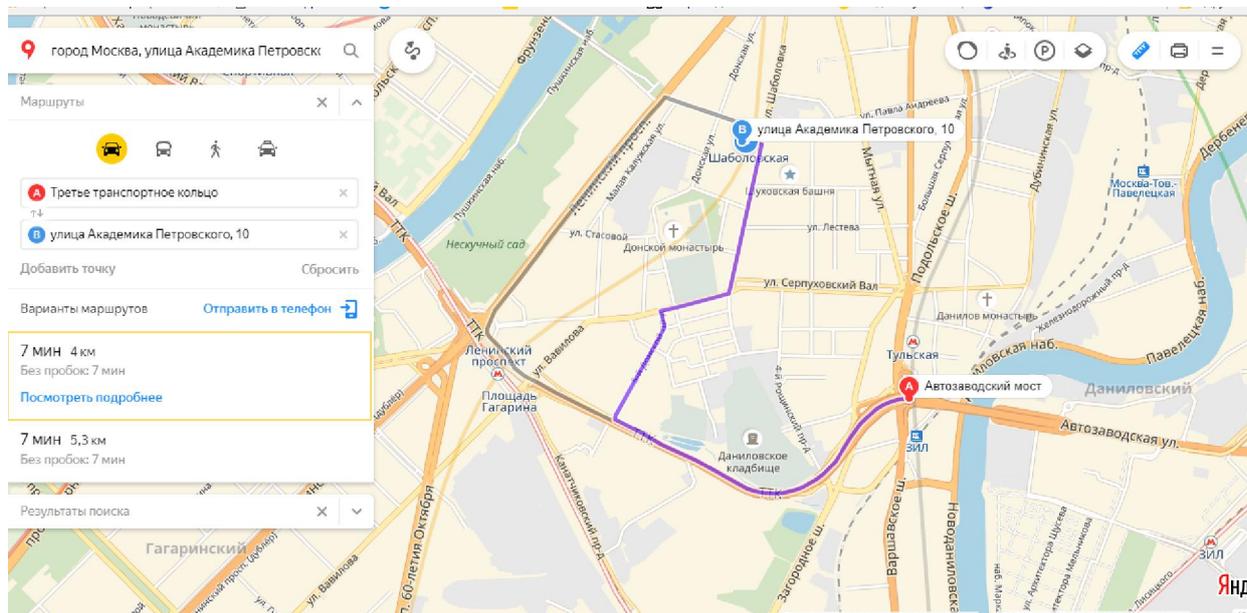


Рис. 8.7. Местоположение оцениваемого земельного участка относительно 3-его транспортного кольца (ТТК) (<https://yandex.ru/maps>)

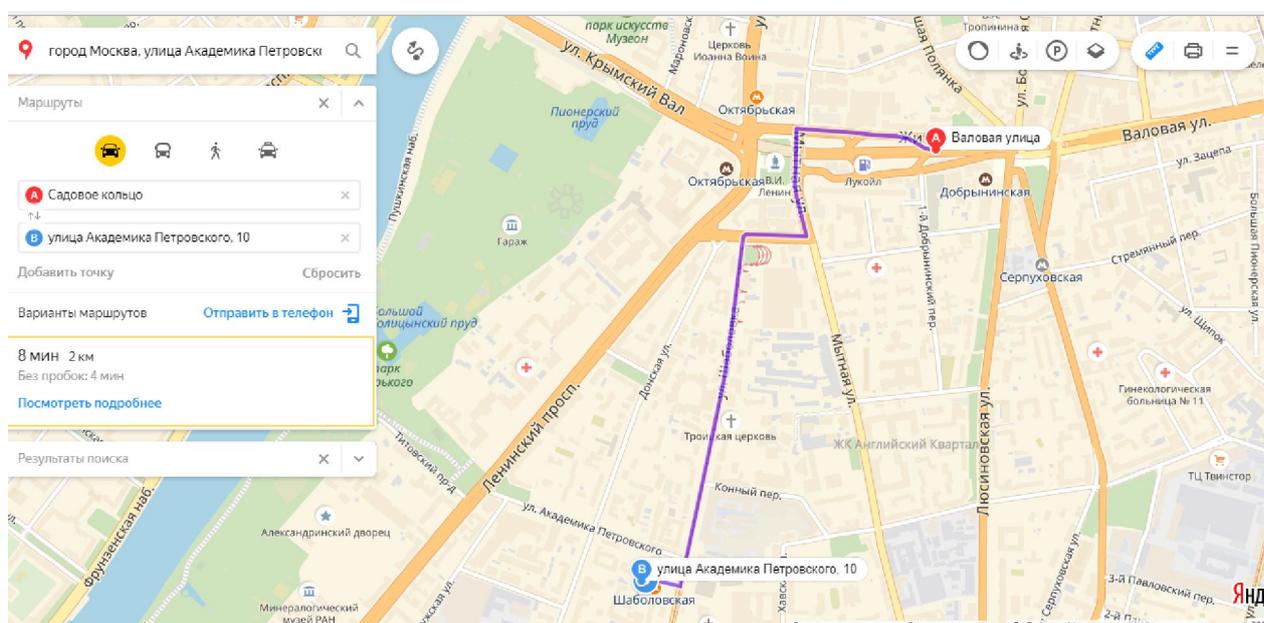


Рис. 8.8. Местоположение оцениваемого земельного участка относительно Садового кольца (<https://yandex.ru/maps>)

В целом местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее для функционирования недвижимости офисного назначения, т.к. расположено в деловом и активно развивающемся районе города, в пешей доступности от станций метро, в непосредственной близости от Садового кольца и Третьего транспортного кольца.

Ближайшая к Объекту станция метро «Шаболовская» находится в 70 м от участка, станция «Октябрьская» - в 1100 м, станция «Тульская» - в 1500 м. Земельный участок расположен в 4 км от Третьего транспортного кольца, расстояние до Садового кольца – 2,0 км.

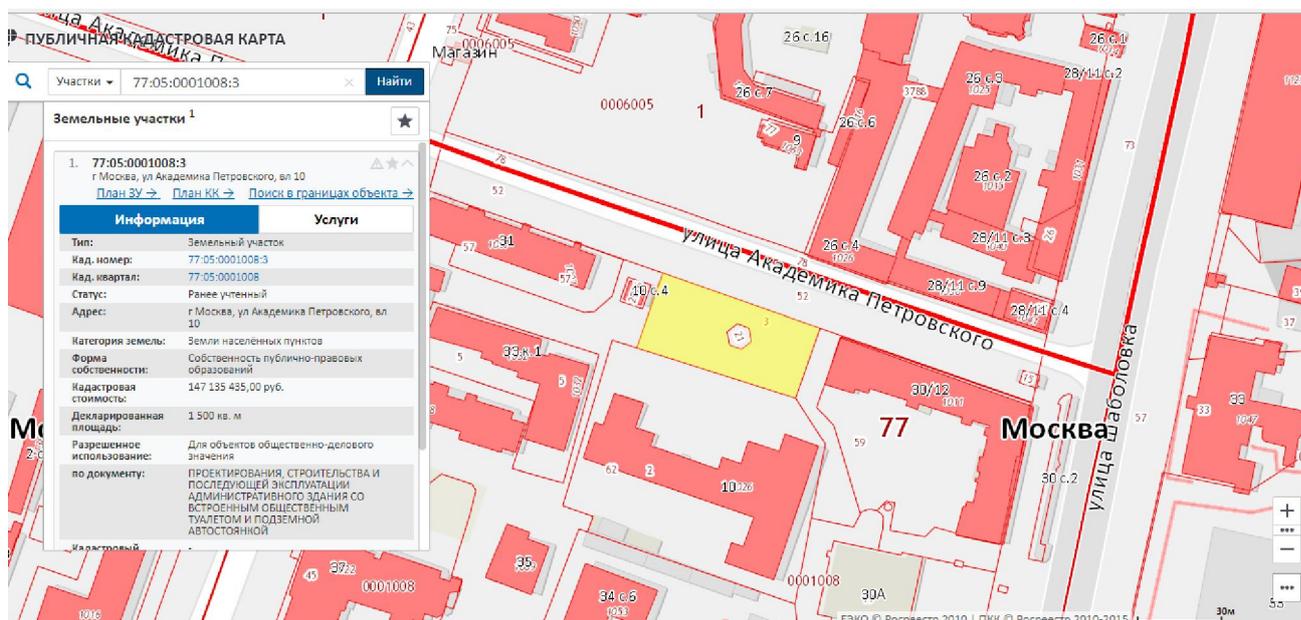


Рис. 8.10 Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте³

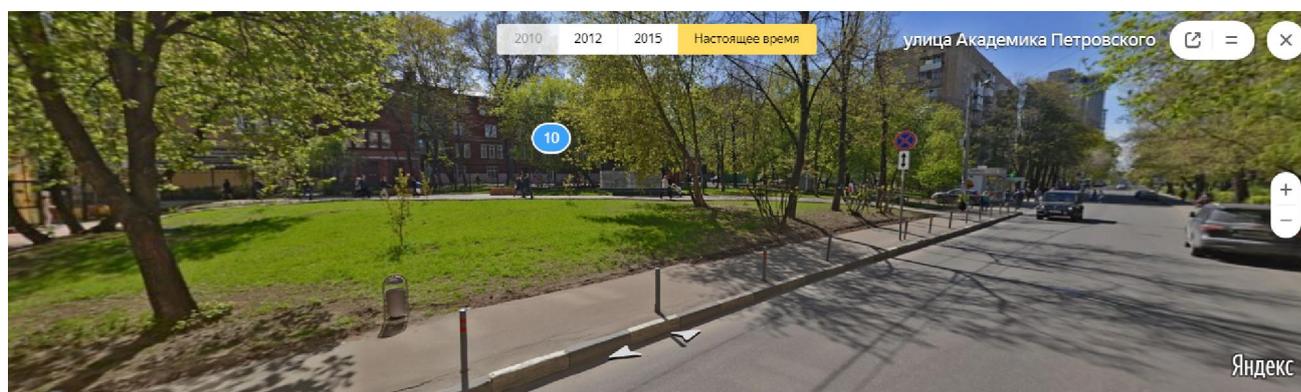


Рис. 8.11 Оцениваемый участок на панораме Яндекс⁴

Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001008:3 ровный, расположен на одном уровне с прилегающими территориями, перепадов высот не имеет. Все необходимые инженерные сети имеются в непосредственной близости.

Подъезд к участку имеет асфальтовое покрытие, которое находится в хорошем состоянии. На участке не имеется объектов недвижимого имущества. В настоящий момент объект оценки не эксплуатируется по назначению.

Имущественные права на объект оценки

Право собственности принадлежит Правительству Москвы (правопреемник Департамент городского имущества города Москвы). Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 29.12.2007 г. №01-41-3044; Договор аренды земельного участка (с изменениями от 15.11.1996, от 16.02.1998, от 23.07.1999, от 02.03.2004, от 17.01.2008) от 15.08.1995 М-05-002843; Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 16.03.1995 №259; Определение Арбитражного суда Республики Ингушетия от 06.03.2017 г.

³ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

⁴ <https://yandex.ru/maps>

Краткая характеристика земельного участка

Адрес	г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10
Общая площадь земельного участка, кв.м	1500
Кадастровый номер земельного участка, в состав которого входит оцениваемый участок застройки:	77:05:0001008:3
Категория:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка:	для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой
Обременения:	не зарегистрированы
Форма оцениваемого участка	правильная, прямоугольная
Рельеф местности:	ровный
Неблагоприятные условия:	На территории оцениваемого участка имеется выделенный земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001008:21 площадью 54 кв.м, разрешенное использование – Эксплуатация действующих объектов Калужской – Рижской линии метрополитена, на котором расположена вентиляционная шахта метрополитена. Таким образом, случае необходимости проведения ремонтных работ в метро, арендатор должен обеспечить доступ для эксплуатации и обслуживания шахты, что является ограничением в пользовании участком.

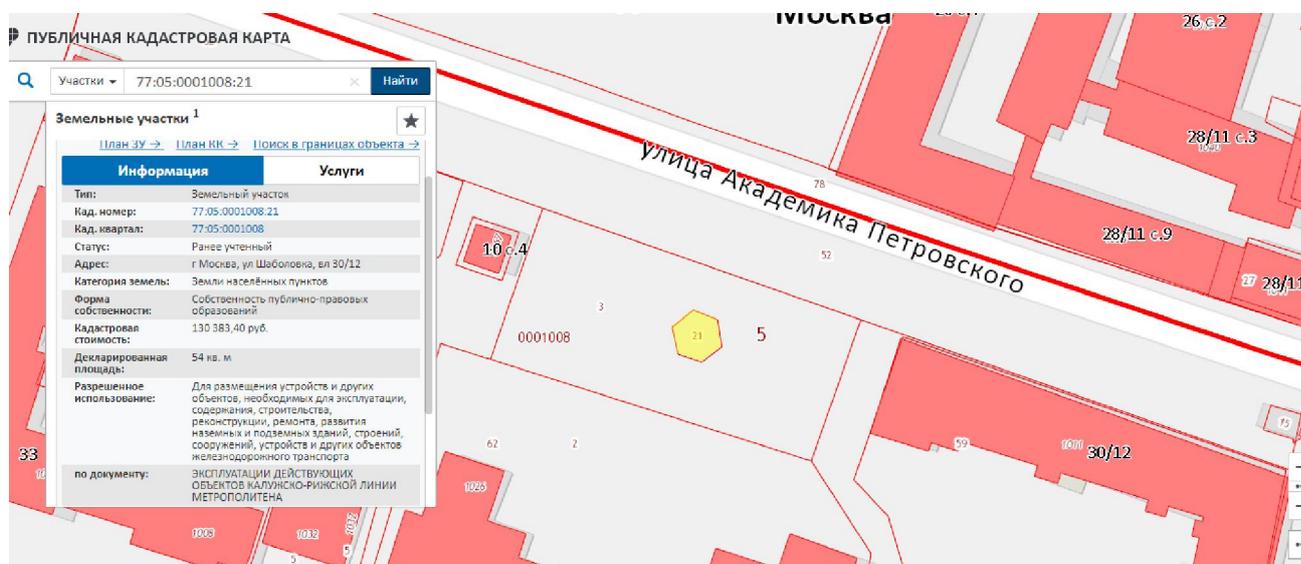


Рис. 8.12 Местоположение земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001008:21 (вентиляционная шахта) на публичной кадастровой карте⁵

⁵<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

9. Анализ рынка Объекта оценки

Объект оценки представляет собой право аренды земельного участка общей площадью 1500 (тысяча пятьсот) кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленный для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет.

В настоящем разделе проводится анализ факторов непосредственно не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К данным факторам относятся: социально-экономическая обстановка в России и Москве (макро фактор), анализ рынка земельных участков в Москве (микро фактор).

9.1 Анализ социально-экономической обстановки в России в апреле 2018⁶

В настоящем разделе производится анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка, а также местоположение объекта оценки.

Социально – экономическая ситуация в стране. Данный фактор оказывает прямое влияние на ценообразование. При нестабильности социально-экономической ситуации в стране (финансовые кризисы, войны, глобальные катастрофы и пр.) падает финансовое благосостояние населения, что ведет к неспособности физических лиц и организаций заниматься предпринимательской деятельностью. При стабильной ситуации в стране – происходит обратная ситуация

Финансовый кризис в России, начавшийся в 2014 году— ухудшение экономической обстановки в России, вызванное резким спадом мировых цен на энергоресурсы, продажа которых составляет значительную часть в доходах бюджета России, а также введением экономических санкций в отношении России в связи с событиями в Крыму и на востоке Украины.

Эти факторы вызвали значительное снижение курса рубля относительно иностранных валют, увеличение инфляции, уменьшение реальных доходов населения и значительное ухудшение ситуации в ряде отраслей российской экономики.

Обзор подготовлен по данным, представленным на сайте Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>) на основе материалов «Картина экономики. Апрель 2018».

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале.

В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала

⁶ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами. Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат. На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля).

В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых 2 отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Производственная активность



Рис. 9.1 Рост ВВП

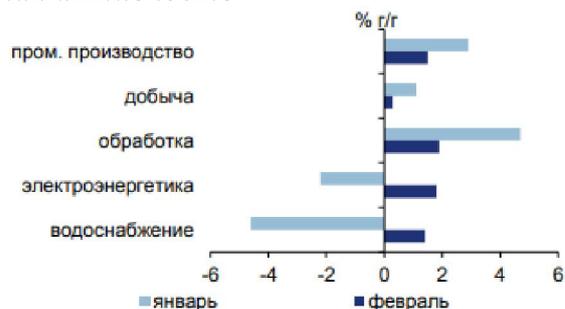


Рис. 9.2 Увеличение выпуска в отраслях промышленности

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике. Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой. В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

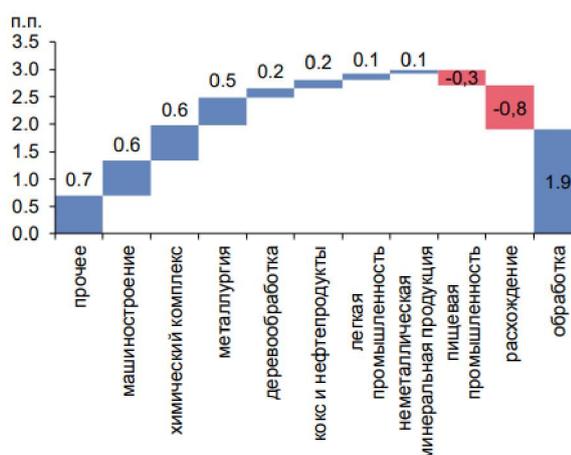


Рис. 9.3. Положительная динамика большинства обрабатывающих отраслей

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности

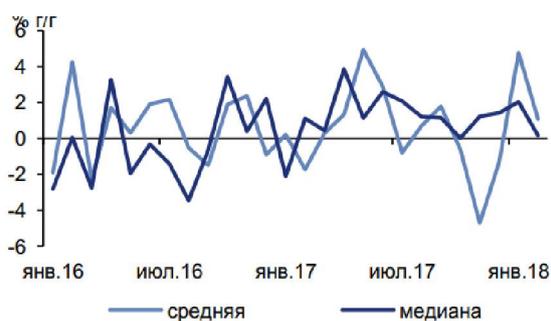


Рис. 9.4. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности

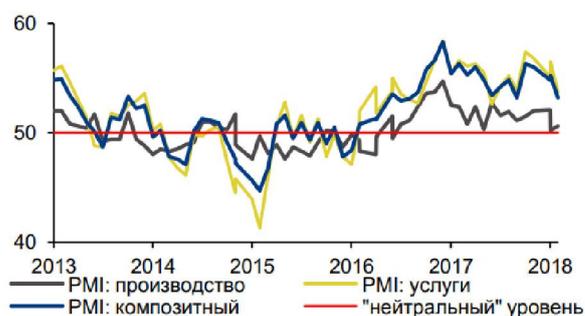


Рис. 9.5. Индексы PMI указывают на рост деловой активности

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.



Рис. 9.6. Производство электроэнергии с исключением календарного, сезонного и температурного фактора



Рис. 9.7. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте

Таблица 9.1.

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос. В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года. По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г. Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю

наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).



Рис. 9.8. Рост розничного товарооборота



Рис. 9.9. Показатели потребительской уверенности

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.



Рис. 9.10. Рост инвестиционного импорта



Рис. 9.11. Объем работ по виду деятельности «Строительство»

Таблица 9.2

Показатели потребительской активности

	фев.18	янв.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 9.3

Показатели инвестиционной активности

	фев.18	янв.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Интернет-торговля – это один из наиболее динамично развивающихся рынков для реализации товаров. Существенный его рост обусловлен возрастающим распространением повсеместного доступа к сети Интернет, в том числе к мобильному Интернету, повышением доступности смартфонов, распространением информации о преимуществах совершения онлайн-покупок.



Рис. 9.12. Увеличение в различиях

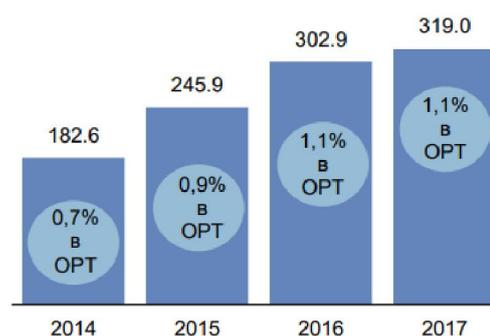


Рис. 9.13. Интернет-торговля по данным динамики 305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru

показателей при росте
популярности Интернет-торговли

Росстата (млрд. рублей)

Данные о существенной части внутренней Интернет-торговли фиксируются Росстатом и входят в состав оборота розничной торговли (доля продаж через интернет в 2017 г., по данным Росстата, составила 1,1% от оборота розничной торговли). Тем не менее, по оценкам сторонних организаций, таких как Ассоциация компаний Интернет-торговли (далее – АКИТ), объем внутренней торговли может превышать публикуемые Росстатом данные.

Рынок труда. В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.



Рис. 9.14. Динамика роста реальной заработной платы



Рис. 9.15. Ускорение роста з/п в социальном секторе

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики. В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г).

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Таблица 9.4

Показатели рынка труда

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 ^б	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 ^б	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция. В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г).

В поквартальном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR). Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом.

Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к

накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

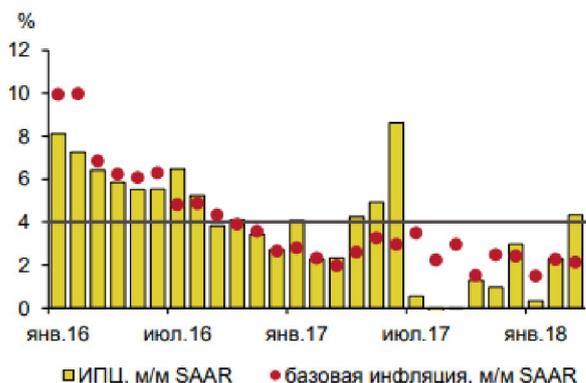


Рис. 9.16. Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне



Рис. 9.17 Рост цен на продукты «борщевого набора» в марте ускорился

Таблица 9.5

Индикатор инфляции

	мар.18	фев.18	янв.18	дек.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте

способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду с проведением депозитных операций, для абсорбирования избыточной ликвидности использовались облигации Банка России. Задолженность по указанному инструменту в марте увеличилась на 0,4 трлн. рублей до 1,1 трлн. рублей.



Рис. 9.18. Уровень процентных ставок в экономике продолжает снижаться



Рис. 9.19 Рост депозитной базы банков обеспечивался притоком вкладов

Рост депозитной базы банков в феврале обеспечивался притоком вкладов населения. Рост вкладов физических лиц в феврале возобновился в ежемесячном выражении после сезонного снижения в январе. При этом годовой темп роста розничных депозитов увеличился до 7,9 % г/г в феврале с 7,6 % г/г в январе. Корпоративные депозиты, напротив, в феврале снизились по отношению к январю, а в годовом выражении показали замедление роста до 4,7% г/г после 7,0 % г/г в январе.

Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г в феврале с 14,0 % г/г в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г в феврале после 16,4 % г/г в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г в феврале с 12,2 % г/г в январе.



Рис. 9.20. Кредитование в корпоративном и розничном сегменте



Рис. 9.21 Увеличение выдачи жилищных кредитов

Таблица 9.6

Банковский сектор

	мар.18	фев.18	январ.18	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	8,6	9,7	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,8	9,9	9,8	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	6,7	6,5	6,8	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*		6,5	5,8	3,1	1,3	-0,1	-2,6	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		17,7	16,4	14,1	12,4	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		12,5	12,2	9,4	4,8	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		3,5	2,9	0,1	-1,0	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		92,3	108,0	64,7	41,3	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* с исключением валютной переоценки

О вводе санкций. 6 апреля 2018 г. Минфин США опубликовал список компаний, бизнесменов и топ-менеджеров, против которых был введен новый блок санкций. Всего в новом списке SDN (Specially Designated Nationals) 26 человек и 15 компаний, в том числе 24 гражданина России и 14 российских компаний. Новые меры вводятся в соответствии с законом «О противодействии противникам Америки при помощи санкций» N H.R 3364. При этом предполагается, что ограничительные меры могут быть введены не только против персон и компаний из списка, но и против их контрагентов, которые проводят с ними «существенные транзакции». Введенные санкционные меры предполагают ограничение на экспорт товаров из США, запрет на получение финансовых услуг в США и привлечение финансирования с участием американских банков и инвесторов, введение ограничений на владение имуществом в США и запрет руководству компаний и их контрольным акционерам на получение американских виз и на въезд в США. Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63.0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149.6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс ММВБ за тот же период снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS-премий и рынка акций происходила коррекция.



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.



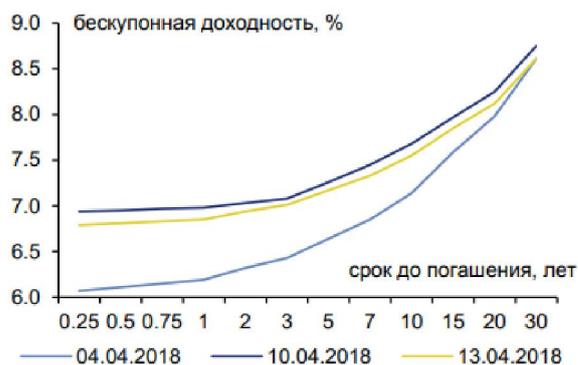
Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 9.22. Курс доллара к рублю

Рис. 9.23. Изменение индекса ММВБ

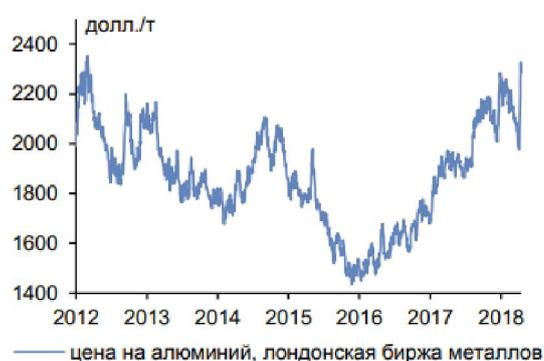
Аналогичная ситуация наблюдалась и на рынке суверенного долга. При этом большая волатильность наблюдалась на коротком конце кривой бескупонной доходности, что, вероятно, стало результатом переоценки краткосрочных инфляционных рисков.

Вместе с тем последствия введенных санкционных мер распространились и за пределы российских финансовых рынков. Так, цены на алюминий за период с 6 по 13 апреля на мировых товарных рынках выросли на ~14-15% и приблизились к максимальным значениям с 2012 года. Повышение цен на сырье приведет к росту издержек производителей по всем цепочкам добавленной стоимости в соответствующих отраслях.



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 9.24. На переоценку рисков в большей степени отреагировал короткий конец КВД



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 9.25. Цены на алюминий приблизились к максимальным значениям с 2012 года

Что касается оценки дальнейших последствий для реального сектора российской экономики, то здесь необходимо отметить, что в реальный сектор транслируются долгосрочные и устойчивые изменения на финансовых рынках

Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

В частности, в целях стабилизации ситуации на валютном рынке в период с 9 до 12 апреля Банк России не проводил операций по покупке иностранной валюты в интересах Минфина России, приняв решение о перераспределении соответствующих объемов на более благоприятный период. Принятое решение увеличило предложение валютной ликвидности рынке приблизительно на 200 млн. долларов в день. Долгосрочное равновесное значение курса рубля к доллару США при текущих уровнях цен на нефть, текущем уровне курса евро к доллару США, отсутствии нового пакета санкций и покупок валюты в соответствии с бюджетным правилом с начала 2017 года оценивается на уровне около 50 рублей за доллар США.

Что касается ситуации на рынке ОФЗ, то, несмотря на высокую долю нерезидентов на рынке (34,2 % по состоянию на 1 марта 2018 года), вероятность кратного роста волатильности здесь ограничена институциональными характеристиками инвесторов, ориентированных на долгосрочные стратегии (пенсионные фонды, страховые компании). Одновременно сформировавшийся структурный профицит ликвидности и достаточно хорошее состояние балансов банков позволяют ожидать, что значительная доля предложения ОФЗ в текущем году будет абсорбирована локальными инвесторами. Что

касается отраслевых эффектов введенных санкций, то в настоящее время Правительство Российской Федерации работает над мерами, которые должны будут обеспечить бесперебойную работу предприятий, попавших под санкции, а также компаний из смежных отраслей.

9.2 Аналитический обзор социально-экономического развития Москвы по состоянию на 01 января 2018 года⁷

Оценка численности постоянного населения на 1 декабря 2017 года составила 12484,5 тыс. человек и увеличилась за январь-ноябрь 2017 на 103,8 тыс. человек. Численность родившихся в январе - ноябре 2017 года составила 123 154 человек. (Справочно: январь - ноябрь 2016 года – 133 483 человек).

Миграционный прирост в январе-ноябре 2017 года – 89 547 человек. Численность рабочей силы в сентябре - ноябре 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7268,5 тыс. человек, в их числе 7177,2 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 91,3 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение декабря 2017 года признано безработными 7,0 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 тыс., или на 9%). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2017 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,2 тыс. и составила 2,2 тыс. человек. На конец декабря 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в декабре 2017 года составил 95,9% к декабрю 2016 года. Индекс потребительских цен в декабре 2017 года составил – 100,4%. На продукты питания индекс составил – 100,6%, на непродовольственные товары -100,3%, на услуги – 100,4%. За 12 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 103,8% (за 12 месяцев 2016 г. – 106,2%). В декабре 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 040 руб. 68 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 3-й квартал 2017 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 05.12.2017 г. № 952-ПП, составила – 16 160 рубля, для трудоспособного населения – 18 453 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. - 18 742 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за ноябрь 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 70991 рубль и увеличилась по сравнению с ноябрем 2016 года на 10,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2017 года составила 106,0% к уровню ноября 2016 года. За январь-октябрь 2017 года количество убыточных организаций составило 1440 или 26,9% к общему числу организаций.

Сумма убытка составила 371373,4 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1

⁷ http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01jan2018.pdf

ноября 2017 года составила 16213,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1349,8 млрд. рублей или 8,3% (на 1 ноября 2016 года – 7,7%, на 1 октября 2017 года – 6,9%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец октября 2017 года составила 20035,6 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 19,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 ноября 2016 года – 0,2%, на 1 октября 2017 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 ноября 2017 года составила 14472,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 743,1 млрд. рублей или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2016 года – 5,3%, на 1 октября 2017 года – 5,2%). По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2018 года, суммарная задолженность составила 43,3 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 января 2017 года в 3,2 раза, по сравнению с 1 декабря 2017 года задолженность уменьшилась на 55%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует

Во втором квартале 2017 г. наблюдалось ускорение темпов роста инфляции преимущественно за счет роста цен на плодоовощную продукцию. За полгода инфляция в Москве составила 103,2% к декабрю 2016 года и превысила среднероссийский уровень на 0,9 п. п. В годовом исчислении инфляция составила 105,4% (в январе-июне 2016 г. — 108,8%).



Рис. 9.26. Прирост инфляции в Москве и России

Превышение московской инфляции над среднероссийской в основном обусловлено более сильным ростом цен на плодоовощную продукцию, одежду и бытовую технику, а также январским повышением тарифов на общественный транспорт.

Промышленность.

На замедление темпов роста объема отгруженных товаров основное влияние оказала нефтеперерабатывающая отрасль (компания «Роснефть») вследствие заключенного с ОПЕК соглашения о сокращении добычи нефти. Также снижение отгрузки наблюдалось по лекарственным препаратам и парфюмерии, цветным металлам (зарегистрированные в Москве немосковские производства) и в оборонной промышленности (входит в группу «Готовые металлические изделия»).

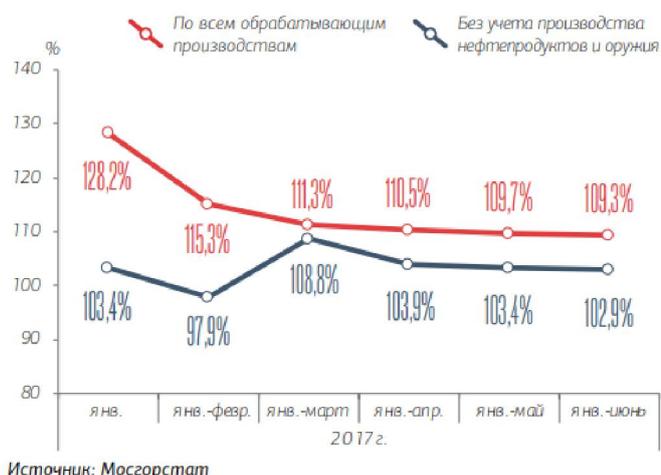


Рис. 9.27. Динамика объема отгруженных товаров обрабатывающих производств, в % к аналогичному периоду предыдущего года

Энергопотребление.

Объективным косвенным индикатором экономической ситуации в городе является динамика энергопотребления

Рост общего энергопотребления связан, в частности, с ростом потребления электроэнергии офисами, торговыми и бизнес-центрами (категория «Прочие потребители»)

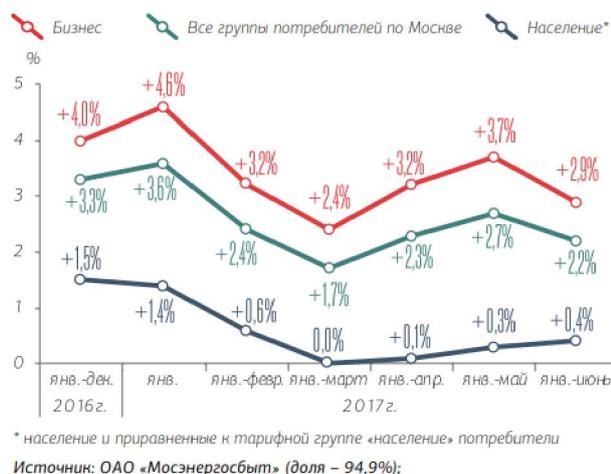


Рис. 9.28. Прирост энергопотребления, в % к аналогичному периоду прошлого года

Рост энергопотребления зафиксирован в строительстве, метро и ж/д транспорте

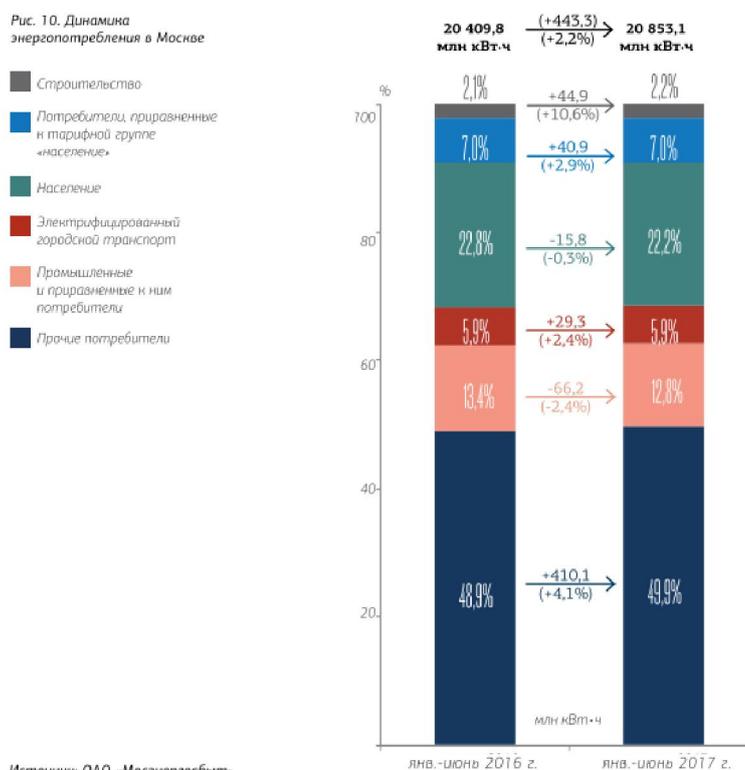


Рис. 9.29. Динамика энергопотребления в Москве

Предпринимательская деятельность

Деловая активность сохраняется на высоком уровне. Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей за год увеличилось на 11,3%.

Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 11,0% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками

Оптовая и розничная торговля

В I полугодии оборот оптовой торговли увеличился на 3,7% в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 13% и табачных изделий на 7%.

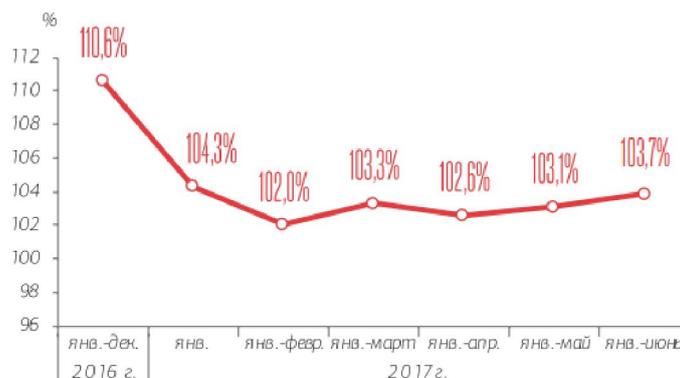


Рис. 9.30. Динамика оборота оптовой торговли, к аналогичному периоду предыдущего года

В I полугодии 2017 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительской активности населения. Оборот розничной торговли увеличился на 5,0% в текущих ценах

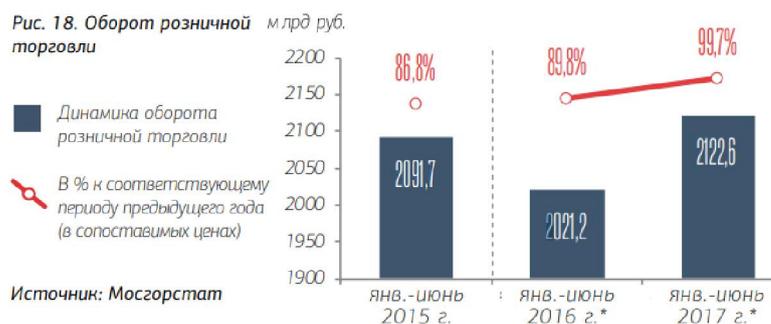


Рис. 9.31. Оборот розничной торговли



Рис. 9.32. Динамика оборота розничной торговли, к аналогичному периоду предыдущего года

Укрепление рубля, низкий уровень инфляции и рост кредитования населения способствовали постепенному увеличению объемов розничной торговли.

Инвестиции.

Москва продолжает оставаться главным российским центром притяжения инвестиций. Объем инвестиций в основной капитал увеличился в I полугодии 2017 года на 19,3% при росте инвестиций по стране в целом на 4,8%.

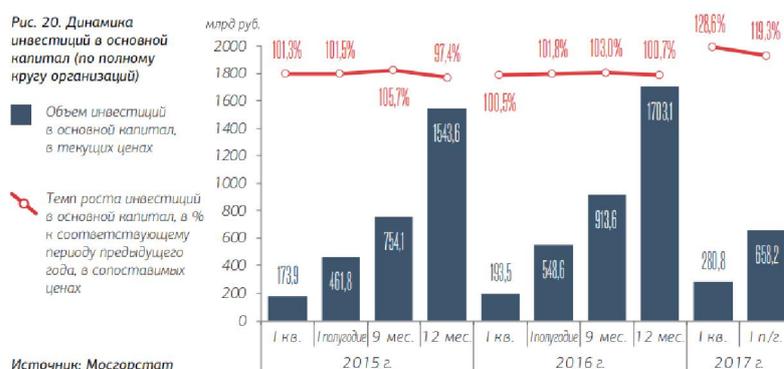


Рис. 9.33. Динамика инвестиций в основной капитал (по полному кругу организаций)



Рис. 9.34. Структура инвестиций в основной капитал

Ввод недвижимости

Общее снижение объемов ввода недвижимости на 31,5% по сравнению с I полугодием 2016 года обусловлено в основном уменьшением ввода жилой недвижимости на территории Новой Москвы.

В I полугодии 2017 года в Москве введено 2161,9 тыс. м² недвижимости



Рис. 9.35. Объем ввода недвижимости в I полугодии 2017 г.

В I полугодии 2017 года общая площадь введенного жилья на территории Москвы

составила 827,5 тыс. м² (снижение на 39,2%). Ввод в строй жилья за счет бюджета города Москвы составил 156,7 тыс. м.²

Торговая недвижимость.

Рис. 26. Торговые центры, открывшиеся в I полугодии 2017 г. и планируемые к открытию в 2017 г.

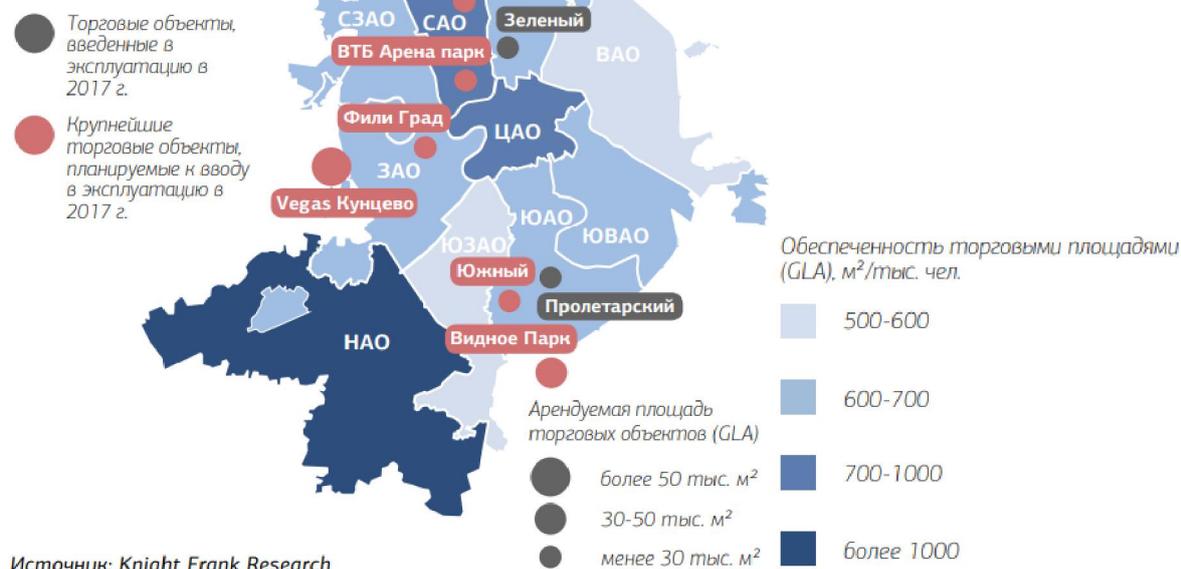


Рис. 9.36 Открывающиеся и планируемые к открытию торговые центры

По оценкам Knight Frank, к 2020 г. до 40% площадей московского рынка торговой недвижимости будут нуждаться в обновлении или редевелопменте.

В уже модернизированных торговых объектах наблюдался устойчивый рост ставок аренды при сокращении общей доли вакантных площадей с начала года на 4,5 п. п. до 8,4%. **Офисная недвижимость**⁸.

Объем ввода новых офисных площадей за 1 квартал показал, что рынок все еще находится под влиянием последствий кризиса, и темпы прироста предложения являются минимальными. За первые три месяца в эксплуатацию было введено всего 48 тыс. кв. м офисных площадей. В 2018 г. девелоперская активность останется низкой. Объем прироста нового предложения будет на 10-20% меньше, чем в 2017 г. Согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 300 -350 тыс. кв. м нового предложения. Однако, ряд крупных девелоперов анонсируют рынку начало новых проектов, которые ранее были придержаны.

Положительная динамика в плане роста чистого поглощения: потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти. По итогам 1 квартала 2018 г. суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 201 тыс. кв. м.

⁸ www.ilm.ru

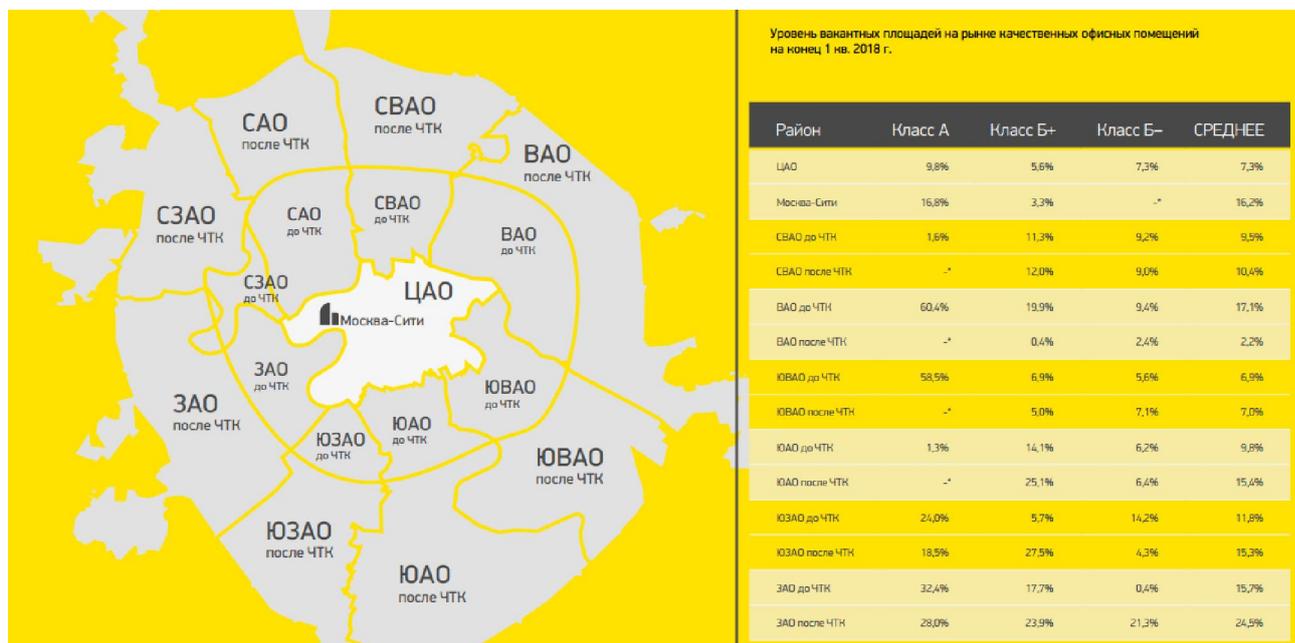


Рис. 9.37 Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец I кв. 2018 г.

Рынок труда и заработная плата

На московском рынке труда снижается напряженность. К концу I полугодия 2017 года количество открытых вакансий в 4 раза превышало количество зарегистрированных безработных.

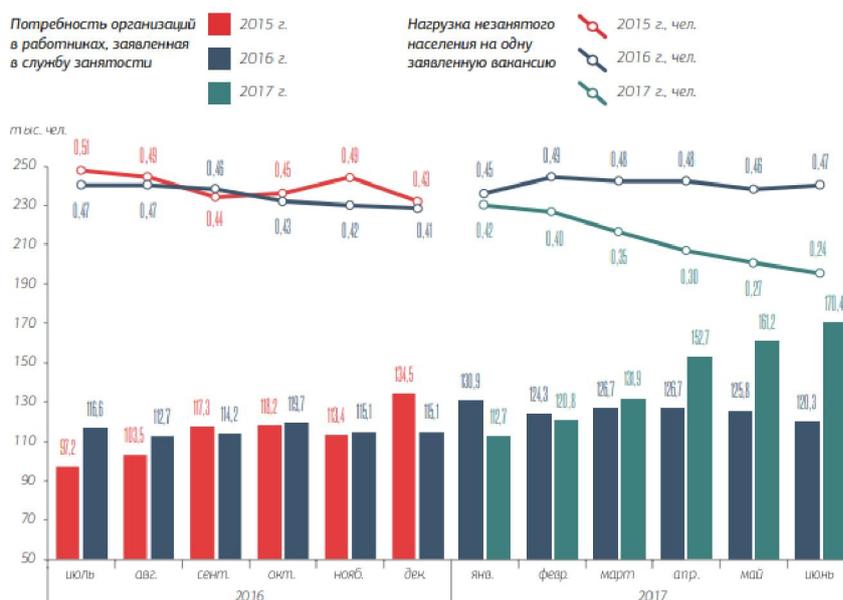


Рис. 9.38. Заявленная потребность организаций в работниках и нагрузка незанятого населения на заявленные вакансии

Уровень зарегистрированной безработицы оставался самым низким по стране (0,42% от общей численности экономически активного населения города, или 29,4 тыс. человек). Среднесписочная численность занятых в экономике по сопоставимому кругу организаций увеличилась на 207,1 тыс. человек (+5,0%).

Выводы: по итогам анализа макроэкономических факторов влияния местоположения на рыночную стоимость объекта оценки не выявлено резко негативного влияния, рыночная стоимость объекта оценки находится в стандартных рыночных условиях.

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, частные домовладения, квартиры и комнаты);

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки относится к категории незастроенных земельных участков из городских земель.

9.4 Анализ рынка земельных участков г. Москвы

С конца прошлого века Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков. При этом перенос значительного числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД, по мнению экспертов, не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе.

В условиях такого дефицита собственники земельных участков крайне ответственно подходят к вопросу о наилучшем и наиболее эффективном использовании участков — строить ли на нем торговый центр, бизнес-центр, жилое или административное здание, автостоянку и т.п.

В целом земельный рынок г. Москвы (и России в целом) характеризуется особой правовой средой. Если здания и сооружения в основной массе находятся в собственности, то земельные участки могут находиться в частной собственности при условии, что они не отнесены к землям, изъятым из оборота и ограниченным в обороте. Земли, не изъятые из

оборота и не ограниченные в обороте, в настоящее время преимущественно предоставлены в аренду, и лишь небольшая их часть находится в бессрочном пользовании и в собственности⁹.

Основной особенностью рынка земельных участков в г. Москва является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности. Правом собственности на землю в г. Москва преимущественно обладает город, в лице правительства столицы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже, несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москве в частную собственность), аренда остается основной формой землепользования.

Таким образом, рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако, редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет.

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

В настоящее время право аренды земельного участка в г. Москва является весьма ликвидным активом. С правами аренды можно совершать следующие виды гражданско-правовых сделок: залог права аренды (ипотека), купля-продажа, внесение в уставный капитал, субаренда. Стоимость права аренды земельного участка определяется экономическими выгодами и обязательствами, которые принимает на себя правообладатель.

При этом экономические выгоды зависят не только от физических характеристик (размер, форма, рельеф, ландшафт участка, инженерно-геологические условия застройки), но и от правового статуса земельного участка (целевого назначения (категории земель), разрешенного использования, наличия ограничений и обременений и пр.).

Важную роль при формировании стоимости земельных участков в г. Москва играют факторы, которые определяют стоимость городских земель и ее дифференциацию в пределах территории города. К ним относят:

- разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;
- местоположение по отношению к центру города, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;
- уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной инфраструктурой и социальной инфраструктурой;
- экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень инженерной освоенности территории;
- инженерно-геологические условия;
- другие факторы.

Главные особенности рынка земельных участков в г. Москва заключаются, в информационной закрытости и низком уровне развития конкурентного земельного рынка города, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные

⁹ https://studref.com/305579/menedzhment/struktura_rossiyskogo_rynka_nedvizhimosti

отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством.

Общая площадь столичных земель составляет 109 тыс. га. В соответствии с Уставом города Москвы земля является собственностью города, за исключением земельных участков объектов органов законодательной, исполнительной, судебной власти и ряда иных объектов Российской Федерации. Земельный участок в Москве может быть предоставлен в *постоянное (бессрочное) пользование* - национальным паркам, заповедникам, городским паркам, культовым учреждениям и т.д., всем остальным юридическим и физическим лицам - *в пользование на условиях краткосрочной аренды сроком до 5 лет и долгосрочной аренды до 49 лет*.

При этом в арендных договорах возможно оговорить продление срока аренды дополнительно на 49 лет и предусмотреть преимущественное право арендодателя выкупить участок в собственность в случае его продажи.

Закон города Москвы №48 от 19 декабря 2007г. (в редакции от 10.07.2013г) «О землепользовании в городе Москве» регулирует отношения в сфере землепользования в городе Москве, устанавливает порядок осуществления городом Москвой полномочий по управлению и распоряжению землями в городе Москве, особенности управления землями в городе Москве, обусловленные законодательством о градостроительной деятельности, порядок охраны земель и контроля за их использованием, а также регулирует отношения в сфере установления и взимания платы за использование земель в городе Москве в пределах компетенции города Москвы как субъекта Российской Федерации.

Земельные торги (земельные аукционы в Москве) – торги по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Аукционы по продаже земельных участков могут проводиться как в форме аукциона, так и в форме конкурса. Собственником земельного участка может быть: Российская Федерация, ее субъекты или же муниципальное образование.

При заключении договора аренды приобретается право пользования земельным участком, которое может продаваться, передаваться в залог или по наследству. Согласно п.3, ст.8 Закона Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в г. Москве» «Земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов)... собственникам расположенных на них объектов капитального строительства. Площадь и границы земельных участков устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города.

Согласно Закону Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в г. Москве», ст. 19 «Плата за право на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», п.3. «Плата за право на заключение договора аренды земельного участка не взимается при передаче в аренду земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений. Площадь и границы таких земельных участков устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы...».

Согласно п.6, ст.9 Закона Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в г. Москве» «Договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключается на срок от 25 до 49 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка может быть установлен исключительно по соглашению сторон».

В московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями (за исключением элитного рынка Рублево-Успенского шоссе) являются

Новорижское и Минское шоссе. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5–2 раза.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции – около 10–15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков. Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Основное количество предложений в границах ТТК (Третье транспортное кольцо) – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры. При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности).

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты промышленной недвижимости.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков под коммерческое использование г. Москвы.

1. Местоположение объекта. Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД

Согласно данным, предоставленным Департаментом исследований и анализа рынка (www.ilm.ru) «Обзор рынка офисной недвижимости» за 1 кв. 2018 г. опубликованы следующие данные средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 1 кв. 2018



Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	32 000р.	26 100р.	18 700р.
Москва-Сити	32 700р.	23 800р.	-*
СВАО до ЧТК	22 000р.	17 200р.	12 200р.
СВАО после ЧТК	-*	8 400р.	12 600р.
ВАО до ЧТК	21 100р.	13 000р.	11 500р.
ВАО после ЧТК	-*	-*	-*
ЮВАО до ЧТК	26 100р.	14 100р.	10 500р.
ЮВАО после ЧТК	-*	12 100р.	11 500р.
ЮАО до ЧТК	30 600р.	14 300р.	13 500р.
ЮАО после ЧТК	-*	11 300р.	13 700р.
ЮЗАО до ЧТК	13 000р.	28 500р.	14 600р.
ЮЗАО после ЧТК	15 300р.	13 400р.	13 200р.
ЗАО до ЧТК	25 500р.	18 400р.	13 800р.
ЗАО после ЧТК	15 400р.	15 000р.	12 700р.
СЗАО до ЧТК	-*	17 300р.	15 000р.
СЗАО после ЧТК	12 000р.	12 500р.	13 300р.
САО до ЧТК	29 500р.	16 900р.	15 100р.
САО после ЧТК	10 400р.	11 600р.	13 800р.

2. Факт сделки (уторгование). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. При проведении оценки необходимо учитывать корректировку на торг.

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	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Источник информации «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017, под ред. канд. тех. наук Е. Е. Яскевича. – М.: Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г.

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

4. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

5. Время предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Функциональное назначение, категория земли

Категория земли принципиально определяет ее возможное использование, следовательно, определяет место участка на рынке и круг сравнимых объектов.

7. Права

Немаловажную роль играет и правовая составляющая вопроса. Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Очевидно, участки на праве собственности – предпочтительнее, при том, что при прочих равных условиях разница по сравнению с правом долгосрочной аренды (от 10 до 49 лет) составляет 14-15%, а по сравнению с правом краткосрочной аренды (до 10 лет) составляет 22-25%.

8. Площадь

Если сравнивать стоимость одного квадратного метра в участках разной площади, то чаще всего работает правило, что чем меньше площадь участка, тем выше стоимость кв.м. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

9. Коммуникации

Наличие коммуникаций позволяет более комплексно использовать землю, а так же рассматривать как дополнительный положительный фактор для перевода в другую категорию. Поэтому оценщики анализируют имеющиеся коммуникации на предмет их легитимности, состояния и мощности.

На момент исследования на рынке земельных участков коммерческого назначения в

г. Москве было выявлено, что предложения по продаже и аренде земельных участков представлены в достаточном количестве.

Стоимость земельных участков достаточно сильно отличается, это связано с целым рядом факторов: местоположение, назначение, площадь, категории земель и т.д.

Далее приведены предложения о продаже земельных участков на территории г. Москвы.

Таблица 9.7

Предложения о продаже земельных участков

№ п/п	Местоположение	Функциональное назначение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации	Наличие строений
1	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, д.6к1 (собственность)	ТЦ	5640	65 957	https://www.cian.ru/sale/commercial/164696483/	нет
2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Автозаводская, 25 (собственность)	ТЦ, бизнес центр, автосалон	3400	47 058	https://www.cian.ru/sale/commercial/173037854/	имеются строения
3	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, ул. Ивана Франка (собственность)	Общественное использование объектов капитального строительства	2000	52500	https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/	нет
4	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Большая Черемушкинская, 2АС2 (собственность)	Общее пользование территории	2600	38123	https://www.cian.ru/sale/commercial/31767198/	нет
5	Москва, ЗАО, ул. Богданова, 50 (собственность)	Торгово-бытовые объекты	3450	43478	http://kn-miel.ru/object/2611208	нет
6	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы (право аренды)	Строительство гостиницы	800	18750	https://www.cian.ru/sale/commercial/177492560/	нет
7	Москва, ЮАО, р-н Донской, пер. Духовской, вл.17 (право аренды)	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений	15600	20000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-222849012	имеются строения
8	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, вблизи м. Шаболовская (собственность)	строительство отеля	2300	86956	https://tvoyadres.ru/moskovskaya-oblast/moskva/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/3376606/	имеются строения
9	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. 50 лет Октября (собственность)	Для управленческой деятельности	3300	48484	https://www.cian.ru/sale/commercial/181503468/	нет
10	Москва, САО, Хорошевский пер., ул.	Общественное использование	1104	40760	https://www.cian.ru/sale/commercial/1696755	нет

	Зорге (право аренды)	объектов капитального строительства			22/	
11	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Большие Каменщики (собственник)	Строительство многофункционального гостиничного комплекса	5382	278706	https://www.cian.ru/sale/commercial/156408620/	нет

Большинство участков под застройку предлагается в Юго-западном и западном административных округах города.

Наибольшая цена участков в ЦАО - 86956- 278 706 руб./кв.м. Однако на дату оценки предлагалось к продаже всего два участка в этом округе.

Наименьшая цена предложения участков в СЗАО – 18750 руб./кв.м.

Диапазон цен земельных участков от 18750-278706 руб./кв.м.

Таблица
9.8

Предложения о сдаче в аренду земельных участков

№ п/п	Местоположение	Функциональное назначение	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м в год	Источник информации
1	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Войсковая, участок №2	Торговля и услуги/ объекты торговли	9000	1242	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17145643
2	Москва, СВАО, ул. Сельскохозяйственная, вл. 11, кор.3	Торговля и услуги/ объекты торговли	1800	9706	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17168351
3	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Авиаторов, рядом с вл. 11, участок №1	Торговля и услуги/ объекты общественного питания	2700	4277	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17127181
4	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова	Промышленные земли	1000	1800	http://www.kvmeter.ru/objects/20608104/
5	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое шоссе,53	Объекты торговли	100-1000	2400	http://www.kvmeter.ru/objects/20208252/
6	Москва, ВАО, ул. Перовская	Промназначения	1000	1800	https://move.ru/objects/sdaetsya_ploschadyu_10_sotok_ul_perovskaya_1_6804516938/

На дату оценки было найдено 6 объявлений о сдаче в аренду земельных участков на территории города Москвы, преимущественно на западе и востоке города (ЗАО, ВАО, СВАО, СЗАО). Диапазон арендных ставок широк в зависимости от местоположения, площади, функционального использования, и составляет 1242-9706 руб. за 1 кв.м в год за земельный участок из земель населенных пунктов, предназначенных для коммерческого использования.

Основными источниками информации о предложениях по продаже земель для коммерческого использования в Москве являются интернет-порталы: <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.cian.ru>, <http://kn-miel.ru>, и т. д.

Цены, приведенные в анализе, имеют приблизительный и усредненный характер.

Каждый земельный участок имеет свои специфические особенности, влияющие на его конечную стоимость, поэтому оценка земельных участков носит индивидуальный характер.

9.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов недвижимости - возможность его продажи в наиболее сжатые сроки, востребованность данного вида товара на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реального состояния этого объекта.

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Принято считать, что ликвидность объектов недвижимости выше в том случае, если требуется небольшой срок времени на продажу данного объекта.

В настоящее время наиболее ликвидными объектами недвижимости остаются квартиры, находящиеся в самом дешевом сегменте рынка жилья. Наименее ликвидными являются объекты, так называемой, элитной недвижимости.

В первую очередь, ликвидность объекта недвижимости зависит от ее оптимально заявленной стоимости. Явно завышенная цена будет очень сильно тормозить скорость продажи объекта недвижимости.

Основным моментом в данном случае служит правильная оценка стоимости недвижимости. Одним из простых методов определения стоимости недвижимости является сравнение со стоимостью недвижимости аналогичного плана имеющего схожее местоположение. Если разница между двумя объектами в результате незначительная, то можно говорить о правильности заявленной стоимости. Так же необходимо учитывать дополнительные затраты (например ремонт), которые понесет потенциальный собственник. Очень важно при оценке стоимости недвижимости учитывать инфраструктуру месторасположения объекта.

Существует несколько вариантов определения ликвидности объектов недвижимости:¹⁰

Вариант 1. Мнения специалистов – риэлторов.

Этот вариант достаточно надежен для жилой недвижимости, менее надежен для загородной недвижимости, не особенно достоверен для офисной и торговой недвижимости, явно недостоверен для производственно – складской, сервисной и узкоспециализированной недвижимости.

В связи с закрытостью данного рода информации, оценщик пришел к выводу, не использовать данный вариант определения ликвидности объекта оценки: земельного участка из категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, кадастровый номер 77:05:0001008:3, по адресу: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10.

¹⁰ <http://www.cpcpa.ru/Publications/019/>

Вариант 2. Мнения или отчеты специалистов – маркетологов.

Вторым источником получения информации о сроке экспозиции объектов нежилой недвижимости является – получение информации от маркетологов. Однако, в большинстве случаев, местоположение объекта и особенности сегмента рынка не позволяют получить информацию от маркетологов сразу, а требуется определенное время (и деньги) для анализа сегмента рынка. Издержки по оплате маркетинговых исследований (не опубликованных в открытом доступе) возлагаются на заказчика и в основном не входят в стоимость услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки, а следовательно, практически не используются в оценочной практике.

Следовательно, оценщик пришел к выводу, не использовать данный вариант определения ликвидности объекта оценки: земельного участка из категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, кадастровый номер 77:05:0001008:3, по адресу: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10.

Вариант 3. Определение времени ликвидности при самостоятельном изучении сегмента рынка Оценщиком.

Согласно данному варианту, оценщик на основании своих навыков, опыту анализа рынка недвижимости разрабатывает экспертную шкалу влияния факторов рынка на ликвидность того или иного объекта недвижимости на открытом рынке.

Согласно суммированию данных показателей оценщиком было сформированы следующие пределы, ликвидности объектов недвижимости на рынке:

Экспертная оценка в пределах от 3-4 баллов – Высокий показатель ликвидности;

Экспертная оценка в пределах от 5-7 баллов – Средний показатель ликвидности;

Экспертная оценка в пределах от 8-9 баллов – Низкий показатель ликвидности.

На основании анализа рынка, а так же Описания объекта оценки оценщик проводит данный анализ с расчетом экспертной оценки.

Таблица 9.29

Анализ критериев влияния факторов рынка на ликвидность объекта оценки

Фактор	Степень влияния (баллы)	Характеристика	Экспертная оценка
Сегмент рынка (развитость, соотношение спроса и предложения)	1	Рынок продажи развит достаточно хорошо, на рынке имеются предложения по продаже сходных объектов, Рынок аренды развит достаточно хорошо, на рынке имеются предложения по продаже сходных объектов	
	2	Рынок продажи развит достаточно хорошо, на рынке имеются предложения по продаже сходных объектов -аналогов, рынок аренды развит слабо, на рынке практически отсутствуют предложения по аренде сходных объектов –аналогов.	
	3	Рынок продажи развит слабо, на рынке практически отсутствуют предложения по продаже сходных объектов - аналогов, рынок аренды развит слабо, на рынке практически отсутствуют предложения по продаже сходных объектов – аналогов.	+
Местоположение	1	Объект расположен в пределах крупного города, на	+

Фактор	Степень влияния (баллы)	Характеристика	Экспертная оценка
		центральных улицах, имеет высокую проходимость, хорошо просматривается, имеет отличную* ¹¹ транспортную и пешеходную доступность	
	2	Объект расположен в пределах крупного города, но расположен на окраинах города или в спальных (промышленных) районах, имеет среднюю проходимость, имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность	
	3	Объект расположен за чертой крупных городов, (деревни, поселки, села)	
Назначение земельного участка	1	Индивидуальной жилой застройки, огородничества	
	2	Коммерческое назначение, промышленного назначения	+
	3	Сельскохозяйственного назначения	
Итого			6

Таким образом, анализ критериев влияния факторов рынка на ликвидность объекта оценки показал, что объект оценки имеет низкий показатель ликвидности равный 6.

Согласно данным указанным методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога» подраздел «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»¹², ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 9.30

Градации по срокам реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Согласно проведенному анализу объект оценки - имеет среднее значение показателя ликвидности, следовательно, примерный срок реализации объекта составляет 3-6 месяцев.

Вывод: Согласно проделанному анализу, оценщик пришел к выводу, что ликвидность объекта оценки – средняя, срок реализации объекта на открытом рынке составляет порядка 3-6 месяцев.

¹¹ * Отличная транспортная доступность обеспечивается двумя критериями:

- Доступность автомобильным транспортом (личным) - обеспечивается удобными дорожными развязками, а также удобными выездами на основные магистрали города.
- Доступность общественным транспортом – обеспечивается близостью к остановкам общественного транспорта (100-300 м. до остановки).

При выполнении только одного критерия, транспортная доступность земельного участка считается – хорошей.

¹² <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

10. Наилучшее и наиболее эффективное использование

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.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Рис.10.1 Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

На основании документов, предоставленных Заказчиком, выявлено, что земельный участок, стоимость права аренды которого необходимо определить, относится к категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для представленного для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой. Земельный участок находится по адресу: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

Физическая осуществимость. Данный земельный участок имеет ровную поверхность, что позволяет построить на нем объекты недвижимости с удобными подъездными путями. Участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, хорошей транспортной доступностью. Таким образом, данный земельный участок может быть использован под застройку

Юридическая правомочность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Учитывая, что участок предоставлен ООО «МАГТ» в аренду на 49 лет, юридически допустимые варианты его использования устанавливаются Договором аренды земельного участка (с изменениями от 15.11.1996, от 16.02.1998, от 23.07.1999, от 02.03.2004, от 17.01.2008) от 15.08.1995 М-05-002843, в котором однозначно установлено целевое назначение участка: для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой.

Согласно Генеральному плану развития территорий Москвы до 2025 года, территория, на которой расположен оцениваемый земельный участок, относится к категории «многофункциональные общественные зоны». Следовательно, текущее использование оцениваемого участка соответствует плану развития Москвы.

Ниже представлена схема функционального зонирования района расположения объекта оценки.



Рис.10.2 Схема функционального зонирования района расположения объекта оценки

Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование. Оптимальным является использование данного земельного участка под коммерческую застройку, что обеспечит максимально высокий уровень дохода.

С точки зрения экономической целесообразности и максимальной продуктивности,

строительство торгового центра на оцениваемом земельном участке является достаточно выгодным, так как земельный участок расположен в многофункциональной общественной зоне города, доступ к зданию для потенциальных покупателей открыт, так как в ближайшем окружении Объекта оценки расположено достаточное количество жилых домов, способных создавать покупательский поток в торговый центр. Строительство на данном земельном участке здания производственно-складского назначения не является законодательно разрешенным, так как земельный участок расположен в многофункциональной общественной зоне города, где не предполагается размещение объектов производственно-складского назначения. Кроме того, арендные ставки на складские помещения в г. Москва находятся на более низком уровне по сравнению со ставками на офисную и торговую недвижимость.

Однако, учитывая тот факт, что согласно договору аренды, земельный участок предоставлялся для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, он не может использоваться под строительство торгового центра.

Учитывая все факторы и ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости Москвы, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование рассматриваемого земельного участка соответствует разрешенному использованию – для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой.

11. Описание процесса оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и п. 24 ФСО № 1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа и проведения согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объектов оценки.

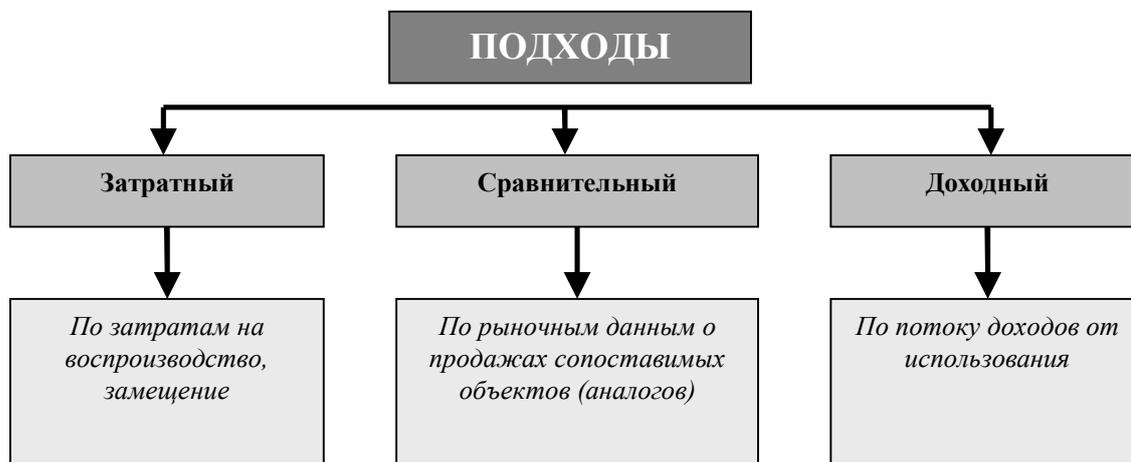


Рис. 11.1 Подходы к оценке

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

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

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Все три подхода используют рыночную информацию. Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания или замены объектов оценки. Сравнительный подход определяет рыночные цены непосредственно на данную единицу оцениваемого имущества. Доходный подход определяет рыночные цены оцениваемых объектов исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от их использования или продажи.

Таким образом, подходы к оценке описывают жизненный цикл стоимости оцениваемой собственности:

- **затратный подход** – это возникновение стоимости с точки зрения создания объекта оценки;

- *сравнительный подход* – современная стоимость объекта оценки в соответствующем секторе рынка, определяемая через процедуры сравнения;
- *доходный подход* – стоимость объекта оценки с точки зрения будущих выгод, ожидаемых к получению его владельцем.

На основании проведенного анализа рынка оценщиком в данном отчете был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Обоснование отказа от применения Затратного подхода и Доходного подхода описано в п.11.2 и п. 11.3 настоящего отчета.

11.1. Сравнительный подход определения рыночной стоимости объекта оценки

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка недвижимости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих

объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявление объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым, проданных относительно недавно;
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом;
3. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов;
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Выделяют следующие методы сравнительного подхода, используемые для оценки недвижимости:

1. Метод сравнительного анализа продаж;
2. Метод соотнесения цены и дохода, объединяет в себе два метода:
 - Метод валового рентного мультипликатора;
 - Метод общего коэффициента капитализации.

Сравнительный подход к оценке недвижимости и его методы являются самостоятельной процедурой определения рыночной стоимости на основе ценовой и экономической информации по сопоставимым объектам.

В настоящем отчете оценщиками было принято решение о применении метода сравнительного анализ продаж так как рынок купли-продажи земельных участков на момент оценки представлен достаточно широко. Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, а что наиболее важно обоснованные результаты оценки стоимости. Методы валового рентного мультипликатора и метод общего коэффициента капитализации имеют сходную принципиальную основу к критериям и последовательности отбора аналогичной недвижимости. Одним из этапов указанных методов является определение дохода (в одном случае валового, в другом операционного) оцениваемого объекта недвижимости, что в нашем случае не представляется возможным из-за отсутствия необходимой информации о сдаче в аренду Объекта оценки.

Исходя из этого в данном отчете при определении рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом был использован метод сравнения продаж.

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.

Критерии отбора объектов-аналогов

Рынок купли-продажи земельных участков коммерческого использования г. Москвы на момент оценки представлен недостаточно широко. Для проведения данной оценки оценщиком был проведен анализ рынка и отбор наиболее сопоставимых объектов аналогов по следующим параметрам:

1) *Месторасположение.* Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: г. Москва, ул. Академика Петровского, вл.10. Оценщиком была определена область поиска объектов аналогов в границах г. Москвы.

2) *Разрешенное использование земельного участка.* Оцениваемый земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов, предназначен для строительства и эксплуатации административного здания. Следовательно, поиск объектов аналогов осуществлялся в категории земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием – для строительства торгово-офисной недвижимости.

3) *Площадь оцениваемого земельного участка* составляет 1500 кв.м (см. п. 8 «Описание объекта оценки»). Объекты-аналоги подбирались с площадью от 1500 кв.м до

5640 кв.м.

4) *Наличие построек.* На оцениваемом земельном участке не имеется объектов недвижимого имущества. Все объекты-аналоги подбирались без построек, свободные от улучшений.

По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки.

Оценка стоимости земельного участка

Оценщиками были выбраны объекты-аналоги из интернет - источников.

Информация об используемых аналогах взята оценщиками из публичных объявлений. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов-аналогов. Оценщиком по состоянию на дату оценки были найдены 3 объекта-аналога для земельных участков. Все объекты-аналоги были проанализированы Оценщиком и сопоставлены с объектом оценки.

Единицей сравнения является – стоимость 1 кв.м. земельного участка. Данный вид единицы сравнения наиболее близко отражает единицу сравнения, используемую покупателями и продавцами на конкретном рынке, а именно на рынке земельных участков. Так же данная единица сравнения используется оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.¹³ Значение стоимости целого земельного участка, так как не является удельной характеристикой (удельной ценой) земельного участка, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. В качестве единицы сравнения данная единица не применялась.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Таблица 11.1

Характеристика объектов-аналогов

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164696483/	http://kn-miel.ru/object/2611208
Контактный телефон	8-495-766-19-22	8-910-000-03-83	8(495) 477-33-52
Цена предложения, руб.	105000000	375616200	150000000
Цена за единицу площади, руб./кв.м	52500	66599	43478
Площадь, кв.м.	2000	5640	3450
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Местоположение	Москва, ЗАО, район Фили-Давыдково, ул.	Москва, СВАО, район	Москва, ЗАО, ул. Богданова, 50

¹³ Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.

	Ивана Франко, 10	Останкинский, ул. Академика Королева	
Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	после ЧТК	до ЧТК	за МКАД
Наличие проектно-разрешительной документации	есть	есть	есть
Снижение цены в процессе торгов	Торг	Торг	Торг
Дата продажи или предложения	23.04.2018	09.01.2018	26.04.2018
Разрешенное использование	Земли населенных пунктов – для размещения торгово-офисного центра	Земли населенных пунктов – для строительства офисного здания	Земли населенных пунктов – для торгово-бытовых объектов
Выход на красную линию	имеется	имеется	имеется
Наличие строений	нет	нет	нет

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом анализа продаж путем введение корректировок к стоимостям объектов-аналогов, представлено в таблице 11.2.

Таблица 11.2

Применение корректировок к объектам-аналогам¹⁴

Характеристика, показатель	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164696483/	http://kn-miel.ru/object/2611208	-
Контактный телефон	8-495-766-19-22	8-910-000-03-83	8(495) 477-33-52	-
Цена предложения, руб.	105000000	375616200	150000000	-
Цена за единицу площади, руб./кв.м	52500	66599	43478	-
Площадь, кв.м.	2000	5640	3450	1500
<i>Корректировка, %</i>	3	12	7	-
Скорректированная цена, руб.	54075	74591	46521	
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
<i>Корректировка, %</i>	-14	-14	-14	-
Скорректированная цена, руб.	46505	64148	40008	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	0,00	-
Местоположение	Москва, ЗАО, район Фили-Давыдково, ул. Ивана Франко, 10 (после ЧТК)	Москва, СВАО, район Останкинский, ул. Академика Королева (между ГТК и ЧТК)	Москва, ЗАО, ул. Богданова,50 (за МКАД)	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Академика Петровского, вл.10 (до ЧТК)
<i>Корректировка, %</i>	98,7	39,09	98,7	-
Скорректированная цена, руб.	92405	89172	79496	
Снижение цены в процессе торгов	Торг	Торг	Торг	Фиксированная цена
<i>Корректировка, %</i>	-10,5	-10,5	-10,5	-
Скорректированная цена, руб.	82702	79809	71149	
Дата продажи или предложения	23.04.2018	09.01.2018	26.04.2018	27.04.2018
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	0,00	-
Скорректированная цена, руб.	82702	79809	71149	

¹⁴ Расчет производился согласно техническим возможностям программного продукта Microsoft Excel

Разрешенное использование	Земли населенных пунктов – для размещения торгового офиса	Земли населенных пунктов – для строительства офисного здания	Земли населенных пунктов – для торговых объектов	Земли населенных пунктов – для проектирования и строительства офисного здания
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	0,00	-
Скорректированная цена, руб.	82702	79809	71149	
Выход на красную линию	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, руб.	82702	79809	71149	
Наличие строений на участке	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка, %</i>	0	0	0	
<i>Скорректированная цена, руб.</i>	82702	79809	71149	
Возможность подключения коммуникаций	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, руб.	82702	79809	71149	
Наличие обременений	нет	нет	нет	имеется незарегистрированное обременение в виде земельного участка с кад.№77:05:0001008:21 площадью 54 кв.м, разрешенное использование – Эксплуатация действующих объектов Калужской –Рижской линии метрополитена – вентиляционная шахта метрополитена
Корректировка,%	-3,6	-3,6	-3,6	
Скорректированная цена, руб.	79725	76936	68588	-

Обоснование внесенных корректировок

Площадь

Площадь оцениваемого земельного участка составляет 1500 кв.м. Объекты-аналоги имеют площади от 2000 кв.м. до 5640 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹⁵, исследование проводилось для категории земель населенных пунктов.

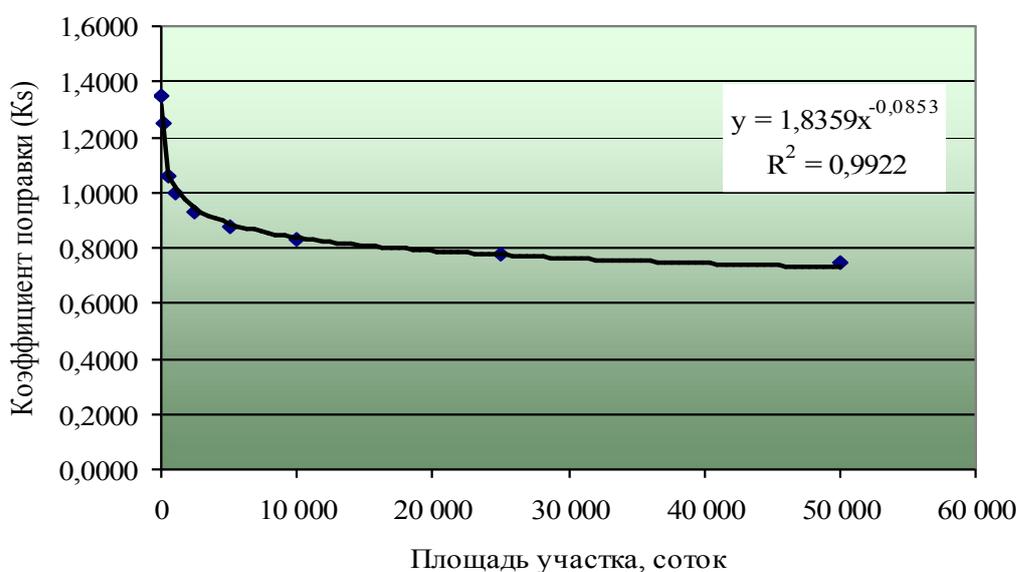
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

Таблица 11.3

Коэффициенты поправки

Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент детерминации 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) \times 100 \%$$

, где:

K_s – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица 11.4

Расчет корректировки на площадь

Объект оценки		Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Коэффициент корректировки (Кп)	2000	5640	3450
		0,96	0,879	0,916
1500	0,984	+3%	+12%	+7%

Передаваемые права на объект

Имущественные права на объект оценки – право долгосрочной аренды. Все объекты-аналоги представлены на открытом рынке для передачи их в собственность, следовательно, необходимо ввести корректировку для всех аналогов. Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки. под ред. Л.А. Лейфера, изд. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016. Договор аренды заключен в 1995 году на 49 лет, следовательно, оставшийся срок аренды – 26 лет, т.е. корректировка на право долгосрочной аренды. В качестве корректировки применено среднее значение – 0,86 или -14%.

Таблица 11.5

Корректировка на имущественные права

¹⁵ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Таблица 41 (продолжение)

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

Условия продажи

Возможность отчуждения земельных участков на открытом рынке означает, что эти участки представлены на этом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных земельных участков. Однако при этом срок экспозиции данных земельных участков на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания большого числа потенциальных покупателей. Этот аспект обеспечивает, в свою очередь, короткий срок продажи земельных участков на открытом рынке по рыночной цене. В данном случае, все объекты-аналоги так же, как и объект оценки, имеют типичные условия продажи, следовательно, значение корректировки к стоимости объектов аналогов составило 0%.

Поправка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих критериев и значительно влияет на стоимость того или иного земельного участка.

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости. Близость к крупным и развитым населенным пунктам, транспортная инфраструктура увеличивает стоимость земельных участков, в частности земельных участков промышленного назначения под коммерческую застройку, а также для жилищного строительства.

Объекты-аналоги и объект оценки расположены в разных районах. Корректировка определялась на основании рыночных данных предоставленным Департаментом исследований и анализа рынка (www.ilm.ru) «Обзор рынка офисной недвижимости» за 1 кв. 2018 г. опубликованы следующие данные средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 1 кв. 2018



Рис. 11.2 Схема разделения на административные районы Москвы

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	32 000р.	26 100р.	18 700р.
Москва-Сити	32 700р.	23 800р.	-*
СВАО до ЧТК	22 000р.	17 200р.	12 200р.
СВАО после ЧТК	-*	8 400р.	12 600р.
ВАО до ЧТК	21 100р.	13 000р.	11 500р.
ВАО после ЧТК	-*	-*	-*
ЮВАО до ЧТК	26 100р.	14 100р.	10 500р.
ЮВАО после ЧТК	-*	12 100р.	11 500р.
ЮАО до ЧТК	30 600р.	14 300р.	13 500р.
ЮАО после ЧТК	-*	11 300р.	13 700р.
ЮЗАО до ЧТК	13 000р.	28 500р.	14 600р.
ЮЗАО после ЧТК	15 300р.	13 400р.	13 200р.
ЗАО до ЧТК	25 500р.	18 400р.	13 800р.
ЗАО после ЧТК	15 400р.	15 000р.	12 700р.
СЗАО до ЧТК	-*	17 300р.	15 000р.
СЗАО после ЧТК	12 000р.	12 500р.	13 300р.
САО до ЧТК	29 500р.	16 900р.	15 100р.
САО после ЧТК	10 400р.	11 600р.	13 800р.

Рис. 11.3 – Средние арендные ставки, запрашиваемые на рынке качественных офисных помещений на конец 1 кв. 2018

Таблица 11.6

Корректировка на местоположение

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Адрес	Москва, ЗАО, район Фили-Давыдково, ул. Ивана Франко, 10	Москва, СВАО, район Останкинский, ул. Академика Королева	Москва, ЗАО, ул. Богданова, 50	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Академика Петровского, вл. 10
Район	после ЧТК	до ЧТК	за МКАД	до ЧТК
Величина арендной ставки	15400	22000	15400	30600
Значение корректировки, коэф.	1,987	1,391	1,987	
Значение корректировки, %.	98,7	39,1	98,7	-

Таким образом, к стоимости объектов-аналогов №№ 1-3 были применены следующие корректировки на местоположение: 98,7%, 39,1% и 98,7% соответственно.

Снижение цены в процессе торгов

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести корректировку на «торг». Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг». Оценщиками скидка на торг, была взята согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017, под ред. канд. тех. наук Е. Е. Яскевича. – М.: Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г.

Таблица 11.7

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

В качестве корректировки для всех аналогов принята корректировки -10,5% (средняя величина).

Дата продажи или предложения

Анализ приводимых в отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной на дату оценки. Цены всех аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Расчет поправки на время продажи:

$$P_{вр пр} = (1 + \Delta I_{цен})^{(тоц - тан)} - 1, \quad (11.1)$$

где $P_{вр пр}$ – поправка на время продажи;

$\Delta I_{цен}$ – годовой темп прироста цен на данном сегменте рынка;

тоц – тан – промежуток времени в годах, который прошел с момента продажи аналога до даты проведения оценки. Можно получить и положительное и отрицательное значение данного промежутка, что и будет являться показателем степени в формуле.

В данном случае корректировка на дату продажи к стоимости земельных участков объектов-аналогов равна 0%.

Разрешенное использование

Оцениваемый земельный участок относится к категориям земель - земли населенных пунктов, предназначенный для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, Объекты-аналоги принадлежат к категории земель «Земли населенных пунктов» для строительства торгово-офисной недвижимости.

Поскольку разрешенное использование земельных участков объектов-аналогов №№1-3 и использование оцениваемого земельного участка идентично, значение корректировки на разрешенное использование составляет 0%.

Выход на красную линию

Под красной линией понимается магистраль или улица, характеризующаяся высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Объекты коммерческой недвижимости, имеющие выход на красную линию, отличаются более выгодными коммерческими условиями по сравнению с аналогичными объектами, расположенными внутриквартально. Оцениваемый земельный участок имеет выход на красную линию, все подобранные объекты-аналоги также имеют выхода на красную линию, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Наличие строений на участке.

Оцениваемый земельный участок оценивается из допущения, что он является незастроенным. Объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Возможность подключения коммуникаций.

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки. Земельный участок оценивается с допущением, что коммуникации проходят по границе участка, имеется возможность подключения к коммуникациям. У всех объектов-аналогов также имеются подключенные коммуникации или имеется возможность подключения коммуникаций, поэтому корректировка не требуется.

Наличие обременений (ограничений)

На оцениваемом участке имеется обременение в виде земельного участка с кад. №77:05:0001008:21 площадью 54 кв.м, с разрешенным использованием –Эксплуатация действующих объектов Калужской –Рижской линии метрополитена. Согласно договору аренды от 15.08.1995 г. №М-05-002843 Арендатор обязан обеспечить свободный доступ для эксплуатации, обслуживания и ремонта вентиляционной шахты метрополитена, которая расположена на участке. Таким образом, существует вероятность использования территории арендуемого участка в случае необходимости проведения ремонтных работ метрополитена, что накладывает ограничения в пользовании объекта. Необходимо учесть этот факт путем внесения корректировки.

Для оценки степени влияния обременения на стоимость используется коэффициент относительного снижения стоимости земельного участка, равный $O_{\text{з,у}} = P_c / P_o$,

где P_c - величина площади земельного участка, связанная с прямым действием обременения

P_o - общая площадь земельного участка

Корректировка равна $54/1500=0,036$ или -3,6%.

Введем суммарные корректировки

Таблица 11.8

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164696483/	http://kn-miel.ru/object/2611208
Цена предложения, руб.	105000000	375616200	150000000
Цена за единицу площади, руб./кв.м	52 500	66 599	43 478
Площадь, кв.м	2000	5640	3450
Скорректированная цена, руб./кв.м	79725	76936	68588

При согласовании применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (11.2)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (11.3)$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таблица 11.9

Рыночная стоимость права аренды земельного участка

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Оцениваемый земельный участок
Скорректированная цена, руб./кв.м	79725	76936	68588	
Кол-во корректировок	5	5	5	
Весовые коэффициенты	33,33%	33,33%	33,33%	100,00%
Средневзвешенная стоимость объекта, руб./кв. м				75082,28
Стоимость объекта, руб.				112623420

Для получения адекватной цены оценщик счел необходимым проверить однородность и объективность выбранных объектов аналогов. Для этого необходимо произвести расчет коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда.¹⁶

Различие индивидуальных значений признака внутри изучаемой совокупности в статистике называется вариацией признака. Она возникает в результате того, что его индивидуальные значения складываются под совокупным влиянием разнообразных факторов (условий), которые по-разному сочетаются в каждом отдельном случае.

Колеблемость отдельных значений характеризуют показатели вариации.

Под вариацией в статистике понимают такие количественные изменения величины изучаемого признака в пределах однородной совокупности, которые обусловлены перекрещивающимся влиянием действия различных факторов. Различают случайную и систематическую вариации. Анализ систематической вариации позволяет оценить степень зависимости изменений в изучаемом признаке от определяющих ее факторов. Например, можно оценить, насколько однородной является совокупность. Для характеристики совокупностей и исчисленных средних величин важно знать, какая вариация изучаемого признака скрывается за средними.

Основа показателей — общая оценка отклонений значений показателей элементов совокупности от средней.

Среднее линейное отклонение:

$$\bar{d} = \frac{\sum |X - \bar{X}| \cdot f}{\sum f} \quad (11.4)$$

где:

X — значение показателя;

\bar{X} — среднее арифметическое значение.

Среднее линейное отклонение в чистом виде для анализа не применяют. Оно ввиду использования модуля не очень удобно для расчетов, что и объясняет малую употребительность данной характеристики вариации.

¹⁶ http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Дисперсия и стандартное отклонение

Сумма квадратов отклонений от среднего является основой для вычисления относительного показателя — дисперсии в простейшем случае несгруппированных данных:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (X - \bar{X})^2}{\sum f} \quad (11.5)$$

или дисперсия для сгруппированных данных и для интервальных рядов:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (X - \bar{X})^2 \cdot f}{\sum f} \quad (11.6)$$

где: $\sum f = n$

Корень квадратный из дисперсии называется средним квадратическим отклонением, или стандартным отклонением, и обозначается σ .

В отличие от дисперсии, этот показатель, также показывающий степень вариации признака, имеет размерность самого признака, а не его квадрата, что представляет определенное удобство. Далее мы увидим, что стандартное отклонение имеет важное значение в теории оценивания неизвестных параметров (например, среднего генеральной совокупности) и в теории ошибок выборочного наблюдения.

Еще одним важным показателем, характеризующим вариацию признака и позволяющим сравнивать вариации различных совокупностей, является коэффициент вариации:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\% \quad (11.7)$$

По величине коэффициента вариации можно судить о степени вариации признаков совокупностей. Чем больше его величина, тем больше разброс значений вокруг средней, тем менее однородна совокупность по своему составу и тем менее представительна средняя. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Коэффициент вариации важен и в тех случаях, когда нужно сравнивать средние квадратические отклонения, выраженные изначально в разных единицах измерения, для различных совокупностей.

Произведем расчет:

Таблица 11.10

Расчет коэффициент вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	75083
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	67166798
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	8195,54
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	10,92%

Коэффициент вариации менее 33%, следовательно, выборка однородна, применение данных аналогов для расчета возможно.¹⁷

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 1500 кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленного для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет по состоянию на дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, составила:

112 623 420 (Сто двенадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи четыреста двадцать) рублей без учета НДС

¹⁷ http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

11.2. Затратный подход определения рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. При затратном подходе считается, что рыночная стоимость объекта оценки определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию.

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.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

В данном отчете для оценки земельного участка затратный подход не применялся, поскольку земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

11.3. Доходный подход определения рыночной стоимости объекта оценки

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

В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения, принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. Стоимость земельного участка в доходном подходе может быть определена методом капитализацией земельной ренты, методом остатка, методом предполагаемого использования («Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р).

В соответствии с законодательством собственник земельного участка обладает в отношении него вещными правами: владения, пользования, распоряжения. При передаче земельного участка в аренду, собственник передает арендатору на срок, определяемый договором аренды, права пользования или владения и пользования, оставляя за собой право распоряжения земельным участком.

Арендатор в свою очередь на период действия договора аренды приобретает право распоряжения переданными ему правами владения и пользования. В частности, он может переуступить свои права, передать их в залог, если это напрямую не запрещено договором аренды.

Стоимость прав, переданных арендатору обычно определяется исходя из возможности извлечения им дохода из переданного в аренду земельного участка. В простейшем варианте рассматривается возможность сдачи этого участка в субаренду и извлечение дохода в размере разности между доходом от субаренды и арендной платой, передаваемой собственнику. В более сложном случае предполагается, что с использованием арендованного участка создается бизнес, который не возможен при отсутствии этого участка, и часть дохода арендатора от бизнеса приписывается этому земельному участку. В обоих случаях стоимость права аренды определяется как капитализированный доход арендатора, отнесенный к земельному участку.

Согласно Постановлению Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», *доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период.* При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи участка в аренду по рыночным ставкам аренды, по которым участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Таким образом, стоимость права аренды (**ПА**) можно рассматривать как текущую стоимость будущих выгод, получаемых арендатором, арендуящим участок по действующей ставке (**Ад**), отличной от рыночной (**Ар**) в течение всего срока аренды (**n**). Исходя из допущения о том, что действующая ставка аренды будет в будущем изменяться пропорционально изменению рыночной ставке, стоимость права аренды определяется соотношением следующего вида:

$$ПА = S \times (A_p - A_d) / KK \times (1 - (1 + KK)^{-n}), \quad (11.8)$$

где S – площадь участка,

KK – коэффициент капитализации

Согласно данным учебного пособия «Оценка стоимости имущества», под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012,

стоимость права аренды арендатора, если участок находится в государственной или муниципальной собственности, рассчитывается следующим образом:

$$V_A = V_L - \sum_{i=1}^T \frac{P_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=1}^T \frac{O_i}{(1+r)^i} - V_{PA} \quad (11.9)$$

где V_A – стоимость права аренды арендатора;

V_L - рыночная стоимость земельного участка;

P_i – арендная плата, заключенная в договорах аренды;

O_i – стоимость обременений, налагаемых арендодателем (органами местного самоуправления);

V_{PA} – рыночная стоимость права заключения договора аренды;

T – срок аренды;

r – ставка дисконтирования.

Как видно из формул, расчеты права аренды сводятся к нахождению разницы между рыночной арендной ставкой (земельной рентой) и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период.

В договоре аренды (с изменениями от 15.11.1996, от 16.02.1998, от 23.07.1999, от 02.03.2004, от 17.01.2008) от 15.08.1995г. М-05-002843 отсутствуют актуальные данные о действующей ставке аренды дату оценки – 27.04.2018 г.

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».

В данном отчете для оценки права аренды земельного участка доходный подход не применялся, поскольку оценщик не располагает достоверной информацией величине действующей арендной ставки на дату оценки, в связи с чем не представляется возможным определить и спрогнозировать доходы, связанные с объектом оценки.

12. Согласование результатов оценки

Результаты методов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности и качества информации, примененной для каждого метода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался метод распределения весовых коэффициентов¹⁸.

Применение метода распределения весовых коэффициентов

Расчет удельных весов, полученных при оценке недвижимости, результатов в данном случае проводится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по шести критериям:

1. достоверность информации;
2. полнота информации;
3. способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
4. способность учитывать конъюктуру рынка;
5. способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта;
6. допущения, принятые в расчетах.

Расчет удельного веса:

Определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100%.

Рассчитывается удельный вес подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому критерию.

В отчета использован один подход – сравнительный, поэтому согласование не требуется.

Таблица 12.1

Определение удельного веса подходов к оценке стоимости права аренды земельного участка

Критерий	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1. Достоверность информации	Не применялся	100	Не применялся
2. Полнота информации			
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца			
4.Способность учитывать конъюктуру рынка			
5. Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта			
6.Допущения, принятые в расчетах			
Весовые показатели достоверности метода, %			

¹⁸ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – учебное пособие под редакцией д-ра экономических наук, проф. М.А.Федотовой. – 2-изд. – М.: КНОРУС. – 2008 . – с. 291

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по результатам сравнительного

Таблица 12.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб. округленно
Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов		
Не применялся		112 623 420	1	Не применялся		112 623 420	112 623 000

Полученные результаты, предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 1500 кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер: 77:05:0001008:3, представленного для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений до тысяч, составляет:

112 623 000 (Сто двенадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи) руб. 00 коп. без учета НДС

Рыночная стоимость, указанная в настоящем отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик ООО КБ «Императив»

О.Н. Старченко

Директор ООО КБ «Императив»

С.В. Шилина

Рыночная стоимость, указанная в настоящем отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Список документов и литературы, использованных в Отчете

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
7. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Кадастр-оценка».
9. Электронная правовая система «Консультант +»
10. Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г.
11. Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – под ред. д-ра экон. Наук, проф. М.А.Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
12. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. - Оценка недвижимости. – М.: «Финансы и статистика», 2006. – 560 с.
13. Петров В.И. оценка стоимости земельных участков. – Электронный учебный курс. – М.: КНОРУС. – 2008.
14. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
15. Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки. под ред. Л.А. Лейфера, изд. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016.
16. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017, под ред. канд. тех. наук Е. Е. Яскевича. – М.: Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г.
17. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»
18. Постановление Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»
19. <https://ru.wikipedia.org/>
20. http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01jan2018.pdf
21. <https://yandex.ru/maps/>
22. <http://maps.rosreestr.ru/>
23. <http://economy.gov.ru/>
24. <https://rosreestr.ru/>
25. www.ilm.ru
26. <http://kn-miel.ru>
27. <http://ground-best.ru/>

28. <http://www.cpcpa.ru/>
29. <http://www.ocenchik.ru/>
30. <https://www.nalog.ru/>
31. <http://www.gks.ru/>
32. <https://www.avito.ru/>
33. <https://www.cian.ru/>
34. <https://www.domofond.ru/>
35. Копия договора аренды земельного участка (с изменениями от 15.11.1996, от 16.02.1998, от 23.07.1999, о 02.03.2004, от 17.01.2008) от 15.08.1995 М-05-002843г
36. Копия кадастровой выписки о земельном участке № 77-6/09-2184 от 16.01.2009 г.
37. Копия кадастрового паспорта земельного участка №77/501/10-18932 от 03.03.2010 г.
38. Копия инвентаризационной описи нематериальных активов от 04.04.2018 г.
39. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/077/2018-6763 от 29.03.2018 г.

Приложение к отчету

Описание объектов - аналогов

<https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/>

ЦИАН

[Аренда](#)
[Продажа](#)
[Новостройки](#)
[Коммерческая](#)
[Посуточно](#)
[ПИК](#)

+ Добавить объявление

Бизнес-центры
Торговые центры
Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > ЗАО > Фили-Давыдково > метро Кунцевская > улица Ивана Франко

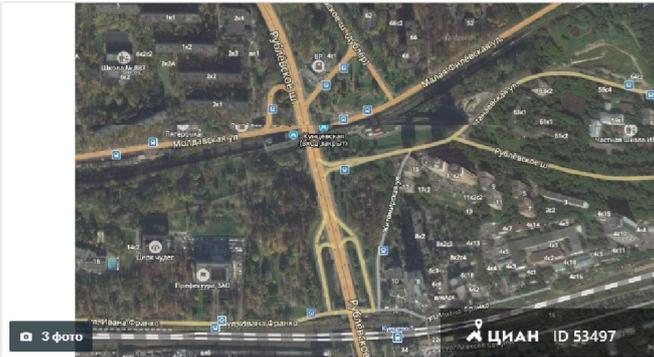
23 апр, 11:21 568 просмотров, 1 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 20 сот.

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, ул. Ивана Франко, 10 [На карте](#)

▲ Кунцевская, 3 мин. пешком
▲ Пионерская, 15 мин. пешком
▲ Славянский бульвар, 15 мин. пешком

В избранное
Пожаловаться



3 фото

Площадь	Категория
20 сот.	Участок поселений (можно изменить)

ПЕРВЫЕ РУКИ, у нас точная информация по документам и стоимости, продажа 3У, инвестиционного проекта торгово-офисный центр 5851 кв.м , апартаменты. Звонить прямым покупателям. Подробности по тел.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

105 000 000 ₺

5 250 000 ₺ за сот.

Следить за изменением цены
 УСН

PRO

Monte Ricci

Агентство недвижимости
81 объявление

+7 495 766-19-22

+7 926 212-15-97

105 000 000 ₺

5 250 000 ₺ за сот.

PRO

Monte Ricci

Агентство недвижимости
81 объявление

+7 495 766-19-22

+7 926 212-15-97

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

105 000 000 ₺

5 250 000 ₺ за сот.

PRO

Monte Ricci

Агентство недвижимости
81 объявление

+7 495 766-19-22

+7 926 212-15-97

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Условия сделки

Цена	105 000 000 ₺
Ставка	52 500 ₺ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия
Пожаловаться

Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет
ВРИ	Общественное использование объектов капитального строительства
Можно изменить	Да

Технические характеристики		105 000 000 ₽ 
Электричество	Есть, по границе участка	5 250 000 ₽ за сот.
Канализация	Есть, по границе участка	 Monte Ricci
Водоснабжение	Есть, по границе участка	Агентство недвижимости 
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	81 объявление
Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, ул. Ивана Франко, 10		+7 495 766-19-22
 Кунцевская, 3 мин. пешком  Пионерская, 15 мин. пешком  Славянский бульвар, 15 мин. пешком		+7 926 212-15-97
		Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
		Написать сообщение

<http://kn-miel.ru/object/2611208>

Службы AT Корпоративный по: don-nt-app11.mow/ Home - Redmine Технологический Службы Сервис Деск Redmine Яндекс Музыка — р GISMETEO.RU. Погос» | Другие закладки



О компании Коммерческая недвижимость Сотрудники

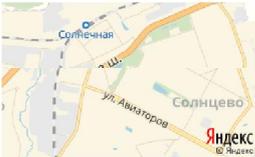
Коммерческая недвижимость в Москве — Продажа земли — [Добавить в избранное](#) [Скачать в PDF](#) [Пожаловаться](#)

ПРОДАЖА Обновлено 26.04.2018, 19:25, ID: 2611208

Продажа земельного участка, 3450 м², улица Богданова 50

Площадь: 3450 м²
 Цена продажи: 150 000 000 руб.
 Цена: 43 479 руб./м²

улица Богданова, 50, Москва, Россия
 м. Юго-Западная



Контактные данные
 +7 (495) 477-33-52
 Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИЕОСС

Компания
 МИЭЛЬ



Об объекте
 Административный округ Западный административный округ

Описание объекта
 Описание объекта

Площадь участка 3 450 кв.м.
 Кадастровый номер 77:07:0015003:1000. Категория земли и виды разрешенного использования земельного участка. Земли населенных пунктов. Участки размещения торгово-бытовых объектов (1004)
 Разрешенное использование Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания. С ГПЗУ, утвержденным АГР и положительным заключением Мосгосэкспертизы.

Написать представителю
 Александр Грек

[f](#) [vk](#) [odnoklassniki](#) [mail](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164696483/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/164696483/>

Сервисы AT Корпоративный поиск dcl-nt-app11.moskva Home - Redmine Технологический б Сервис Деск Redmine Яндекс.Музыка — р GISMETEO.RU: Пого Другие закладки

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы рийтоту NEW Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > СВАО > Останкинский > метро Улица Академика Янгеля > улица Академика Королева

9 янв, 11:17 344 просмотра, 0 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 56,4 сот.

Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 6к1 [На карте](#)
 Улица Академика Янгеля, 2 мин. пешком ВДНХ, 15 мин. пешком
 Алексеевская, 28 мин. пешком

В избранное Пожелать



6 фото

Многофункциональный торговый центр, расположенный по адресу: Москва, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, д. 6к1. Общая площадь: 56,4 сот.

Площадь: **56.4 сот.** Категория: **Участок поселений**

Продается земля с проектом строительства офисного здания, особняка, представительства, гостиничного комплекса. Стадия АТР (экспертиза), проект разработан, Выход на площадку. Площадь застройки 3460 м2. Общая площадь 26300 м2. Наземная площадь 14050 м.2, подземная площадь 12250 м.2. Количество машина-мест 295. Вопросы по телефону.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 910 000-03-83, +7 495 255-15-13
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	371 998 200 Р
Ставка	65 957 Р за м²
Налог	НДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожелать

Инвестпроект: Есть
 Обременение: Нет

ВРИ: Торговые центры

371 998 200 Р 106 383 Р за сот. [Следить за изменением цены](#)

PRO **Марианко** Агентство недвижимости 38 объявлений 

+7 910 000-03-83
 +7 495 255-15-13
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

371 998 200 Р 106 383 Р за сот.

PRO **Марианко** Агентство недвижимости 38 объявлений 

+7 910 000-03-83
 +7 495 255-15-13
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

371 998 200 Р 106 383 Р за сот. [Следить за изменением цены](#)

PRO **Марианко** Агентство недвижимости 38 объявлений 

+7 910 000-03-83
 +7 495 255-15-13
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Технические характеристики	106 383 Р за сот.
Подъездные пути Асфальтированная дорога	 PRO
Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 6к1	Мериако
 Улица Академика Янгеля, 2 мин. пешком  ВДНХ, 15 мин. пешком	Агентство недвижимости
 Алексеевская, 28 мин. пешком	38 объявлений
 На карте  Панорама  Похожие рядом	+7 910 000-03-83
	+7 495 255-15-13
	<small>Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на</small>

Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком



7_182063



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ
 Республика Ингушетия, город Назрань, проспект имени Идриса Базоркина, 44
 телефон: (8732) 22-40-77, факс: (8732) 22-40-80
<http://ingushetia.arbitr.ru/>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об удовлетворении требования

город Назрань

Дело №А18-241/11

06 марта 2017 года

Резолютивная часть определения оглашена 27 февраля 2017 года.

Определение в полном объеме изготовлено 06 марта 2017 года.

Арбитражный суд Республики Ингушетия в составе судьи Цицкиева Б.У., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Умаевым И.Х., рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего ООО «МАГГ» о признании недействительным договора уступки права требования заключенный между ООО «МАГГ» и ООО «ПРОГРЕСС» №6/09У от 24 сентября 2009 г. недействительным, применение последствий недействительности договора уступки и признании право аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка (г. Москва, улица Академика Петровского, вл.10, кадастровый номер 77:05:0001008:3), возникшее из договора аренды от 15.08.1995 г. №М-05-002843, за ООО «МАГГ»

при участии в судебном заседании:

от заявителя - Нальгиев Т.А. представитель по доверенности;

от иных лиц - не явились, уведомлены,

установил:

Решением Арбитражного суда Республики Ингушетия от 05.04.2011 по делу №А18-241/11 г. общество с ограниченной ответственностью «МАГГ» (Республика Ингушетия, Сунженский муниципальный район, с/п Орджоникидзевское, ул. Висантова,

9, (ОГРН 1037739310839, ИНН 7710023693) признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим назначен Дурнев Александр Леонидович.

Определением от 19.12.2011 г. суд применил при банкротстве ООО «МАГТ» правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), данное сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» №67 от 16.04.2011 г.

Определением от 29.09.2015 г. суд освободил Дурневу А.Л. от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника, конкурсным управляющим общества утвержден Лещенко Василий Вениаминович.

21.05.2016г. Конкурсный управляющий ООО «МАГТ» Лещенко В.В. обратился в Арбитражный суд Республики Ингушетия с заявлением к ООО «СОЮЗ» (ранее именованный ООО «Прогресс») о признании недействительным договора уступки права аренды земельного участка заключенного между ООО «МАГТ» и ООО «ПРОГРЕСС» № 6/09У от 24 сентября 2009 г., применении последствий недействительности договора уступки и признании права аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка (г.Москва, улица Академика Петровского, вл.10, кадастровый номер 77:05:0001008:3), возникшего из договора аренды от 15.08.1995 г. №М-05-002843, за ООО «МАГТ».

Определением от 06.06.2016 года заявление принято к производству.

Определением от 26.07.2016 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора привлечены Департамент городского имущества города Москвы и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии г. Москва.

Представители ответчика и третьих лиц о месте и времени судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в судебное заседание не явились отзывать и возражений не направили.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, в том числе посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте суда в сети Интернет.

Дело рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель истца поддержал иски требования по доводам, изложенным в заявлении.

Рассмотрев материалы дела, исследовав представленные доказательства заслушав представителя конкурсного управляющего, суд считает исковое заявление подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом, 15.08.1995 г. между Товариществом с ограниченной ответственностью строительное предприятие «МАГ`Г» (ныне именуемое ООО «МАГ`Г») и Правительством Москвы (правопреемник Департамент городского имущества города Москвы) был заключен договор аренды земельного участка общей площадью 1 500 (тысяча пятьсот) кв.м., находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл.10, кадастровый номер 77:05:0001008:3, предоставленный для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным общественным туалетом и подземной автостоянкой, сроком на 49 лет.

В связи с переименованием Товарищества с ограниченной ответственностью Строительное предприятие «МАГ`Г» в Общество с ограниченной ответственностью «МАГ`Г», между Московским земельным комитетом (МосКомЗем) и ООО «МАГ`Г» было подписано Дополнительное соглашение №М-05-002843/5 от 02.03.2009г. к договору аренды земельного участка № М-05-002843 от 15.08.1995г.

24 сентября 2009 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «МАГ`Г» и Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕСС» (ныне именуемое ООО «СОЮЗ») заключен договор уступки права аренды земельного участка по вышеуказанному договору, зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве 27.10.2009г. за №77-77-22/023/2009-352.

07.02.2011 года в Арбитражный суд Республики Ингушетия поступило заявление ликвидатора ООО «МАГ`Г» Мержоева С.А. о признании ликвидируемого должника несостоятельным (банкротом).

В связи с переуступкой прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, между Департаментов земельных ресурсов города Москвы и ООО «ПРОГРЕСС» было подписано Дополнительное соглашение № М-05-002843 от 17.09.2012г. к договору аренды земельного участка № М-05-002843 от 15.08.1995г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 27.04.2013г. за №77-77-14/015/2013-967.

20.05.2013 года Департамент городского имущества г. Москвы письмом №ДГИ-И-1000/13 уведомил ООО «ПРОГРЕСС» о расторжении договора в связи с не освоением земельного участка, в порядке предусмотренном п. 22 ст. 3 Федерального закона «О

введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001г. №137-ФЗ (в редакции Федерального закона от 12.12.2001г. №427-ФЗ).

19.09.2013 года Департамент городского имущества г. Москвы письмом № ДГИ-И-22220/13 подтвердил ранее принятое решение о расторжении договора аренды.

В своем заявлении конкурсный управляющий ООО «МАГ`Г» указывает на наличие признаков недействительности сделки уступки права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, улица Академика Петровского, вл.10, кадастровый номер 77:05:0001008:3 по основаниям предусмотренных п. 2 ст. 61.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Одним из доводов обосновывающим заявленные требования конкурсного управляющего является причиненный вред имущественным правам кредиторов должника совершением оспариваемой сделки, основанный на том, что размер платы за уступку права аренды участка составил по договору 2 753 696,34 (два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи шестьсот девяносто шесть) рублей 34 копейки и НДС в размере 420 055,37 (четыреста двадцать тысяч пятьдесят пять) рублей 37 копеек, что является гораздо ниже реальной стоимости права аренды земельного участка.

Определением от 26.08.2016 г. по делу А18-241/11 назначена экспертиза по определению действительной (рыночной) стоимости права аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, улица Академика Петровского, вл.10, кадастровый номер 77:05:0001008:3. На разрешение экспертизы поставлены следующие вопросы:

а) Какова действительная (рыночная) стоимость прав (с учетом обязанностей), предусмотренных договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договора аренды от 15.08.1995г. № М-05-002843) находящегося в муниципальной собственности земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10, кадастровый номер 77:05:0001008:3 по состоянию на сентябрь 2009 года - момент подписания сторонами оспариваемого Договора уступки права требования № 6/09У от 24 сентября 2009 г., заключенного между ООО «МАГ`Г» и ООО «ПРОГРЕСС» (ныне после смены наименования-ООО «СОЮЗ»)?

б) Какова действительная (рыночная) стоимость прав (с учетом обязанностей), предусмотренных договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договора аренды от 15.08.1995г. № М-05-002843) находящегося в муниципальной собственности земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, улица Академика Петровского, вл.10, кадастровый номер 77:05:0001008:3 по состоянию на дату проведения экспертизы?

Согласно представленного, заключения эксперта №2685/16 от 25.11.2016г.:

- по первому вопросу экспертом дан следующий ответ: «Рыночная стоимость объекта оценочной экспертизы, определенная по состоянию на сентябрь 2009 года, составляет округленно: 78 778 000 (семьдесят восемь миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей»;

- по второму вопросу экспертом дан следующий ответ: «Рыночная стоимость объекта оценочной экспертизы, определенная по состоянию на 25 ноября 2016 года, составляет округленно: 173 962 000 (сто семьдесят три миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи) рублей».

В соответствии с условиями оспариваемого договора размер платы за уступку права аренды участка составил по договору 2 753 696,34 (два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи шестьсот девяносто шесть) рублей 34 копейки и НДС в размере 420 055,37 (четыреста двадцать тысяч пятьдесят пять) рублей 37 копеек, что является гораздо ниже реальной стоимости права аренды земельного участка.

Кроме того, конкурсный управляющий ООО «МАГТ» также указывает на то, что на момент заключения оспариваемой сделки Генеральный директор ООО «ПРОГРЕСС» Котов А.В. являлся одновременно заместителем директора ООО «МАГТ». Занимая должность заместителя директора ООО «МАГТ», Котов А.В. имел возможность в период заключения сделки определять действия должника и принимать участие в управлении обществом. Выполняя финансово-распорядительные полномочия в обществе, он знал о финансовой несостоятельности данного общества и о причинении заключаемой сделкой имущественного вреда интересам кредиторов. Заключая договор уступки права аренды земельного участка, он действовал в интересах ООО «ПРОГРЕСС», так как плата за уступку права аренды была значительно занижена по отношению к её реальной стоимости. Данные обстоятельства свидетельствуют о заинтересованности Котова А.В. в совершении данной сделки.

Данные обстоятельства подтверждаются внутренними документами ООО «МАГТ»: Заявление Котова А.В. о предоставлении ежегодного оплачиваемого отпуска с последующим увольнением от 05.04.2011г., Приказ о прекращении (расторжении) трудового договора с Котовым А.В. № 04 от 16.05.2011г., Заявлени Котова А.В. о предоставлении очередного ежегодного оплачиваемого отпуска от 16.08.2010г., Приказ о предоставлении отпуска Котову А.В. №27к от 16.08.2010г., Записка расчетом о предоставлении отпуска №27к от 30.08.2010г.; а так же внутренними приказами ООО «ПРОГРЕСС» (ныне ООО «СОЮЗ»): Протоколд внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Управляющая компания Концерн «Росатомстрой» от 07.09.2007г.,

6

Решение о создании (учреждении) ООО «ПРОГРЕСС» №1 от 07.09.2007г., Приказ №1 от 08.09.2007г. о вступлении к исполнению обязанностей генерального директора Котовым А.В..

В соответствии с п. 2 ст. 61.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Данная сделка может оспариваться по этому основанию, так как совершена 24.09.2009 г., а заявление о признании ООО «МАГТ» несостоятельным (банкротом) было подано в суд спустя два года.

Согласно абзацу второму п. 2 ст. 61.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица, либо направлена на выплату (выдел) доли (пая) в имуществе должника учредителю (участнику) должника в связи с выходом из состава учредителей (участников) должника, либо совершена при наличии одного из следующих условий:

- стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества, либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника, а для кредитной организации - десять и более процентов балансовой стоимости активов должника, определенной по данным бухгалтерской отчетности должника на последнюю отчетную дату перед совершением указанных сделки или сделок;

- должник изменил свое место жительства или место нахождения без уведомления кредиторов непосредственно перед совершением сделки или после ее совершения, либо скрыл свое имущество, либо уничтожил или искажил правоустанавливающие документы, документы бухгалтерской и (или) иной отчетности или учетные документы, ведение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации, либо в результате ненадлежащего исполнения должником обязанностей по хранению и ведению бухгалтерской отчетности были уничтожены или искажены указанные документы;

7

- после совершения сделки по передаче имущества должник продолжал осуществлять пользование и (или) владение данным имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы данного имущества.

Согласно ст. 19 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" заинтересованными лицами по отношению к должнику - юридическому лицу признаются: руководитель должника, а также лица, входящие в совет директоров (наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган или иной орган управления должника, главный бухгалтер (бухгалтер) должника, в том числе указанные лица, освобожденные от своих обязанностей в течение года до момента возбуждения производства по делу о банкротстве или до даты назначения временной администрации финансовой организации (в зависимости от того, какая дата наступила ранее), либо лицо, имеющее или имевшее в течение указанного периода возможность определять действия должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 45 Закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» член совета директоров (наблюдательного совета), лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества, в том числе управляющая организация или управляющий, член коллегиального исполнительного органа общества, участник общества, имеющий совместно с его аффилированными лицами 20 и более процентов голосов от общего числа голосов участников (акционеров) общества (голосующих акций акционерного общества), а также лицо, имеющее право давать обществу обязательные для него указания, признаются заинтересованными в совершении обществом сделки, в том числе если они, их супруги, родители, дети, полнородные и не полнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их аффилированные лица являются выгодоприобретателем в сделке либо владеют (каждый в отдельности или в совокупности) 20 и более процентами акций (долей, паев) юридического лица, являющегося выгодоприобретателем в сделке, либо занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося выгодоприобретателем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица.

В соответствии с п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»: «При определении соотношения пунктов 1 и 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве судам надлежит исходить из следующего.

Если подозрительная сделка была совершена в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия этого заявления, то для признания ее недействительной достаточно обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 61.2 Закона о

8

банкротстве, в связи с чем наличие иных обстоятельств, определенных пунктом 2 данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется.

Если же подозрительная сделка с неравноценным встречным исполнением была совершена не позднее чем за три года, но не ранее чем за один год до принятия заявления о признании банкротом, то она может быть признана недействительной только на основании пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве при наличии предусмотренных им обстоятельств (с учетом пункта 6 настоящего постановления).

Судом в случае оспаривания подозрительной сделки проверяется наличие обоих оснований, установленных как пунктом 1, так и пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.»

Из вышеуказанных обстоятельств следует, что оспариваемая сделка заключена при наличии обоих оснований признания такой сделки недействительной, в частности, размер платы за уступку права аренды участка существенно занижен по отношению к реальной стоимости права, а так же сделка при участии заинтересованного лица, которое располагало информацией о финансовой несостоятельности Должника.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу о наличии оснований для признания оспариваемой сделки недействительной.

В соответствии с ч. 1ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При таких обстоятельствах уведомления Департамента городского имущества г. Москвы от 20.05.2013 № ДГИ-И-11000/13 и от 19.09.2013 № ДГИ-И-22220/13 в адрес ООО «ПРОГРЕСС» о расторжении договора не влечет правовых последствий, т.к. направлено в адрес лица, получившего права по недействительной сделке, т.е. в адрес ненадлежащего лица.

Руководствуясь статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

- 1.Заявление конкурсного управляющего ООО «МАГ`Г» удовлетворить полностью.
2. Признать договор переуступки права требования, заключенный между ООО «МАГ`Г» и ООО «Прогресс» №6/09У от 24 сентября 2009г. недействительным.
3. Применить последствия недействительности договора переуступки №6/09У от 24 сентября 2009г. и признать право аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка (г. Москва, улица Академика Петровского, вл. 10,

9

кадастровый номер 77:05:0001008:3), возникшее из договора аренды от 15.08.1995г. №М-05-002843, за ООО «МАГГ» (ОГРН1037739310839).

4. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Республики Ингушетия. Обжалование определения не приостанавливает его исполнения.

Судья

Б.У. Цицкиев

*Внесены изменения
15 ноября 1996*



ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ В Г. МОСКВЕ

№ 002

15

№ М-05-002843 "15" *августа* 1995 г.

Правительство Москвы, уполномоченное Указами Президента Российской Федерации от 28 августа 1991 года № 96 и от 29 декабря 1991 года № 334 осуществлять распоряжение и управление землями города, и именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения о Москомземе, а также - распоряжения вице-мэра Москвы от 2 марта 1992 года № 110-РВМ, с одной стороны, и ТОВАРИШЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "МАГ'Г", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице директора Скачкова Григория Захаровича, действующего в соответствии с Уставом, с другой стороны, на основании распоряжения префекта Южного административного округа от 16.03.1995 г. № 259 "О предоставлении в пользование земельного участка во владении 10 по улице Академика Петровского ТОВАРИШЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕДПРИЯТИЮ "МАГ'Г" под строительство административного здания-офиса с подземным туалетом", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в долгосрочное пользование на условиях аренды земельный участок площадью 1500 (одна тысяча пятьсот) кв. м во владении 10 по улице Академика Петровского, именуемый в дальнейшем "Участок".

Ландшафтные (качественные) характеристики Участка:

- рельеф участка спокойный.

На Участке имеются:

- сторонний землепользователь - государственное предприятие "Московский метрополитен" (вентиляционная шахта, встраиваемая в проектируемое здание) с площадью земельного участка 54 (пятьдесят четыре) кв. м.

- 2 -

- 45 лиственных деревьев;
- кустарник.

1.2. Границы Участка закреплены в природе и обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками.

1.3. Участок предоставляется ТОО СП "МАГ'Г" для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным общественным туалетом и подземной автостоянкой.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием".

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

1. Обеспечить свободный доступ для эксплуатации, обслуживания и ремонта вентиляционной шахты Московского метрополитена.

2. Разработать ТЭО на строительство административного здания со встроенным общественным туалетом и подземной автостоянкой до 16.03.1996 г.

3. В двухнедельный срок после утверждения в установленном порядке ТЭО на строительство административного здания со встроенным общественным туалетом и подземной автостоянкой представить его в Москомзем для внесения возможных изменений в настоящий Договор.

4. Проводить пересадку и вырубку существующих зеленых насаждений в соответствии с заключением МПТПО "Мослесопарк" от 12.09.1994г. N 3559.

5. Благоустроить земельный участок и прилегающую территорию после проведения строительных работ.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

2.1. Настоящий Договор заключается на 49 (сорок девять) лет. ✓

2.2. Расчет арендной платы приведен в приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

2.4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,7% от суммы платежей за истекший расчетный период.

2.5. Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором на счет, указанный в приложении 1 к настоящему Договору.

2.6. Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению Сторон в сроки, предусмотренные Договором, но не чаще одного раза в течение года. Они могут быть пересмотрены досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения базовых ставок земельных платежей и в других случаях, предусмотренных соответствующими законодательными и нормативными актами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1. Арендодатель имеет право.

-- Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Арендатором условий Договора, в т.ч. систематического невнесения в установленные сроки арендной платы, нарушения "Разрешенного использования", неиспользования в течение двух лет земельного участка, невыполнения особых условий Договора, прекращения деятельности ТОО СП "МАГ'Г".

-- Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или городские нормативные акты.

-- Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставляемых в аренду.

-- Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора и земельного законодательства РФ.

3.2. Арендодатель обязан:

-- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

-- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

-- Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора.

-- В случае необходимости изъятия земельного участка для государственных нужд, предоставить Арендатору равноценный земельный участок в другом (согласованном с Арендатором) месте и возместить ему все затраты, связанные с оформлением земель, приобретенных в результате реализации его обязательств по участку, выделенному на продажу, отчуждению, а также издержки на оплату работ (аренды) по участку.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор имеет право:

-- использовать участок в соответствии с целями и условиями использования, заложенными в проекте планировки, строительства и последующей эксплуатации территории административного значения по утвержденным общественным требованиям - полному затростоянию, далее по статусу именованного "Улучшение").

-- В преимущественном порядке на продление настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора.

-- Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего расчетного года).

-- При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока Улучшение, расположенное на Участке:

-- продать Арендодателю по оговоренной специальным соглашением Сторон цене.

Handwritten signature

- 4 -

-- перенести на другой земельный участок на оговоренных специальным соглашением Сторон условиях.

-- (В случае досрочного расторжения Договора вследствие невыполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба, на которое Арендатор имеет право, определяется, исходя из рыночной стоимости построенного Улучшения, или в размере инвестиций, произведенных Арендатором для реализации Улучшения (включая затраты по договорам, связанные с реализацией Улучшения).

-- В период действия настоящего Договора (с учетом оговоренных в нем обязанностей) передать, заложить, продать, сдать в аренду построенное им Улучшение. Не позднее 10 (десяти) дней с даты совершения сделки, связанной с переходом права собственности, письменно известить об этом Арендодателя с указанием срока действия сделки, ее условий и реквизитов лица или лиц, с которыми совершена эта сделка. (Третьи лица, приобретающие права Арендатора, обязаны не позднее 10 (десяти) дней с даты совершения сделки подтвердить Арендодателю свои обязательства о соблюдении ими всех условий настоящего Договора. Сделки без письменного подтверждения третьими лицами обязательств по соблюдению всех условий настоящего Договора и переоформления соответствующих документов считается ненадежительными).

4.2. Арендатор обязан:

-- Являться в полном объеме все условия настоящего Договора.

-- Одновременно в соответствии с настоящим Договором вносить арендную плату.

-- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, агроэкологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

-- Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

-- Выполнять в соответствии с требованиями соответствующей градостроительной документации государственные и муниципальные коммунальные объекты, дороги, проезды и т.п. и не препятствовать их эксплуатации и обслуживанию.

4.3. В случае прекращения деятельности Учреждения - последний обязан направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.4. В случае изменения адреса или иных реквизитов в уведомлении Учреждения Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.5. Не нарушать права других землепользователей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае неисполнения одной из Сторон (Нарушившая Сторона) должным образом обязательства по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей Стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. В случае неустранения Нарушения в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения уведомления о нем соответствующая Сторона имеет право обратиться в суд. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжение Договора.

- 5 -

5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего Договора.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Заемные споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон и в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон.

При невозможности достижения согласия в Комиссии каждая из Сторон обращается в арбитражный суд.

Споры разрешаются в соответствии с правилами и условиями, установленными для споров.

8. ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

Исполнение обязательств и управление настоящим Договором аренды будет осуществляться только тогда, когда эти условия в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями соответствующих Сторон.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

- 6 -

Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в осковском земельном комитете.

Настоящий Договор аренды составлен на семи листах и подписан двух экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендодателя и Арендатора.

Приложения к договору:

1. Расчетные земельные платежи.
2. План границ земельного участка.

- 7 -

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

" 15 " августа 1995 г.

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли г.Москвы

N 11-05-002843

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

117044 Москва, ул. Барошина, 20

Расчетный счет N 345801

в ДКБ "Сбербанк России"

СБСЧ 090370 00 001

Тел. факс 314-1091

ЗА АРЕНДАТОРА

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "МАГ"Г

109193 Москва, ул. Б. Грузинская, 51

Расчетный счет N 77100000 в компании "Сторичный"

МФЧ 201701

Телефон 251-0437

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арен



Инициалы



Инициалы Арендатора

Г.З.Скачков

Приложение 1 к договору

N М-05-002843

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

ТОВАРИШЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "МАГ'Г"

Базовые исходные платежи

Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		6
Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	эко	20196
Площадь земельного участка	га	0.1500
Ежегодная арендная плата	эко	3029.40

Арендная плата записана: Государственная налоговая инспекция N 25
по Южному округу г.Москвы
и/с 10130252 в АИФ "Остопынная"
и/с 101708 в РИИ ГУ ЦБ РФ
МФО 201781 код уч. АЗ

- Примечания:
1. Расчет арендной платы производится на основании распоряжения Мэра Москвы от 24.06.2004 г. N 041-РМ.
 2. Плата за землю производится в рублевом эквиваленте в соответствии с официальным курсом рубля к ЭКО на 15 число очередного месяца квартала, в котором производится платеж.
 3. Арендная плата производится единая в течение следующего за месяцем регистрации договора аренды в Едином государственном реестре недвижимости.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель
Александров



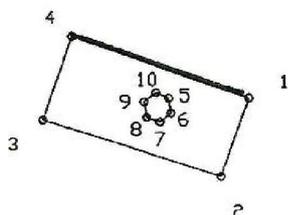
За Арендатора



Г.З. Скачков

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ № 14-05-002073

План границ земельного участка



1 : 2 000

Т О О " М А Г _ Г "

ТАБЛИЦА ТОЧЕК, ЛИНИЙ И ДИРЕКЦИОННЫХ УГЛОВ

NN	НАЗВАНИЕ	КООРДИНАТЫ		ДЛИНА ЛИНИИ	ДИРЕКЦИОННЫЙ УГОЛ
		X	Y		
1	1.0	5865.243	6878.539	25.90	199 9 56
2	2	5840.781	6870.037		
3	3.0	5858.297	6814.742	58.00	287 34 37
4	4.0	5884.457	6823.683	27.65	18 52 6
1	1.0	5865.243	6878.539	58.12	109 18 11

пл. 1 - 0.1554га.

ТАБЛИЦА ТОЧЕК, ЛИНИЙ И ДИРЕКЦИОННЫХ УГЛОВ

	NN	НАЗВАНИЕ	КООРДИНАТЫ		ДЛИНА ЛИНИИ	ДИРЕКЦИОННЫЙ УГОЛ
			X	Y		
5	1	11	5865.202	6853.878	4.74	171 16 55
6	2	10	5860.516	6854.597	4.36	232 29 39
7	3	9	5857.864	6851.142	4.34	288 38 19
8	4	15	5859.249	6847.033	4.78	348 4 39
9	5	14	5863.924	6846.046	4.69	51 1 3
10	6	12	5866.871	6849.688	4.51	111 43 3
5	1	11	5865.202	6853.877		

пл. 2 - 0.0054га.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка от 15 августа 1995 г. № М-05-002843

г. Москва

15 ноября 1996 г.

1

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 Полномочий и доверенности от 25 октября 1996 г. № 33-И/6329/6, с одной стороны, и

Товарищество с ограниченной ответственностью строительное предприятие "МАГ" Г" в лице дир. Скачков Григория Захаровича

действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем Арендатор, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

согласно
крен
в-ем)
ещ-



1. В соответствии с п.2 ст.425 Гражданского Кодекса Российской Федерации и распоряжением 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 разное использование земель, применяются при расчете арендной платы с 1 ноября 1996 г.

2. Дополнительное соглашение от 15 ноября 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 Договор аренды земельного участка от 15 августа 1995 г. № М-05-002843 (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
13054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 033345757
ИНН 7705031674
Октябрьском ф-де
АБ "Инкомбанк"
БИК 044583502
кор счет 502161000

Арендатор:
Товарищество с ограниченной
ответственностью строительное
ное предприятие "МАГ" Г"
Расчетный счет № 001467982 в "Столичный
Банк Сбережений"
ИНН 7710023693
БИК 044583506 к/с 000161706
валютный счет №
Телефон 251-24-32

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Объединения
регулирования землепользования
Южном административном округе г. Москвы



Алексеева

От Арендатора:

Директор СП "МАГ" Г"

[Signature]
Г.З. Скачков

15 ноября 1996 года



[Signature]

-2-

Приложение к дополнительному
соглашению от "15" ноября 1996г.
к договору аренды № М-05-002843
от "15" августа 1995г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ООО строительное предприятие "МАГ"Г"
наименование арендатора

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N {NUMBERAREA}

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	<u>1500</u>
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		<u>6</u>
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	экю	<u>68182</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>12272,76</u>

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Государственную налоговую инспекцию № 25
Южного административного округа г.Москвы, Расчетный счет № 210130125 ИНН 7725068979
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. с 01.11.96г.
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 регулирования землепользования
Москомзема в Южном административном округе г.Москвы
(по доверенности от 25.10.96г. № 8-И-6329/6)

М.П.



От Арендатора:

Директор
Г.З. Скатков

М.П.



Г.З. Скатков

У-510

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М-05-002843 от 15 августа 1995 года

г. Москва

16 февраля 1997 г.

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Южном округе Чуприкова В. В., действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "МАГГ" (ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)** в лице *07* директора Скачкова Г. З., действующего на основании, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии со ст. ст. 9 и 13 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» от 16.07.97г. № 34, распоряжением мэра Москвы от 23.06.97г. № 492-РМ заключили дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Установить следующий срок внесения арендной платы, а именно, 20 число последнего квартала и соответственно неустойка (пени) за просрочку платежа начисляется, начиная с 21-го числа следующего месяца квартала по день уплаты включительно.

2. Арендная плата с 01 января 1998 года уплачивается:

Московский земельный комитет по ГНИ №25 Южного округа г. Москвы, к/с № 40603810600001000025 ИНН 7705031674, АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск, БИК 044652730, к/с 30101810700000000730.

3. Юридический адрес:

Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40603810800120008631
корреспондентский счет № 30101810100000000502
ОАО «АБ «Инкомбанк» дополнительный офис
«Октябрьский» г. Москва
БИК 044541502
ИНН 7705031674
Телефон 959-18-25

Арендатор:

100 СП "МАГГ"
Расчетный счет № *4070281060000000560*
к/с *30101810200000000506*
в *АКБ "СБС-АГРО"*
БИК *044541506*
ИНН *7710023693*
Телефон *955-66-72*

4. Подписи сторон:

От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема

Южном округе

по доверенности от «31 октября 1997 г.»

№ 33-И-8352/7

В. В. Чуприков В. В. Чуприков

30 февраля 1997 г.



Директор 100 СП "МАГГ"

Г. З. Скачков (Г. Скачков)



Настоящее соглашение зарегистрировано Москомземом.

регистрационный номер № *434*

регистратор *М. Гранова*

п.

тный номер дополнительного
ашения

И-05-002843 / 3

23 " март 1999 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 15.08.95. № М-05-002843

Землеустроительное дело № 050201628

Адрес участка ПЕТРОВСКОГО АКАДЕМИКА УЛ., вл. 10

Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в
е начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема
РЗ) в Южном административном округе г. Москвы Чуприкова Вячеслава Васильевича,
вступающего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 30
абря 1998 г. № 33-И-15063/8 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и,

ООО СП МАГ'Т

организационно-правовая форма, наименование юридического (физического) лица

менуемый(ое) в дальнейшем Арендатор,

ице

директора Скажкова Григория Захаровича
должность, фамилия, имя, отчество полностью

вступающего на основании

устава

устав, положение и т. д.

, с другой ст

ответствии с распоряжениями Мэра г. Москвы от 25.09.98 г. № 980-РМ "Об арендной г
по в городе Москве" и от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной п
по 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 соглаше
 - 1.2. с 01.01.1999 г. согласно приложению №2 к настоящему дополнительному соглаше
2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период произ
квартально.
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
у для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации в
жковском земельном комитете.
7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы,
анавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к
олнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в
овор аренды земельного участка.
Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем
ведения Арендатора в письменной форме.
8. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы,
анавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя),
ывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в
у упомянутого акта без внесения изменений в Договор.
Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения
ндатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием
равочного 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 уведомления 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 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 вступивших изменениях.

1. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: ИНН 7705031674
Московский земельный комитет

Юридический адрес:
1054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
1054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

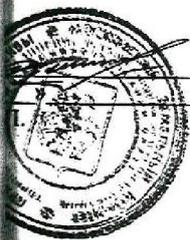
Банковские реквизиты
ИД № 40603810900000000188
ИБ ММДЦ "МОСКВА-СИТИ"

С. № 30101810900000000275
К 044583275

Банковские реквизиты для внесения арендной платы указаны в приложении №1 к настоящему договору (дополнительному соглашению)

11. Подписи сторон.

Арендодателя:
Заместитель начальника объединения



Чуприков В.В.
199__ г.

Арендатор: ИНН 7710023693

Юридический адрес: Москва
Большая Грузинская, 61А

Почтовый адрес: Москва, 123056
Большая Грузинская, 61А

Телефон: 251-53-49

Банковские реквизиты
Р/С № 4070281060000000560
в АКБ СБС АГРО

К/С. № 3010181020000000056
БИК 044583056

От Арендатора:

Директор ТОО СИТИ

Скаженков Г.З.
«__» 199__ г.

М.П.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-002843/3
от "23" июля 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-002843
от 15.08.95г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

СХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Площадь земельного участка	1500.00 кв.м.
Площадь доли в участке совместного пользования	1500.00 кв.м.
Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам нового использования земель	15000 экю.
Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся предпринимательскими видами деятельности	_____ экю.
Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	6
Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4,91
Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с новым режимом разрешенного использования земель:	_____

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата _____ экю.
арендная плата начисляется с 25.09.1998 г.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Исполнитель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 25

Получатель: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва

Текущий счет № 40603810600001000025

К 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об арендной
плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ.

Арендная плата начисленной ежеквартальной платы за землю производится в рублях: по официальному курсу
на 15-е число срединного месяца квартала; за 4 квартал 1998 г. по курсу экю на 01.09.98 г., равному
031 руб/экю, в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 12.11.98 г. № 1140-РМ.

В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю
штраф (пеню) за каждый день просрочки в размере 1.0 % до 31.08.98 г. и 0.2% после 01.09.98 г.
по распоряжению 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
аренды полностью. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа
денежными деньгами в учреждение банка. Оплата начисленной пени производится в рублях по
официальному курсу экю на дату, предшествующую оплате.

В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды
№ М-05-002843 от 15.08.95г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодателя:
Государственное объединение

Смирнов В.В.
_____ 1999 г.



От Арендатора:

Директор ТОО СП МАТИ
Скачков Г.З.
« _____ » _____ 1999 г.

М.П.



Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-05-002843/3
от "23" июль 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-002843
от 15.08.95 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

СХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Площадь земельного участка	1500.00 кв.м.
Площадь доли в участке совместного пользования	1500.00 кв.м.
Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	<u>180 000</u> руб.
Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся предпринимательскими для города видами деятельности	_____ руб.
Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	6
Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4,91
Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель:	_____

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата _____ руб. *х Коэфф*
Ежегодная арендная плата по новой ставке начисляется с 132570,00
1 января 1999 г.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 25
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810600001000025
К/С 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Замечание:

Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99г.№285-РМ.
Ежегодная арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала.

В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю
штраф (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
платежа. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа
денежными деньгами в учреждение банка.

В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды
№ М-05-002843 от 15.08.95г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодателя:
Генеральный директор
Иванов В.В.
_____ 1999 г.



От Арендатора:

Директор ТОО СП АНТИ
Скачков Г.З.
_____ 1999 г.

М.П.

учетный номер дополнительного
оглашения № М-05-002843 / 4
от "02" марта 2004 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 15.08.1995 г. № М-05-002843
Адрес участка: улица Академика Петровского, вл. 10

Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Ефимова Андрея Альбертовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 20.01.2004г. № 33-И-493/4-(25), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "МАГ" Г", именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор, в лице директора Анянъева Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переименованием ТОВАРИЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ "МАГ" Г" (Свидетельство Московской регистрационной палаты о регистрации изменений в учредительных документах № 143282-иу 4 от 18.10.1999г.), именовать далее Арендатора: Общество с ограниченной ответственностью "МАГ" Г".
2. Установить размер ежегодной арендной платы в соответствии с федеральным законом от 07.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» и распоряжением мэра Москвы от 02.04.99 г. № 285-РМ согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.
3. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.
4. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 15.08.1995 г. № М-05-002843.
5. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет

Юридический адрес:

105054, Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

105054, Москва, ул. Бахрушина, 20

ИН № 40603810900001300001

ИН № 30101810700000000730

КБ "Русский земельный банк" г. Москва

БИК 044552730

ИН 7705031674

Телефон 318-21-11

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
"МАГ" Г

Юридический адрес: 123056, г. Москва,

ул. Б. Грузинская, д. 60, стр. 1

Почтовый адрес: 109004, г. Москва,

ул. Земляной Вал, д. 56, стр. 4

Р/С № 4070281080000000125

К/С № 30101810000000000166

в ОАО «Тэмбр-Банк»

БИК 044585166

ИНН 7710023693 ОКПО 11330025

Телефон 927 50 74

Подписи сторон:

От Арендатора:

Генеральный директор

Арендодателя:

Заместитель начальника ТОРЗ ЮАО на основании
доверенности от 20.01.2004г. № 33-И-493/4-(25)

А.А. Ефимов
2004 г.

А.В. Анянъев
2004 г.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
от "01 марта 2004 г.
к договору аренды
№ М-05-002843 от 15.08.1995 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050201628

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1. Площадь земельного участка	1500 кв.м
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180000 руб./га
3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	6
4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4.910
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
РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.	
Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента инфляции 4,32	572702.4 руб.
начисляется с	01.01.2003 г.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

получатель: ИНН 7705031674, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)
банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России по г. Москве
расчетный счет № 40101810800000010041
ИК 044583001

КАТО 45296561000

Примечания:

Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99 г. №285-РМ закона от 24.07.2002 № 110-ФЗ.

Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.

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.

В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 10202) арендная плата по договору аренды № М-05-002843 от 15.08.1995, г., НДС не облагается.

От Арендодателя:

Исполнитель начальника ТОРЗ ЮАО на основании
распоряжения от 20.01.2004г. № 33-И-493/4-(25)

А.А. Ефимов
2004 г.



Подписи сторон:

От Арендатора:

Генеральный директор

А.В. Ананьев
2004 г.



Управление Федеральной службы по...
 Номер регистрационного о...
 Произведена государствен...
 Дата регистрации...
 Номер регистрации...
 Подписано...
 г. Москва

ДОГОВОР № 6/09У
 о передаче права аренды земельного участка,
 в муниципальной собственности.

«24» сентября 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МАГ ' Г», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Тунгуева Хаважа Азиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», именуемое в дальнейшем Новый арендатор, в лице Генерального директора Котова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендатор передает Новому арендатору права и обязанности, предусмотренные договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) (свойства участка указаны в п. 1.3 - 1.9 (далее - участок) между Арендатором и Арендодателем от "15" августа 1995 г. № М-05-002843, заключенным на основании распоряжения префекта Южного административного округа от 16.03.1995 г. № 259 «О предоставлении в пользование земельного участка во владении 10 по улице Академика Петровского ТОВАРИЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕДПРИЯТИЮ «МАГ ' Г» под строительство административного здания-офиса с подземным туалетом», а Новый арендатор принимает и своевременно оплачивает переданные ему права и обязанности.

1.2. Копия плана участка приводится в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Участок находится в муниципальной собственности. В соответствии с ч. 1 ст. 7, ст. 83 Земельного кодекса РФ участок относится к категории земель по целевому назначению к землям населенных пунктов.

1.4. Местонахождение участка: г. Москва, ул. Академика Петровского, вл. 10

1.5. Кадастровый номер участка: 77:05:0001008:3

1.6. Общая площадь участка: 1 500 кв. м

1.7. Разрешенное использование: для проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания со встроенным общественным туалетом и подземной автостоянкой

1.8. Участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен.

1.9. Арендатор гарантирует, что участок не обременен правами третьих лиц, его права не оспариваются.

1.10. Арендатор обязан передать Новому арендатору по акту приема-передачи все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- договор аренды от «15» августа 1995 г. № М-05-002843 со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью
- кадастровый паспорт земельного участка;
- кадастровую выписку о земельном участке.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав арендатора по указанным договорам требования.

1.11. Арендатор несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Новому арендатору прав и обязанностей.

2. ПЛАТА ЗА ПЕРЕУСТУПКУ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер платы за переуступку права аренды участка составляет **2 753 696,34 (Два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи шестьсот девяносто шесть) рублей 34 копейки**, в том числе НДС 18% в размере **420 055,37 (Четыреста двадцать тысяч пятьдесят пять) рублей, 37 копеек**. Размер платы складывается из фактически понесенных затрат Арендатора по пользованию земельным участком на основании договора от "15" августа 1995 г. № М-05-002843

2.2. Плата Новым арендатором вносится не позднее **3 (Трех) дней** с момента заключения настоящего договора, путем безналичного перечисления суммы, указанной в п. 2.1, на расчетный счет Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

Новый арендатор имеет право:

использовать участок в соответствии с договором аренды «15» августа 1995 г. № М-05-002843 осуществлять другие права на использование участка, предусмотренные законодательством РФ.

Новый арендатор обязуется:

своевременно оплачивать переданные ему права по настоящему договору

(Подпись)
 Арендатор

Стр. 1 из 2

(Подпись)
 Новый арендатор

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве
 (полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственную кадастровую учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 16.01.2009 № 77-6/09-2184

1 Кадастровый номер 77:05:0001008:3 2 Лист № 1 3 Всего листов: 5 **КВ.1**

Общие сведения								
4	Предельные номера: _____							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.08.2006							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Академика Петровского, вл 10							
8	Категория земель: _____							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	вес: _____							
9	Разрешенное использование: ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ СО СТРОЕННЫМ ОБЩЕСТВЕННЫМ ТУАЛЕТОМ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 1500 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 79964640	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 53309.76	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют							
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77:05:0001008:3 равнозначен кадастровому номеру 77:05:01008:003							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): _____							
18	Дополнительные сведения							
	18.1 _____							
	18.2 _____							
18.3 _____								



Е. С. Нилова
(инициалы, фамилия)

16.01.2009

М. П. (подпись)
Ведущий специалист-эксперт
(инициалы, должность)



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

16.01.2009 № 77-6/09-2184

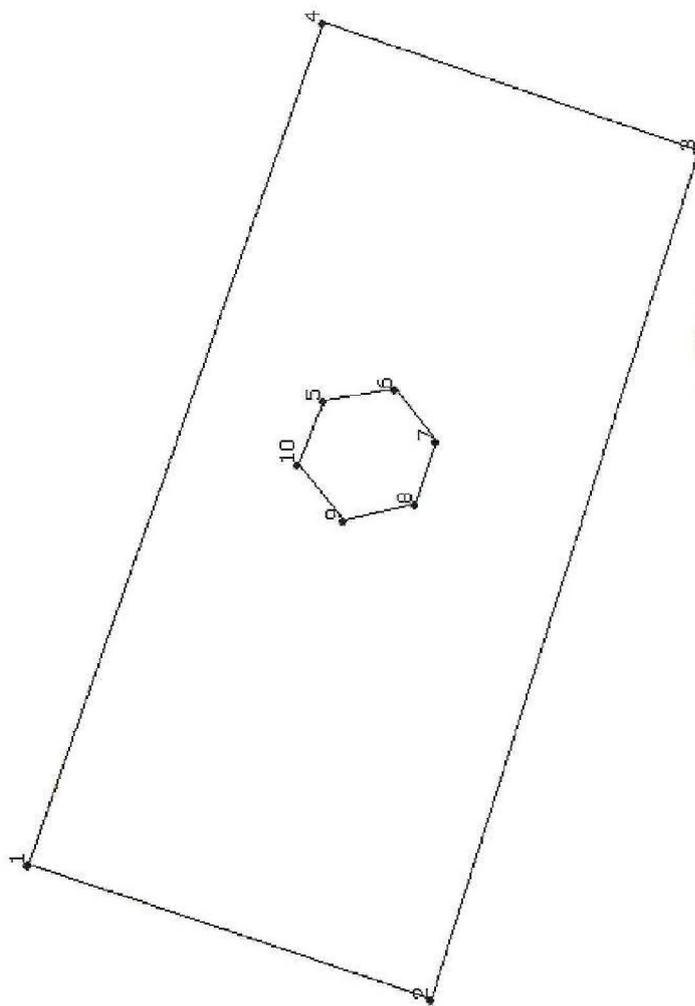
1 Кадастровый номер 77:05:0001008:3

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 5



4

Масштаб 1:400

Ведущий специалист-эксперт
(инициалы, фамилия)

М. П. (подпись)

Е. С. Нилова
(инициалы, фамилия)

16.01.2009



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 16.01.2009 № 77-6/09-2184

1		Кадастровый номер 77:05:0001008:3		2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3				
1	—	—	весь	4	5		
				Аренда (в том числе субаренда)			
				ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАГ Г"			



Е. С. Нилова
 (подпись, фамилия)

16.01.2009

М. П. (подпись)

Ведущий специалист-экселерт
 (инициалы, должность)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
16.01.2009 № 77-6/09-2184

1		2		3		3	
Кадастровый номер 77:05:0001008:3		Лист № 4		Лист № 4		Всего листов: 5	
Описание местоположения границ земельного участка		Описание закреплений на местности		Номера смежных участков		Особые отметки	
№ п/п	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	198° 52'	27,65	—	77:05:0001008:2,77:05:0001008:62	—
2	2	3	107° 34'	58	—	77:05:0001008:2,77:05:0001008:62	—
3	3	4	19° 10'	25,89	—	77:05:0001008:2,77:05:0001008:62	—
4	4	1	289° 18'	58,12	—	—	—
5	5	6	171° 16'	4,74	—	77:05:0001008:21	—
6	6	7	232° 28'	4,35	—	77:05:0001008:21	—
7	7	8	288° 34'	4,34	—	77:05:0001008:21	—
8	8	9	348° 3'	4,78	—	77:05:0001008:21	—
9	9	10	50° 59'	4,69	—	77:05:0001008:21	—
10	10	5	111° 44'	4,51	—	77:05:0001008:21	—



М. П. (подпись)
Е. С. Нилова
(инициалы, фамилия)

16.01.2009

Ведущий специалист-эксперт
(инициалы, должность)



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

16.01.2009 № 77-6/09-2184

1 Кадастровый номер 77:05:0001008:3

2 Лист № 5

3

Всего листов: 5

Описание поворотных точек границы земельного участка

№ точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	5884.45	6823.68	—	—
2	5858.29	6814.74	—	—
3	5840.78	6870.03	—	—
4	5865.24	6878.53	—	—
5	5865.20	6853.87	—	—
6	5860.51	6854.59	—	—
7	5857.86	6851.14	—	—
8	5859.24	6847.03	—	—
9	5863.92	6846.04	—	—
10	5866.87	6849.68	—	—



Е. С. Нилова
(инициалы, фамилия)

16.01.2009

М. П. (подпись)

Ведущий специалист-эксперт
(внешнеavalноe положение)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Исполнение органа кадастрового учета
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 "03" марта 2010г. № 77/501/10-18932

1	Кадастровый номер 77:05:0001008:3	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3											
Общие сведения																
4	Предыдущие номера: _____															
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.08.2006															
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Ул Академика Петровского, вл 10															
8	Категория земель:															
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена								
8.2	_____ весь _____															
9	Разрешенное использование: ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ СО ВСТРОЕННЫМ ОБЩЕСТВЕННЫМ ТУАЛЕТОМ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ															
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:															
11	Площадь: 1500 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 79964640	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 53309.76	14	Система координат: СК кадастрового округа									
15	Сведения о правах: _____															
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:05:0001008:3 равнозначен кадастровому номеру 77:05:011008:003															
17	_____															
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки															
									18.1	Номера образованных участков: _____						
									18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____															

Главный специалист-эксперт
 (квалификационная должность)

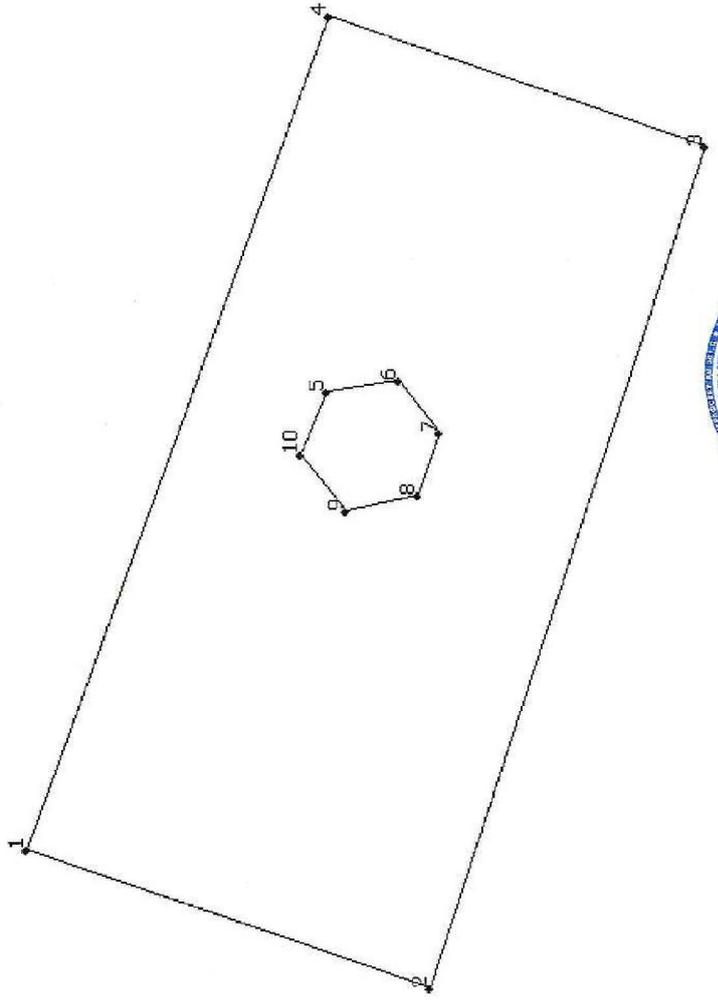
М. П. (подпись)



В. А. Поздняков
 (инициалы, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"03" марта 2010г. № 77/501/10-18932

1	Кадастровый номер 77:05:0001008:3	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p>  <p>4</p>					
5	<p>Масштаб 1:400</p>				



В. А. Поздняков
(инициалы, фамилия)

М. П. (подпись)

Главный специалист-эксперт
(полное наименование должности)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации органов)

Раздел 1

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

На основании запроса от 26.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
29.03.2018 № 77/00/077/2018-6763	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:05:0001008:3
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001008
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Академика Петровского, вл 10
Площадь:	1500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	147135435
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ СО ВСТРОЕННЫМ ОБЩЕСТВЕННЫМ ТУАЛЕТОМ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Лещенко Василий Вениаминович
ВРЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОПС № 2	Джамбасия А. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 2
25.03.2018 № 77/00/077/2018-6763	
Кадастровый номер:	77:05:0001008:3
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	20.02.2018
номер государственной регистрации:	77.05.0001008:3-77/012/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.08.1995 по 15.08.2044
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "МАГ"™, ИНН: 7710023693, ОГРН: 1037739310839, почтовый адрес: Республика Ингушетия, Сулеймановский район, пос. Суэжа, ул. Харданова
основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 29.12.2007 № 01-41-3044; Договор аренды земельного участка (с изменениями от 15.11.1996, от 16.02.1998, от 23.07.1999, от 02.03.2004, от 17.01.2008) от 15.08.1995 № М-05-002843; Распоряжение префекта ЮАО г. Москвы от 16.03.1995 № 259; Определение суда от 06.03.2017, выдавший орган: Арбитражный суд Республики Ингушетия
5. Сведения о наличии репозития об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОПС № 2	Джамбосва А. А.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Page 3 of 3

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
29.03.2018	№ 77:100:077:2018-0763		
Кадастровый номер:		77:05:0001008:3	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОПС № 2		Джембаева А. А.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

Удобривленная форма, № ИИВ-1а
 Утверждена постановлением Государстата
 Росси от 18.08.98 № 88

Код	
Форма по ОКУД	0317002
по ОКПО	12604915
Вид деятельности	
номер	1
дата	04.04.2018
Дата начала инвентаризации	04.04.2018
Дата окончания инвентаризации	04.04.2018
Вид операции	

Форма по ОКУД
 по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "МАГТ"
 организация

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
 илужное задание

Вид деятельности
 номер
 дата
 Дата начала инвентаризации
 Дата окончания инвентаризации
 Вид операции

Номер документа	Дата составления
1	04.04.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 нематериальных активов**

Нематериальные активы Право аренды земельного участка

Место нахождения г. Москва, ул. Академика Петровского, вл. 10

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на нематериальные активы сданы в бухгалтерию, и все нематериальные активы, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность документов, удостоверяющих право организации на нематериальные активы.:

Конкурентный управляющий

Лещенко В.В.

должность

расшифровка подписи

должность

расшифровка подписи

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____

Один
прислано

в) на сумму фактически _____

прислано

руб. _____ коп. _____

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи нематериальных активов проверены.

Председатель комиссии

КУ

Мещеряков
подпись

Леценко В.В.
расшифровка подписи

Члены комиссии:

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Все нематериальные активы, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Документы, удостоверяющие права организации на нематериальные активы, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность документов, удостоверяющих право организации на нематериальные активы:

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

« _____ » _____ Г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий

Мещеряков
подпись

Леценко В.В.
расшифровка подписи

« 04 » _____ 2018 г.

Копии документов Исполнителя, Оценщика



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17510В4002546

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 305019, г. Курск, ул. Малых, д. 44-Б			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	Не установлен	Не установлена	28 000 руб. 00 коп. (Двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,028 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ первый страховой взнос в размере 14 000 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «20» октября 2017 г., ▪ второй страховой взнос в размере 14 000 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «20» ноября 2017 г., 	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» октября 2017 г.	по «17» октября 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4,
 Курский филиал: 305001, г. Курск, ул. Ломакина, 1а

От имени Страховщика:

/Ю.А. Дмитрова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи «18» октября 2017 г.

«04» мая 2017 г.

Курская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Старченко Олеся Николаевна
Дата рождения: «03» марта 1986 г.
Паспортные данные: серия 3808 № 566963 выдан Отделением №1 ОУФМС России по Курской области в ЦАО г.о. Курска 03.10.2008 г., код подразделения 460-003
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179 КПП: 770501001
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Курской области
305004, г. Курск, ул. Ленина, 77 Б
Тел./факс: 8 (4712) 51-21-91
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «04» мая 2017 года по «03» мая 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 3 000,00 (Три тысячи и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «04» мая 2017 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Старченко Олеся Николаевна

От Страхователя:

О.Н. Старченко

Филиал

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Курская область

От Страховщика:

Е.В. Садреглинова

Начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Курской области. Доверенность № 5241029-525/16 от 11.11.2016 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 782585

Настоящий диплом выдан Олеся Николаевна Старченко
 в том, что он(а) с 01 июля 2011 г. по 27 января 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
Московский университет "Синергия"
образовательного учреждения, осуществляющего профессиональную подготовку

по программе
(наименование программы, специальности, профессии, должности, образования)
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 января 2012 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Старченко
(фамилия (пол, отчество))

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
Стоимости предприятия (бизнеса)
(профессионале)



Дядыч Николаевны
 Директор (директор)
 Руководитель государственной
 аттестационной комиссии

Город Москва 2012

Тираж: МПФ, Москва, 2010, 4*

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0068



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**СТАРЧЕНКО
ОЛЕСЯ НИКОЛАЕВНА**

паспорт: серия 38 08 №566963 выдан Отделением №1 ОУФМС России по Курской области в ЦАО гор. Курска 03.10.2008 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
15 июня 2012 года, регистрационный № 00560

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка»



О.А. Нестерова



Дата выдачи 15 июня 2012 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005906-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Старченко Олесе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

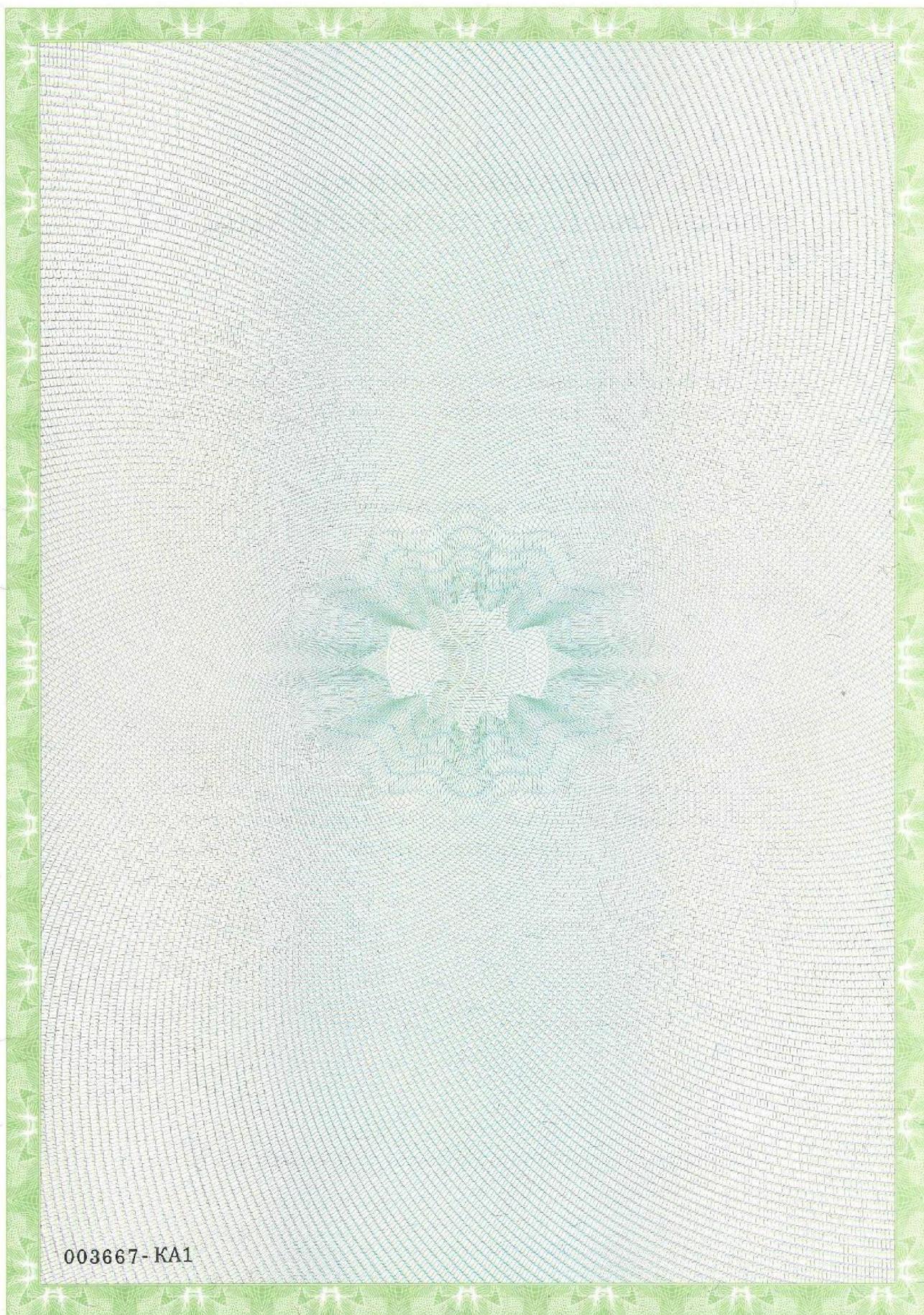
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 09-05-02/003-04/НС РФ ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcib.ru



003667-КА1