

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Дрягина Елена Анатольевна

ОТЧЕТ № 20190501

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Оцениваемый объект:

1. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796;
2. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820

Заказчик: ООО «ИНГА»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Дрягина
Елена Анатольевна

Дата оценки: 04 мая 2019 года

Дата составления отчета: 06 мая 2019 года



г. Киров – 2019

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

06 мая 2019 года

Конкурсному управляющему ООО «ИНГА»

г-ну Ивонину Александру Александровичу

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке объектов оценки № б/н от 19 апреля 2019 года, Индивидуальным предпринимателем, Оценщиком Дрягиной Еленой Анатольевной, произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, объектов капитального строительства (объектов оценки) в составе: 1) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796; 2) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820, составлен в письменной форме Настоящий отчет об оценке объектов оценки. Оценка была проведена с применением сравнительного и доходного подходов.

Цель оценки - установление рыночной стоимости.

Дата оценки – 04 мая 2019 года.

Задача оценки - установление обусловленной техническим заданием и Настоящим договором рыночной стоимости объектов оценки.

Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, объектов капитального строительства (объектов оценки) в составе:

1) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796; 2) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820, по состоянию на 04 мая 2019 года, без учета земельного участка, составляет (округленно тысяч до рублей):

№	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1796	344 829 000	287 357 500
2.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1820	113 823 000	94 852 500
	ИТОГО:	458 652 000	382 210 000

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки, с учетом НДС, составляет:

458 652 000 (Четыреста пятьдесят восемь миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки, без учета НДС, составляет:

382 210 000 (Триста восемьдесят два миллиона двести десять тысяч) рублей

Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года. №297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, а также Свода стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Специалист-оценщик _____ Е.А. Дрягина

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	7
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, И ОЦЕНЩИКЕ, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ РАБОТЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	8
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
5.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	10
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	10
6.1. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	10
6.2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	11
6.3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
6.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
6.5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	13
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ	13
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС).....	14
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ) ..	18
7.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ, ПРИСУЩИХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).....	33
7.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ, ПРИСУЩИХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК).....	34
7.8. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
7.9. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
7.10. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	34
8.1. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕННОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ	34
8.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ, СУБЪЕКТЫ РЫНКА	61
8.3. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	63
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).....	64
8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК).....	67
8.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ	

ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	68
8.6.1. РЫНОК ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ (МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ Г.МОСКВЫ.....	68
8.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	75
8.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, НЕОБХОДИМОМ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	78
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	78
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	80
10.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	80
10.2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ (ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)	83
РАЗДЕЛ 11. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	84
11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).....	84
11.1.1. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	84
11.1.2. ВЫБОР МЕТОДА И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	84
11.1.3. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	84
11.1.4. ПОДБОР И ОБОСНОВАНИЕ АНАЛОГОВ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).....	84
11.1.5. ОБОСНОВАНИЕ ВВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК.....	88
11.1.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).....	100
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).....	101
11.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	101
11.2.2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ	101
11.2.3. ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ (РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА).....	101
11.2.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ПЕРИОД ПОСЛЕ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.....	103
11.2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ (КОЭФФИЦИЕНТА) КАПИТАЛИЗАЦИИ	103
11.2.6. ПРИВЕДЕНИЕ ПОТОКА ОЖИДАЕМЫХ ДОХОДОВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ (РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ).....	107
11.2.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).....	108
РАЗДЕЛ 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	108
12.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	108
12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	109
РАЗДЕЛ 13. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	110
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	110
РАЗДЕЛ 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	111
ПРИЛОЖЕНИЯ	112
ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	112
ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	112
ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	113
ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ	113
ДОКУМЕНТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	135
ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ	175
ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ АНАЛОГАМ.....	175
ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА.....	180
ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	184

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796; 2. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820
Имущественные права на объекты оценки / права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки¹	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вид права: Собственность № 77-01/00-001/1999-19996 от 26.07.1999г. 2. Вид права: Собственность № 77-77-12/042/2011-100 от 22.12.2011г. <p>Субъектом права собственности является: ООО «ИНГА» (ОГРН 1027739845715, ИНН 7701023432). Ограничение: запрещение сделок с имуществом.</p>
Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выполненная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области от 17.12.2018г. за № 43-00-4001/5001/2018-5730. 2. Технический паспорт на учреждение (Памятник архитектуры и культуры), расположенное по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненный Центральным Территориальным Бюро Технической Инвентаризации г.Москвы по состоянию на 12.02.2010г. 3. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-031417 от 15.09.2006г., зарегистрированного 13.04.2007г. за №77-77-14/015/2006-68. 4. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 25.01.2019г. за №77/100/332/2019-132. 5. Свидетельство о государственной регистрации прав Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.07.1999г. Серия АА №007668. 6. Экспликация помещения по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненная Центральным ТБТИ г.Москвы от 05.09.2003г. 7. поэтажный план помещения (2050,3 кв.м) по состоянию 22.03.1999г., 29.12.1999г., 24.02.1999г., выполненный Центральным ТБТИ г.Москвы. 8. Свидетельство о государственной регистрации права Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Серия 77-АН №677814. 9. Экспликация помещения по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненная Центральным ТБТИ г.Москвы от 03.09.2013г. 10. поэтажный план помещения (595,7 кв.м) до переоборудования по состоянию 12.01.2012г., выполненный Центральным ТБТИ г.Москвы.
Курсы используемых иностранных валют, установленных Банком России на дату проведения оценки	Не применялись
Цель оценки:	Установление рыночной стоимости
Задача оценки	Установление обусловленной техническим заданием и Настоящим договором рыночной стоимости объектов оценки
Ограничение использования результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть использована для целей отчуждения объектов оценки путем купли-продажи в процедуре конкурсного производства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Необходимость суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости	В соответствии с заданием на оценку результат рыночной стоимости представляется в виде единого значения, без учета возможных границ интервала, в которых, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость. ²
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	04 мая 2019 года
Период проведения работ:	с 19 апреля 2019 года по 06 мая 2019 года
Дата составления и порядковый № отчета:	06 мая 2019 года № отчета 20190501
Дата осмотра объекта оценки:	19 апреля 2019 года
Допущения и ограничения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат	- Учитывая отсутствие прав собственности на земельный участок под объектом капитального строительства, объект недвижимости оценивается без учета земельного участка (доли земельного участка, приходящегося на объект

¹ п.8 Раздел IVЗадание на оценку. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611.

² п.30 Раздел VIII ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

(при их наличии):	капитального строительства). - В соответствии с заданием на оценку результат рыночной стоимости представляется в виде единого значения, без проведения суждения Оценщика о возможных границах диапазона итоговой стоимости объекта оценки ¹
--------------------------	---

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей на дату составления отчета и Федеральными стандартами оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, с изменениями в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 06 декабря 2016 г. № 785;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
- Деятельность оценщиков регулируется стандартами и правилами Оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», находящаяся в свободном доступе в сети Интернет на сайте СРО «РОО» по адресу: http://sroroo.ru/upload/iblock/f11/struktura_sso_roo.pdf, http://sroroo.ru/upload/iblock/396/standarty_2017_all_fevr.pdf.

Обоснование применения стандартов при проведении оценки

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298 и 299, Федеральный стандарт ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено тем, что объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Исполнитель осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Указанные стандарты использовались при определении применимости подходов оценки, последовательности определения стоимости объектов, при составлении Отчета об оценке. В Отчете также использовалась терминология, указанная в Федеральных стандартах оценки.

Применение стандартов и правил Оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обусловлено тем, что Оценщик Дрягина Елена Анатольевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», г.Москва, ул.Новая Басманная, д.21, стр.1, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 г. за №0003, регистрационный номер оценщика 003051 от 21.01.2008 г. (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0023141 от 23.01.2017 г.).

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях. Использование отдельных его частей или выводов вне контекста и в отрыве от целей оценки и предполагаемого использования ее результатов будет не корректным и может привести к нежелательным искажениям. Во избежание таких искажений любые ссылки третьих лиц на материалы Отчета, цитирование или перевод текста Отчета на другие языки без предварительного письменного разрешения Оценщика не допускаются.
2. Отчет по оценке отражает профессиональное мнение Оценщика относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая целям оценки, а также принятым допущениям и ограничениям, но ни какое мнение не может являться гарантией проведения реальной сделки именно по этой цене.
3. Оценщик не может также взять на себя ответственность за изменение рыночной ситуации, которое может произойти после даты оценки и повлиять на стоимость объекта оценки. Поэтому не предусмотренное в работе изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
4. Вся используемая Оценщиком информация считается достоверной, однако в текущей рыночной ситуации невозможно гарантировать абсолютную точность данных. Когда информации недостаточно или погрешность входящих данных велика, то становятся нецелесообразными количественные методы расчета, и Оценщик считает оправданным применение любых доступных качественных методов. Такой подход к расчетам позволяет не вводить пользователя в заблуждение кажущейся точностью математических вычислений и не должен рассматриваться как недостаточный или ущербный.
5. Результат оценки полностью зависит от точности исходной информации, а также от принятых допущений, вследствие чего полученная величина стоимости имеет вероятностный характер независимо от того, выражена она точечной (конкретной) величиной или диапазоном значений.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие скрытых дефектов объекта недвижимого имущества и за иные обстоятельства, которые не могли быть выявлены визуальным осмотром Объекта и его окружения, изучения представленных документов.

¹ п.30 Раздел VIII ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

7. Оценщик не обязан проводить исследования или предпринимать действия по поиску каких-либо специальных данных, не доступных на открытом рынке, включая юридическую экспертизу прав на объект, техническую экспертизу объекта и иные специальные исследования, если иное прямо не предусмотрено в договоре на оказание услуг по оценке или заданием на оценку. Условиями Договора на оказание услуг по оценке объекта оценки №б/н от 19 апреля 2019 года проведение Оценщиком юридической и технической экспертизы не предусмотрено.
8. Оценщик не обязан предоставлять Отчет или какие-либо ставшие ему известными материалы или факты в чье-либо распоряжение иначе как по требованию суда. Однако Оценщик имеет право предоставления Настоящего отчета в органы сертификации, аккредитации, экспертный совет Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» или иной орган профессионального контроля.
9. При проведении оценочных работ и составлении Отчета Оценщик исходил из того, что вся информация об объекте оценки, представленная Заказчиком, является достоверной и не требует дальнейшей проверки.
10. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо иных целях.
11. Информация, предоставленная сторонними организациями и специалистами, представляется Оценщику надежной. Все использованные Оценщиком в Отчете данные снабжены ссылками на источники информации и не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
12. При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
13. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки – 04 мая 2019 года.
14. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования¹.
15. В соответствии с заданием на оценку от 19 апреля 2019 года к Договору на оказание услуг по оценке объекта оценки №б/н от 19 апреля 2019 года, оценка рыночной стоимости объектов оценки осуществляется без учета стоимости прав пользования соответствующим земельным участком. Однако, поскольку в соответствии с методологией затратного, сравнительного и доходного подходов в рамках данных подходов определяется рыночная стоимость единого объекта недвижимости (здания (ОКС) и земельного участка, на котором оно расположено), в рамках настоящей оценки Оценщиком также будет отдельно произведен расчет рыночной стоимости земельного участка для последующего выделения из стоимости единого объекта недвижимости стоимости здания (ОКС) (без учета стоимости прав пользования соответствующим земельным участком).
16. Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости в рамках Отчета приводятся без учета НДС в соответствии с пп.15 ст.146 Налогового кодекса РФ.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик (Организационно-правовая форма):	Общество с Ограниченной Ответственностью
Заказчик (Полное наименование):	Общество с Ограниченной Ответственностью «ИНГА»
Заказчик (Сокращенное наименование):	ООО «ИНГА»
Юридический адрес заказчика:	101000, г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1
Почтовый адрес заказчика:	101000, г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1
Место нахождения заказчика:	101000, г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1
Телефон, факс:	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739845715
Дата присвоения ОГРН	20 декабря 2002 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7701023432
Код причины постановки налогоплательщика (КПП)	770101001
Банковские реквизиты заказчика:	

¹ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Раздел IV, п.20, утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, И ОЦЕНЩИКЕ, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ РАБОТЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исполнитель (Организационно-правовая форма):	Индивидуальный предприниматель
Исполнитель (Полное наименование):	Индивидуальный предприниматель Дрягина Елена Анатольевна
Юридический адрес исполнителя:	610020, г. Киров, ул. Мопра, д. 69, кв. 58
Почтовый адрес исполнителя:	610020, г. Киров, ул. К. Маркса, д. 18, офис 305
Телефон, факс:	+ 7 (922) 668-34-73, тел/факс (8332) 36-40-17
Электронная почта:	kvld@rambler.ru
Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)	304434535701530
Дата присвоения ОГРНИП	22 декабря 2004 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	434500308249
Банковские реквизиты исполнителя:	Расчетный счет № 40802810523900000031 в Приволжском филиале ПАО РОСБАНК г. Нижний Новгород, Корреспондентский счет № 30101810400000000747, БИК 042202747
Оценщик:	Дрягина Елена Анатольевна
Местонахождение Оценщика:	610020, г. Киров, ул. К. Маркса, д. 18, офис 305
Идентификатор Оценщика:	СНИЛС 057-498-978 37
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Включена в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 г. за № 0003, регистрационный номер оценщика 003051 от 21.01.2008 г. (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0023141 от 23.01.2017 г.)
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний Оценщика:	Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 426428 Московского государственного технического университета «МАМИ» от 28.08.2002 г. Удостоверение о повышении квалификации «Оценка недвижимости» № 660400015486 рег. № 3397 Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Уральский государственный экономический университет» от 31.07.2018 г. Удостоверение о повышении квалификации «Оценка недвижимости» № 662406905675 рег. № 122/2018 Автономной некоммерческой организации «Многофункциональный центр развития профессиональных квалификаций «Эстиматика» от 25.07.2018 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 014653-1 от 14 сентября 2018 года, действителен до 14 сентября 2021 года
Сведения о страховом полисе Оценщика:	Гражданская ответственность Дрягиной Елены Анатольевны при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО «ВСК», страховой полис № 18160В4009266 от 01.01.2019 г. сроком до 31.12.2019 г., размер страхового покрытия 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2002 года
Сведения о независимости исполнителя и Оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> - Настоящим Оценщик Дрягина Елена Анатольевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. - Оценщик Дрягина Елена Анатольевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Оценщик Дрягина Елена Анатольевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. - Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в Настоящем отчете об оценке.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Другие организации и специалисты,	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке
--	---

привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке	никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту Отчета. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.
---	---

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки:	1. Задание (запрос) заказчика от 19 апреля 2019 года. 2. Договор на оказание услуг по оценке объектов оценки № б/н от 19 марта 2019 года. 3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» за № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
---	---

5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки:	1. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796; 2. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820
Наименование собственника и правообладателя, краткое описание имущественных прав:	1. Вид права: Собственность № 77-01/00-001/1999-19996 от 26.07.1999г. 2. Вид права: Собственность № 77-77-12/042/2011-100 от 22.12.2011г. Субъектом права собственности является: ООО «ИНГА» (ОГРН 1027739845715, ИНН 7701023432). Ограничение: запрещение сделок с имуществом.
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	04 мая 2019 года
Балансовая стоимость:	Сведения на 04.05.2019 не представлены
Кадастровая стоимость:	316 750 867,50 рублей (Помещение площадью 2050,3 кв.м) 79 021 640,12 рублей (Помещение площадью 595,7 кв.м)

5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796, с учетом НДС 20%, без учета земельного участка	
Затратный подход:	Не применялся (обоснованно)
Сравнительный подход:	395 635 000 (Триста девяносто пять миллионов шестьсот тридцать пять тысяч) рублей
Доходный подход:	294 022 000 (Двести девяносто четыре миллиона двадцать две тысячи) рублей
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820, с учетом НДС 20%, без учета земельного участка	
Затратный подход:	Не применялся (обоснованно)
Сравнительный подход:	127 982 000 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи) рублей
Доходный подход:	99 663 000 (Девяносто девять миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи) рублей

5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества: Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796, с учетом НДС 20%, без учета земельного участка, с учетом округления, до тысяч рублей, составляет:	344 829 000 (Триста сорок четыре миллиона восемьсот двадцать девять тысяч) рублей
Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820, с учетом НДС 20%, без учета земельного участка, с учетом округления, до тысяч рублей, составляет:	113 823 000 (Сто тринадцать миллионов восемьсот двадцать три тысячи) рублей

5.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

<p>Ограничение использования результатов оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке (для отчуждения объектов оценки путем купли-продажи в процедуре конкурсного производства). Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. - Итоговая величина стоимости действительна только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок Настоящего отчета. - Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта. - Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки выражена в валюте Российской Федерации, точечной (конкретной) величиной, с учетом округления по правилам математики, до уровня цен, сложившихся на рынке объекта оценки. Все промежуточные расчеты проведены в прикладной программе Microsoft Excel с округлением до трех знаков после запятой. - Исходя из предполагаемого использования результатов оценки (для отчуждения объектов оценки путем купли-продажи в процедуре конкурсного производства), возможные границы интервала стоимости не определяются, так как рыночная стоимость, определенная в рамках Настоящего отчета, будет являться начальной стоимостью имущества, в виде конкретной величины, при проведении аукциона по реализации объектов оценки в процедуре конкурсного производства.
--	---

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки¹.

Понятие рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей на дату составления отчета.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Согласно выше указанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

¹ п.5 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 20 мая 2015 г. №298

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

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

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

6.2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.5 ФСО № 3 «при составлении отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

6.3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Оценщик использует следующие общие понятия и определения (в соответствии Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Объекты оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Кроме общих понятий и определений используются следующие основные термины и понятия, которые встречаются в оценочной практике.

Безрисковая ставка доходности - это процент доходности, который можно получить при работе с тем или иным финансовым инструментом.

Возраст объекта хронологический - период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный - возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов.

Земельный участок - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельным участком¹ является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

¹ Земельный кодекс Российской Федерации, статья 11.1

В соответствии со ст.7. Земельного кодекса Российской Федерации «Состав земель в Российской Федерации» п.1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (например, здания, сооружения, леса и многолетние насаждения). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Объект капитального строительства (ОКС) - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Отчет - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Оценка - деятельность экспертов по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества, бизнеса на основе действующего законодательства и стандартов.

Оценщик - специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке. Как правило, специализируется в одной или нескольких областях, куда входят: недвижимость, предприятия (бизнес), нематериальные активы, машины и оборудование, транспортные средства, ювелирные изделия, предметы искусства, антиквариат и некоторые другие виды личного имущества.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Риск - возможность недополучения ожидаемых доходов или появления непредвиденных расходов.

Собственность - движимое и недвижимое имущество, находящееся во владении субъекта, который распоряжается им по своему усмотрению: может использовать для производства, потребления и накопления, продать, сдать в аренду, передать другому лицу и даже уничтожить. В юридическом смысле употребляется термин «**право собственности**».

Собственник - физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

Согласование - получение итоговой оценки стоимости на основании результатов, полученных с помощью разных подходов.

Срок физической жизни объекта — это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта - это период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Ставка капитализации - показатель, который описывает отношение рыночной стоимости актива к чистому доходу за год.

Техническое состояние - степень эксплуатационной пригодности несущей строительной конструкции или здания и сооружения в целом, а также грунтов их основания, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Физический износ строения (здания, сооружения) - потеря его стоимости за счет естественных процессов старения в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта - ухудшения, способные отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Функциональное устаревание - потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам.

Экономическое устаревание - снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к объекту недвижимости факторов.

6.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

6.5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для проведения настоящей оценки Оценщик не использовал подходы и методы оценки, которые бы требовали отражения в Настоящем отчете сведений, дополнительно к тем, что содержатся далее по тексту Отчета.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к Настоящему отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выполненная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области от 17.12.2018г. за № 43-00-4001/5001/2018-5730.
2. Технический паспорт на учреждение (Памятник архитектуры и культуры), расположенное по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненный Центральным Территориальным Бюро Технической Инвентаризации г.Москвы по состоянию на 12.02.2010г.
3. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-031417 от 15.09.2006г., зарегистрированного 13.04.2007г. за №77-77-14/015/2006-68.
4. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 25.01.2019г. за №77/100/332/2019-132.
5. Свидетельство о государственной регистрации прав Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.07.1999г. Серия АА №007668.
6. Экспликация помещения по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненная Центральным ТБТИ г.Москвы от 05.09.2003г.
7. поэтажный план помещения (2050,3 кв.м) по состоянию 22.03.1999г., 29.12.1999г., 24.02.1999г., выполненный Центральным ТБТИ г.Москвы.
8. Свидетельство о государственной регистрации права Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Серия 77-АН №677814.
9. Экспликация помещения по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненная Центральным ТБТИ г.Москвы от 03.09.2013г.
10. поэтажный план помещения (595,7 кв.м) до переоборудования по состоянию 12.01.2012г., выполненный Центральным ТБТИ г.Москвы.

7.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ

Сведения об имущественных правах и обременениях приведены в таблице:

Таблица 7.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях

Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	<p>Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выполненная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области от 17.12.2018г. за № 43-00-4001/5001/2018-5730.</p> <p>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 25.01.2019г. за №77/100/332/2019-132.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации прав Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.07.1999г. Серия АА №007668.</p>
--	--

	Свидетельство о государственной регистрации права Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Серия 77-АН №677814.
Вид права	1. Собственность № 77-01/00-001/1999-19996 от 26.07.1999г. 2. Собственность № 77-77-12/042/2011-100 от 22.12.2011г.
Субъект (субъекты) права	Субъектом права собственности является: ООО «ИНГА» (ОГРН 1027739845715, ИНН 7701023432)
Объект права	1. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796; 2. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	316 750 867,50 рублей (Помещение площадью 2050,3 кв.м) (Данные Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 25.01.2019г. за №77/100/332/2019-132, данные портала Росреестр) 79 021 640,12 рублей (Помещение площадью 595,7 кв.м) (Данные портала Росреестр)
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки, руб./м²	154 490,01
Балансовая стоимость	Сведения на 04.05.2019 не представлены
Ограничения / обременения:	Запрещение сделок с имуществом. Запрос в режиме онлайн по данным https://rosreestr.ru/ представлен в Приложении к Настоящему отчету.

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС)

Согласно заданию на оценку, согласованному с Заказчиком, оценке подлежат:

1. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796;
2. Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820

Таблица 7.3.1. Описание здания с кадастровым номером: 77:01:0001035:1036 (в котором расположены объекты оценки)

Параметр	Значение
Ввод в эксплуатацию	до 1917 (1901)
Дата начала обслуживания дома	
Серия, тип постройки здания	Архитектурный стиль – эклектика, модерн (архитектор - Ф.О. Шехтель)
Тип здания	Памятник архитектуры, нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001035:1036
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ нежилого здания	47 – 54% (по Техническому паспорту)
Количество этажей в здании	5 и подвальный этаж
Строительный объем	61 944 куб.м
Общая площадь	10 923,3 кв.м (Данные портала Росреестр)
Количество подъездов	н/д
Количество лифтов	н/д
Количество жилых помещений	нет
Количество нежилых помещений	н/д
Фундамент	Бутовый ленточный
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные, деревянные
Материал кровли	Стальная по деревянной обрешетке
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение центральные
Класс энергоэффективности здания	Высокий
Заполнение световых проемов	ПВХ оконные конструкции с двухкамерным стеклопакетом
Источник информации	Технический паспорт на учреждение (Памятник архитектуры и культуры), расположенное по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненный Центральным ТБТИ г.Москвы по состоянию на

12.02.2010г., Данные портала Росреестр.

Таблица 7.3.2. Описание нежилого помещения, площадью 2050,3 кв.м

Параметр	Значение		
Этаж размещения объекта оценки в здании	Подвальный		
Назначение	Складские		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м
1. Склад	65,5	65,5	
2. Склад	20,0	20,0	
3. Склад	46,5	46,5	
3а. Кладовая	5,0		5,0
4. Кладовая	3,1		3,1
5. Склад	21,3	21,3	
6. Склад	16,9	16,9	
7. Склад	13,7	13,7	
8. Склад	30,0	30,0	
9. Склад	40,3	40,3	
10. Склад	32,3	32,3	
11. Склад	7,3	7,3	
12. Коридор	4,2		4,2
13. Пом. подсобное	2,9		2,9
14. Кладовая	10,3		10,3
15. Пом. подсобное	12,6		12,6
16. Пом. подсобное	4,3		4,3
17. Склад	37,7	37,7	
18. Склад	36,9	36,9	
19. Склад	53,6	53,6	
20. Склад	19,5	19,5	
21. Склад	84,0	84,0	
22. Склад	10,5	10,5	
23. Склад	8,1	8,1	
24. Склад	96,6	96,6	
25. Склад	29,5	29,5	
26. Склад	75,8	75,8	
27. Склад	53,3	53,3	
28. Склад	71,8	71,8	
29. Склад	12,2	12,2	
30. Склад	26,6	26,6	
31. Склад	14,8	14,8	
32. Венткамера	2,3		2,3
33. Склад	15,2	15,2	
34. Лестница	13,2		13,2
35. Склад	21,1	21,1	
36. Кладовая	4,4		4,4
37. Кладовая	5,6		5,6
Общая площадь подвальных помещений объекта оценки, кв. м	1028,9	961,0	67,9
Этаж размещения объекта оценки в здании	1		
Назначение	Торговые		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м
1. Кабинет	15,6	15,6	
2. Зал торговый	146,7	146,7	
2а. Тамбур	1,7		1,7
2б. Тамбур	1,7		1,7
2в. Тамбур	1,7		1,7
2г. Тамбур	1,7		1,7
3. Зал торговый	48,6	48,6	
4. Зал торговый	44,4	44,4	
5. Зал торговый	266,4	266,4	
6. Пом. подсобное	12,5		12,5
7. Кладовая	5,3		5,3
8. Коридор	15,0		15,0
9. Коридор	6,2		6,2
10. Коридор	2,0		2,0
11. Кладовая	5,4		5,4
12. Уборная	1,8		1,8
13. Лестница	3,8		3,8

14. Лестница	2,3		2,3
15. Коридор	32,7		32,7
16. Пом. подсобное	53,0		53,0
17. Электрощитовая	7,1		7,1
18. Красный уголок	11,5	11,5	
19. Душевая	2,1		2,1
19а. Уборная	2,8		2,8
20. Коридор	8,9		8,9
21. Уборная	5,7		5,7
22. Коридор	8,1		8,1
23. Коридор	15,2		15,2
24. Кладовая	13,5		13,5
25. Кладовая	19,5		19,5
26. Коридор	3,9		3,9
27. Коридор	19,2		19,2
28. Кладовая	20,2		20,2
29. Кабинет	9,4	9,4	
29а. Кабинет	6,3	6,3	
30. Коридор	22,1		22,1
31. Коридор	13,8		13,8
32. Кабинет	13,9	13,9	
32а. Витрина	21,9	21,9	
33. Красный уголок	65,0	65,0	
Общая площадь помещений 1-го этажа объекта оценки, кв. м	958,6	649,7	308,9
Этаж размещения объекта оценки в здании	Антресоль		
Назначение	Торговые		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м
1. Кладовая	4,1		4,1
2. Кладовая	19,4		19,4
3. Кладовая	21,4		21,4
4. Службное	9,2		9,2
Общая площадь, кв. м	54,1		54,1
Этаж размещения объекта оценки в здании	Антресоль		
Назначение	Учрежденческие		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м
1. Кабинет	8,7	8,7	
Общая площадь, кв. м	8,7	8,7	
Общая площадь помещений антресоли объекта оценки, кв. м	62,8	8,7	54,1
ИТОГО	2050,3		
в т.ч.:			
Торговые	1012,7		
Складские	1028,9		
Учрежденческие	8,7		
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	2050,3		
Высота потолков подвальных помещений, м	3,04		
Высота потолков помещений 1-го этажа, м	5,4		
Высота потолков помещений антресоли, м	2,1		
Коммуникации	Проведены		
Отделка помещений	Требует косметического ремонта		
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено		
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует		
Текущее использование объекта оценки	Нежилое помещение (торговое, офис)		
Источник информации	Данные Экспликация помещения по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненной Центральным ТБТИ г.Москвы от 05.09.2003г. и визуального осмотра		

Таблица 7.3.3. Описание нежилого помещения, площадью 595,7 кв.м

Параметр	Значение		
Этаж размещения объекта оценки в здании	Подвальный		
Назначение	Бытового обслуживания		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь,	Основная площадь,	Вспомогательная

	кв.м	кв.м	площадь, кв.м
1. Комната приема пищи	35,1		35,1
2. Коридор	15,1		15,1
3. Кладовая	1,8		1,8
4. Комната персонала	6,8		6,8
5. Комната персонала	4,4		4,4
6. Коридор	12,6		12,6
7. Кладовая	12,2		12,2
Общая площадь подвальных помещений объекта оценки, кв. м	88,0		88,0
Этаж размещения объекта оценки в здании	1		
Назначение	Бытового обслуживания		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м
1. Кухня	69,5		69,5
2. Моечная	7,3		7,3
Общая площадь, кв. м	76,8		76,8
Этаж размещения объекта оценки в здании	1		
Назначение	Бытового обслуживания		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м
1. Кафетерий	217,7	217,7	
2. Кухня	14,9		14,9
3. Кафетерий	7,5	7,5	
4. Уборная	1,6		1,6
5. Уборная	1,6		1,6
6. Уборная	1,6		1,6
7. Уборная	1,6		1,6
8. Пом. Подсобное	2,5		2,5
9. Умывальная	6,6		6,6
10. Кафетерий	5,7	5,7	
11. Тамбур	2,4		2,4
Общая площадь, кв. м	263,7	230,9	32,8
Общая площадь помещений 1-го этажа объекта оценки, кв. м	340,5	230,9	109,6
Этаж размещения объекта оценки в здании	Антресоль		
Назначение	Бытового обслуживания		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м
1. Кафетерий	15,1	15,1	
2. Кафетерий	86,8	86,8	
3. Пом. подсобное	6,2		6,2
4. Коридор	1,6		1,6
5. Кабинет	2,1	2,1	
Общая площадь, кв. м	111,8	104,0	7,8
Этаж размещения объекта оценки в здании	Антресоль		
Назначение	Бытового обслуживания		
Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м
1. Уборная	3,9		3,9
2. Пом. подсобное	6,1		6,1
3. Пом. подсобное	7,5		7,5
4. Кабинет	9,1	9,1	
5. Пом. подсобное	4,2		4,2
6. Кабинет	12,4	12,4	
7. Коридор	12,2		12,2
Общая площадь, кв. м	55,4	21,5	33,9
Общая площадь помещений антресоли объекта оценки, кв. м	167,2	125,5	41,7
ИТОГО	595,7		
в т.ч.:			
Бытового обслуживания	595,7		
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	595,7		
Высота потолков подвальных помещений, м	3,04		
Высота потолков помещений 1-го этажа, м	3,2		
Высота потолков помещений антресоли, м	2,1 – 2,15		
Коммуникации	Проведены		

Отделка помещений	Требует косметического ремонта
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Выявлено
Соответствие планировки поэтажному плану	
Текущее использование объекта оценки	Нежилое помещение (торговое, офис)
Источник информации	Данные Экспликации помещения по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненной Центральным ТБТИ г.Москвы от 03.09.2013г. и визуального осмотра

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)

Индивидуализация земельного участка осуществляется при его государственном кадастровом учете, в результате которого земельному участку присваивается уникальный кадастровый номер. Анализ различных норм позволяет сделать вывод, что помимо кадастрового номера индивидуальными характеристиками земельного участка являются его границы, площадь (размер), местоположение.

Оцениваемые объекты: 1) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796; 2) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820, расположены на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, площадь 3202 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1. Кадастровый номер: 77:01:0001035:54.

Таблица 7.4.1. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: Собственность публично-правовых образований.	
Существующие ограничения (обременения) права:	Аренда	Запрос в режиме онлайн по данным https://rosreestr.ru/
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, м2	3202 кв.м	Запрос в режиме онлайн по данным https://rosreestr.ru/ Данные публичной кадастровой карты: http://pk5.rosreestr.ru/ Договор аренды земельного участка
Форма участка	Сложная	Данные публичной кадастровой карты: http://pk5.rosreestr.ru/ Данные визуального осмотра
Рельеф	Ровный	Данные публичной кадастровой карты: http://pk5.rosreestr.ru/ Данные визуального осмотра
Коммуникации	К границам оцениваемого земельного участка подходят коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение.	При визуальном осмотре установлено, что на оцениваемом земельном участке возведен объект капитального строительства: Нежилое здание, площадью 10923,3 кв.м. Подключение к сетям электроснабжения осуществлено.
Наличие улучшений	На дату определения стоимости оцениваемый земельный участок являлся застроенным объектом капитального строительства: Нежилое здание, площадью 10923,3 кв.м. с кад.номером: 77:01:0001035:1036	Запрос в режиме онлайн по данным https://rosreestr.ru/ Данные публичной кадастровой карты: http://pk5.rosreestr.ru/ Договор аренды земельного участка
Характеристики местоположения объекта оценки		
Адрес объекта	Российская Федерация, г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	Запрос в режиме онлайн по данным https://rosreestr.ru/ Данные публичной кадастровой карты: http://pk5.rosreestr.ru/ Договор аренды земельного участка
Район	ЦАО (Центральный административный округ) города Москвы.	Карта города Москвы
Характеристики местоположения объекта оценки		
Плотность застройки	Высокая	Данные визуального осмотра
Тип застройки окружения	Культурный и исторический центр города Москвы	
Характеристика доступности	Транспортная доступность объекта	Карта города Москвы

	оценки хорошая. Автодорога, подходящая к оцениваемому земельному участку, имеет асфальтовое покрытие. Состояние дорожного полотна – хорошее. Интенсивность движения автомобильного транспорта по ул.Мясницкая, высокая. Проезд к объекту оценки осуществляется с улицы Мясницкая и Большого Златоустинского переулка.	Данные визуального осмотра Запрос в режиме онлайн по данным https://rosreestr.ru/ Данные публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/
Благоустройство территории	Территория участка имеет улучшения в виде объекта капитального строительства: Нежилое здание, площадью 10923,3 кв.м. с кад.номером: 77:01:0001035:1036, к границе участка подходит автодорога с асфальтовым покрытием	
Прочие характеристики объекта оценки		
Вид разрешенного использования, к которому относится земельный участок	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	http://pkk5.rosreestr.ru/
Код по классификатору	Нет данных	http://pkk5.rosreestr.ru/
Кадастровый номер	77:01:0001035:54	http://pkk5.rosreestr.ru/
Категория земель	Земли населенных пунктов	http://pkk5.rosreestr.ru/
Вид разрешенного использования (по классификатору (описание):	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	http://pkk5.rosreestr.ru/
По документу	Для эксплуатации части здания под административные цели; эксплуатации части здания под ресторан; эксплуатации части здания под административные цели	http://pkk5.rosreestr.ru/
Текущее использование	Фактическое (текущее) использование земельного участка на дату проведения оценки – для размещения нежилого здания	Данные публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость на дату оценки	500 487 777,48 рублей	Данный публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки, руб./м2	156 304,74	Данный публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/
Балансовая стоимость	Данные не представлены	
Ограничения / обременения:	По данным проверки земельного участка на сайте Росреестра, в режиме онлайн, ограничения - аренда. Запрос в режиме онлайн по данным https://rosreestr.ru/ представлен в Приложении к Настоящему отчету.	

Карта-схема местонахождения оцениваемого имущества представлена на Рисунках ниже.

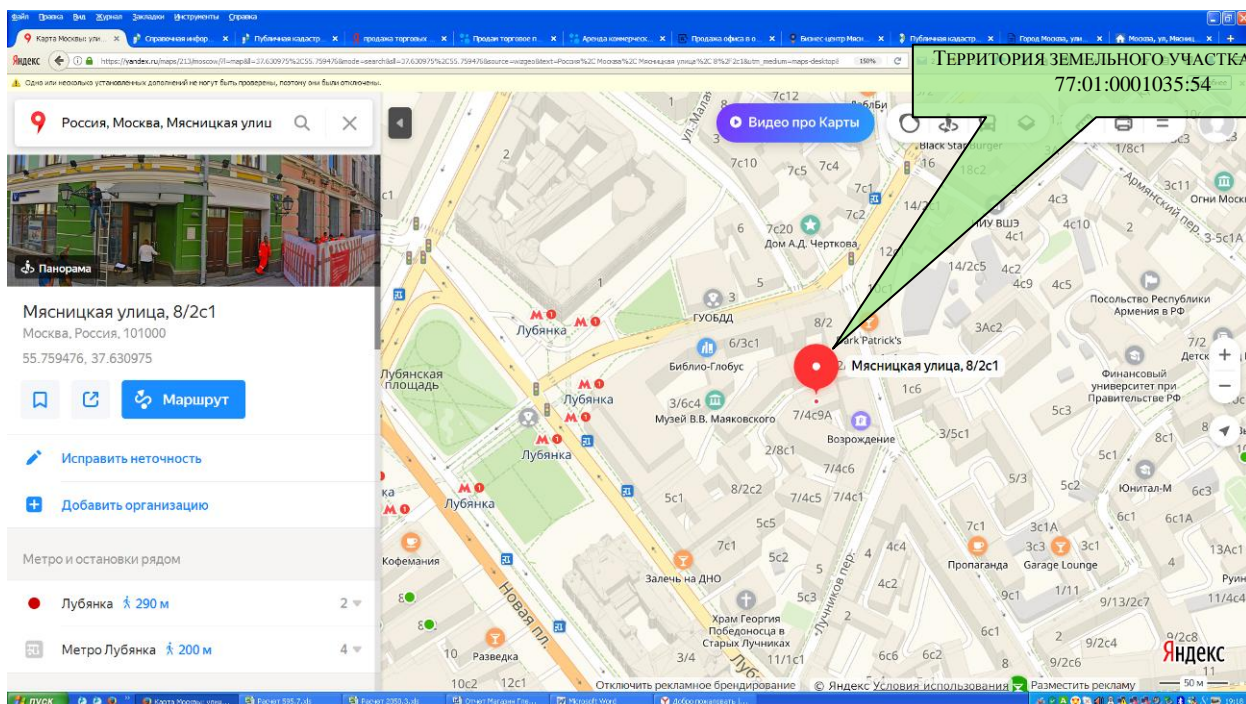


Рис. 7.4.1. Местоположения объекта оценки на карте г.Москвы:

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=map&ll=37.630975%2C55.759476&mode=search&sl=37.630975%2C55.759476&source=wizgeo&text=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D0%9C%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0%2C%208%2F%D1%81&utm_medium=desktop&utm_source=serp&z=17

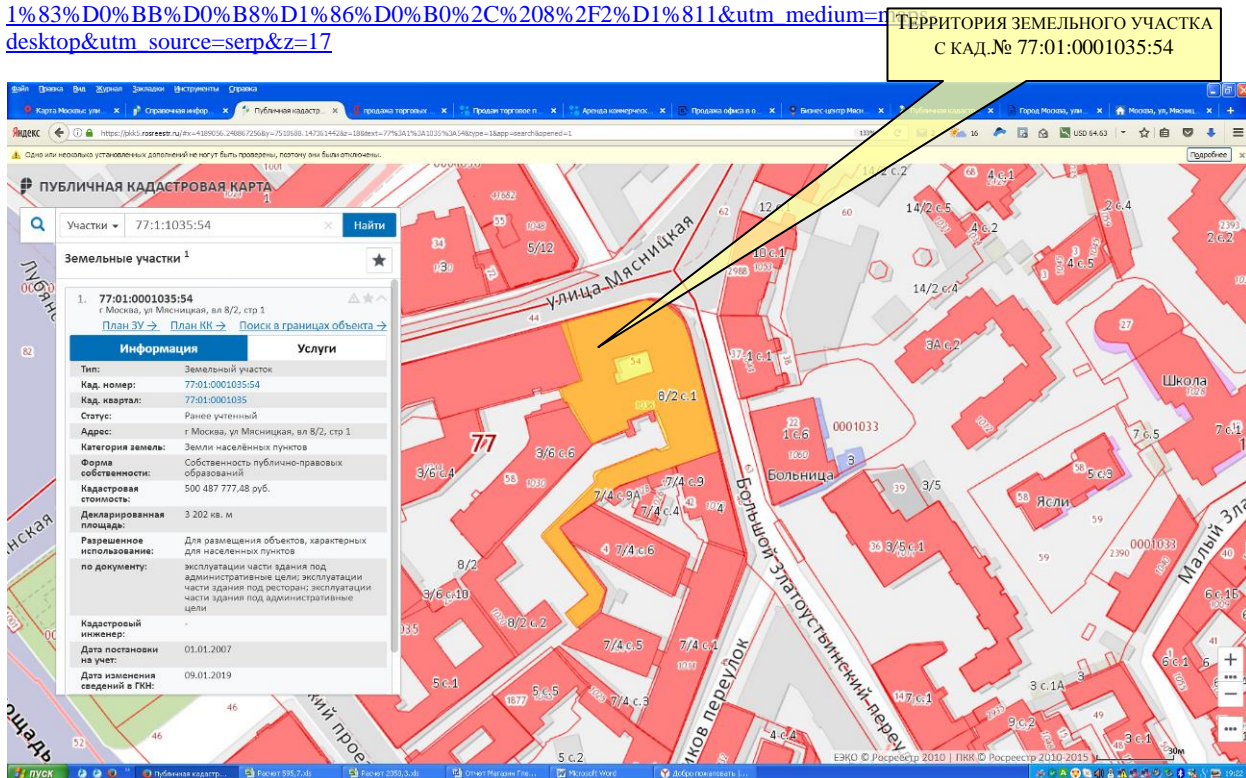


Рис. 7.4.2. Местоположения объекта оценки на публичной кадастровой карте:

<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4189056.248867256&y=7510688.147361442&z=18&text=77%3A1%3A1035%3A54&type=1&app=search&opened=1>

Местоположение объекта оценки является одним из важнейших ценообразующих факторов при проведении оценки. Помимо адреса и иных географических привязок к местоположению, которые в обязательном порядке указываются в правоустанавливающей и технической документации на объект оценки, местоположение объекта оценки характеризуется и другими параметрами, такими как престижность района расположения объекта оценки, удаленность его от центра деловой активности и жизнедеятельности, транспортная и пешеходная доступность, качество ближайшего окружения, экологическая обстановка и т.п.

Объект оценки – ОКС и земельный участок расположен в ЦАО (Центральный административный округ) города Москвы.

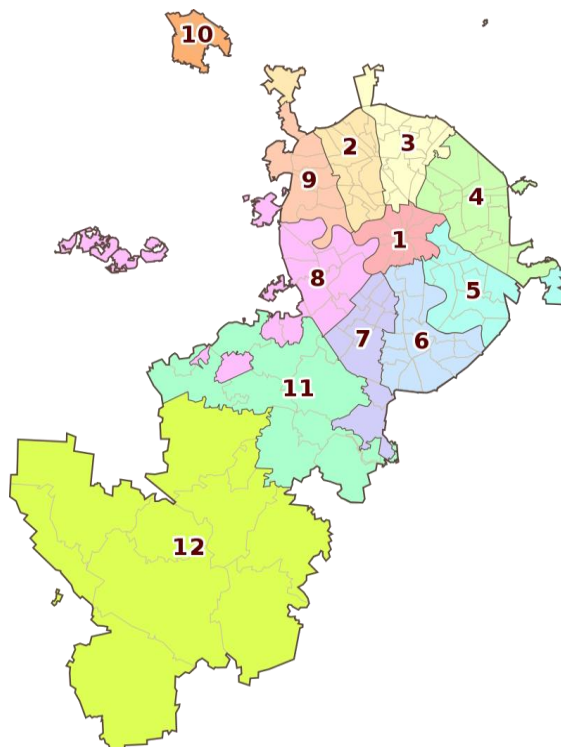


Рис.7.4.3. Административные округа г.Москвы

Административные округа г.Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Таблица 7.4.2. Краткие сведения об Административных округах г.Москвы

Административный округ	Площадь км ² 1.07.2012	% от общей площади	Место по площади	Население чел. 01.01.2018	% от общего населения	Место по населению	Плотность населения чел. / км ² 01.01.2018	Место по плотности населения
Центральный	66,18	2,62 %	11	775 881	6.15	9	11 724,6	5
Северный	113,73	4,50 %	7	1 176 611	9.33	7	10 346,02	7
Северо-Восточный	101,88	4,03 %	9	1 423 956	11.29	4	13 976,38	1
Восточный	154,84	6,13 %	3	1 515 942	12.02	2	9790,66	8

Административный округ	Площадь км ² 1.07.2012	% от общей площади	Место по площади	Население чел. 01.01.2018	% от общего населения	Место по населению	Плотность населения чел. / км ² 01.01.2018	Место по плотности населения
Юго-Восточный	117,56	4,65 %	6	1 405 650	11.14	5	11 956,9	4
Южный	131,77	5,22 %	5	1 785 343	14.15	1	13 548,64	2
Юго-Западный	111,36	4,41 %	8	1 437 242	11.39	3	12 906,01	3
Западный	153,03	6,06 %	4	1 382 516	10.96	6	9034,03	9
Северо-Западный	93,28	3,69 %	10	1 001 346	7.94	8	10 734,73	6
Зеленоградский	37,20	1,47 %	12	243 084	1.93	10	6534,53	10
Троицкий	1084,34	42,92 %	1	124 671	0.99	12	114,97	12
Новомосковский	361,36	14,30 %	2	234 226	1.86	11	648,18	11
Вся Москва	2526,53	100,00 %		12 615 882	100,00		4993,36	

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;
- Тверской район;
- район Хамовники;
- район Якиманка.

Подготовлено по материалам: https://ru.wikipedia.org/wiki/Административно-территориальное_деление_Москвы,
[https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва))

Выводы по исследуемому земельному участку

Транспортная доступность объекта.

Транспортная доступность объекта оценки хорошая. Автодорога, подходящая к оцениваемому земельному участку, имеет асфальтовое покрытие. Состояние дорожного полотна — хорошее. Интенсивность движения

автомобильного транспорта по ул.Мясницкая, высокая. Проезд к объекту оценки осуществляется с улицы Мясницкая и Большого Златоустинского переулка.

Форма земельного участка, площадь и рельеф

Форма участка сложная, рельеф территории местоположения оцениваемого имущества и ближайшего окружения ровный. С точки зрения инженерно-геологических изысканий эта территория является благоприятной, не требующей значительных инженерно-технических мероприятий для подготовки площадки под застройку.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001035:54 составляет 3202 кв.м. (Запрос в режиме онлайн по данным <https://rosreestr.ru/>, Данные публичной кадастровой карты: <http://pk5.rosreestr.ru/>, Договор аренды земельного участка).

Юридические характеристики объекта оценки

Вид права: Собственность публично-правовых образований.

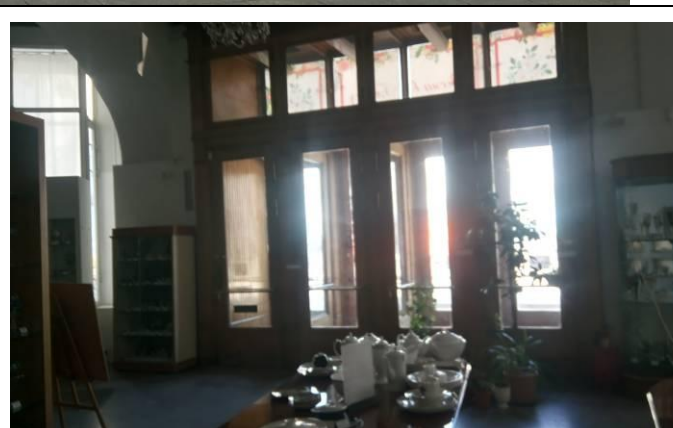
Разрешенное использование: По документу: для эксплуатации части здания под административные цели; эксплуатации части здания под ресторан; эксплуатации части здания под административные цели. Фактическое (текущее) использование земельного участка на дату проведения оценки – для размещения нежилого здания.

Ограничения. Аренда.

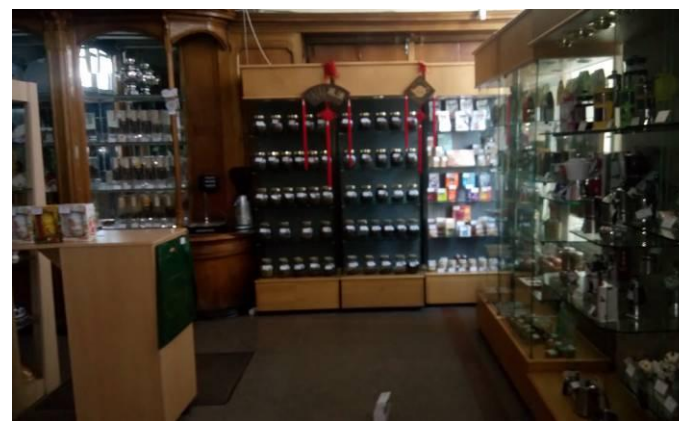
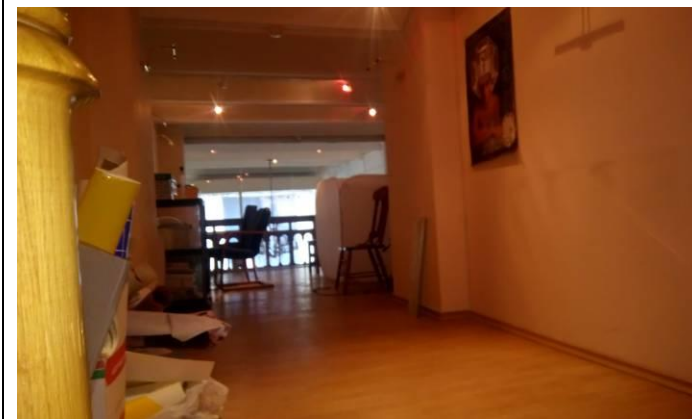
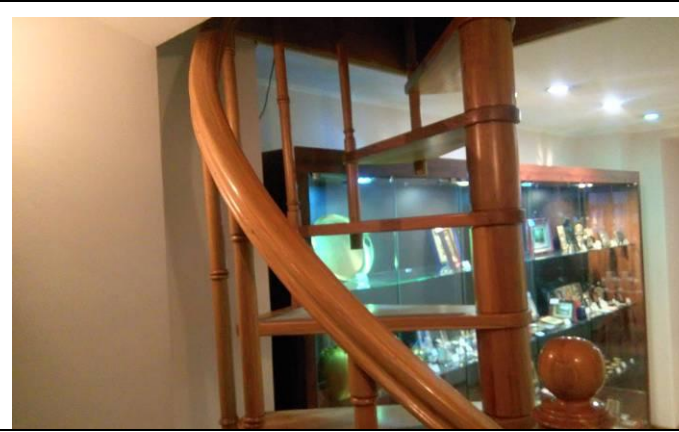
7.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обзор объекта оценки производился 19 апреля 2019 года.

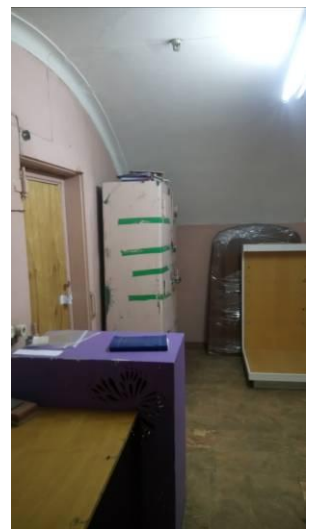
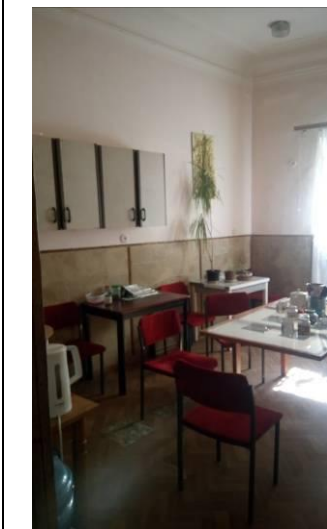
Таблица 7.5.1. Фототаблица объекта оценки, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1

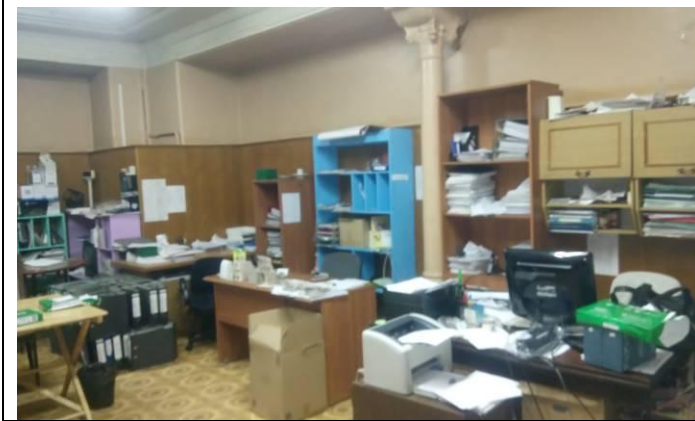
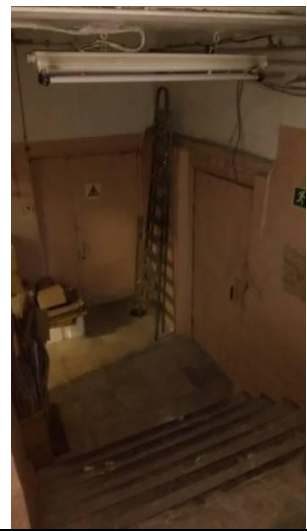
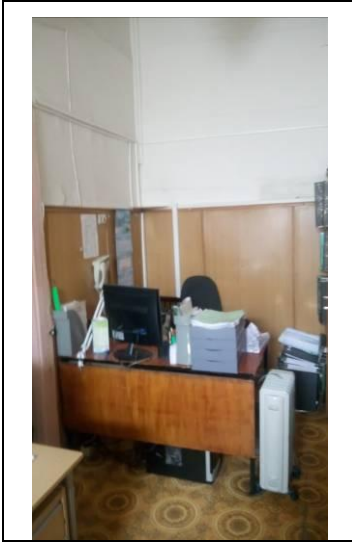


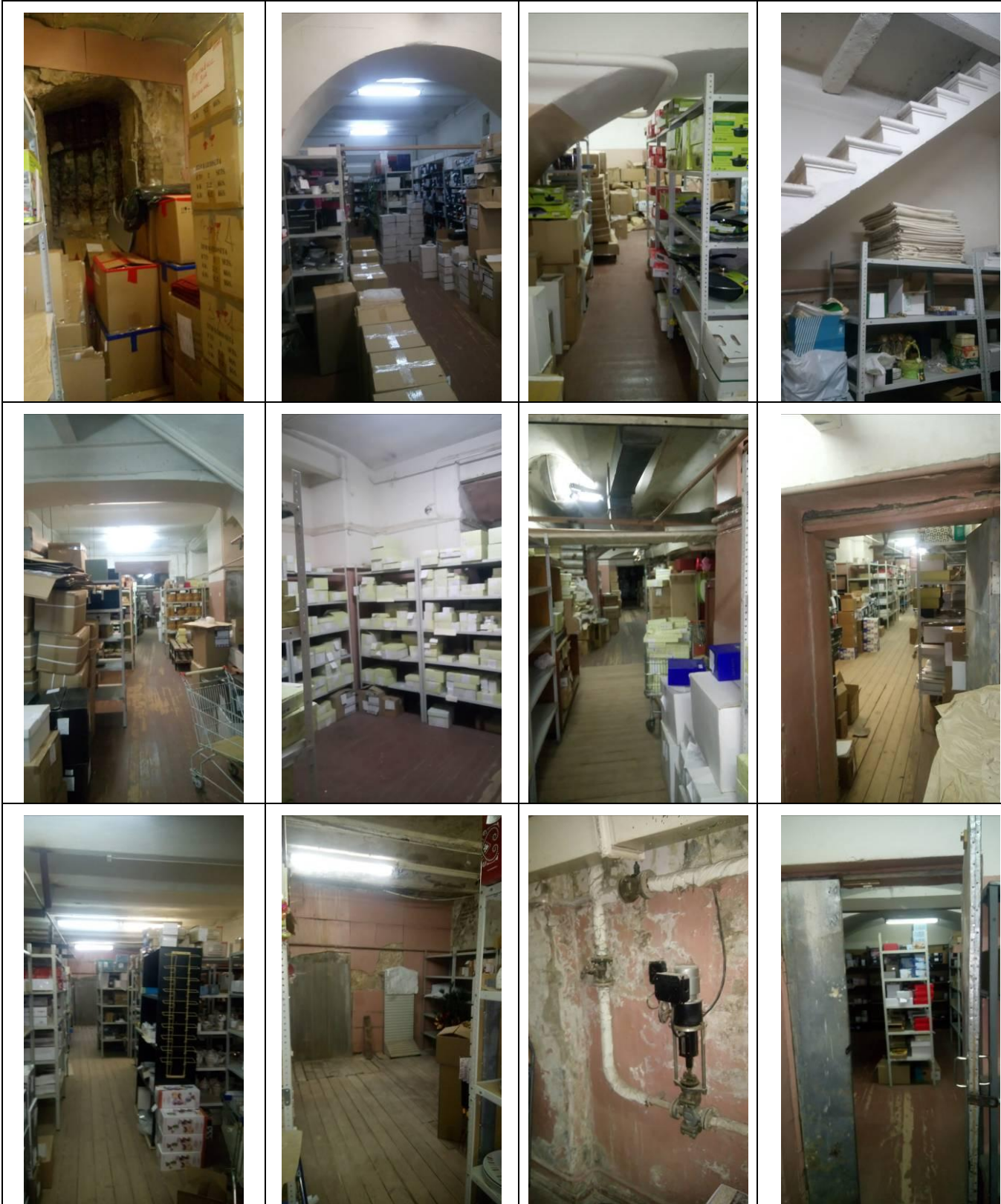


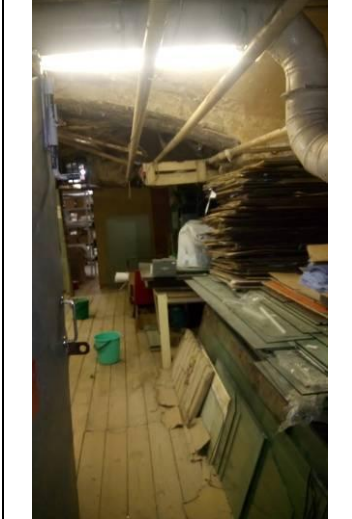
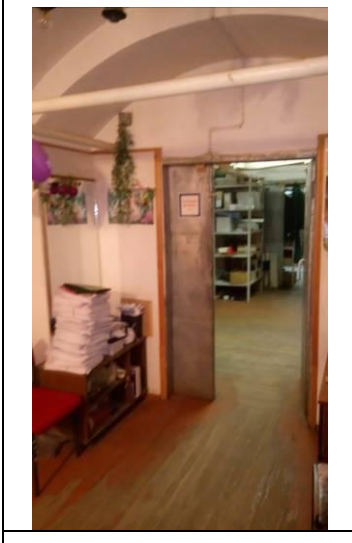


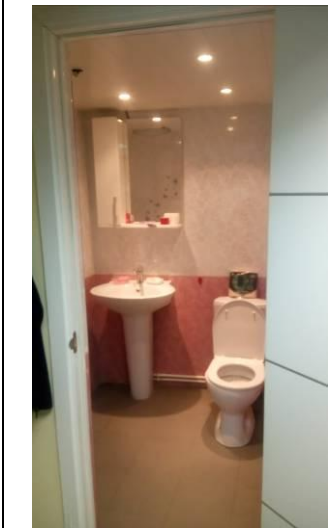




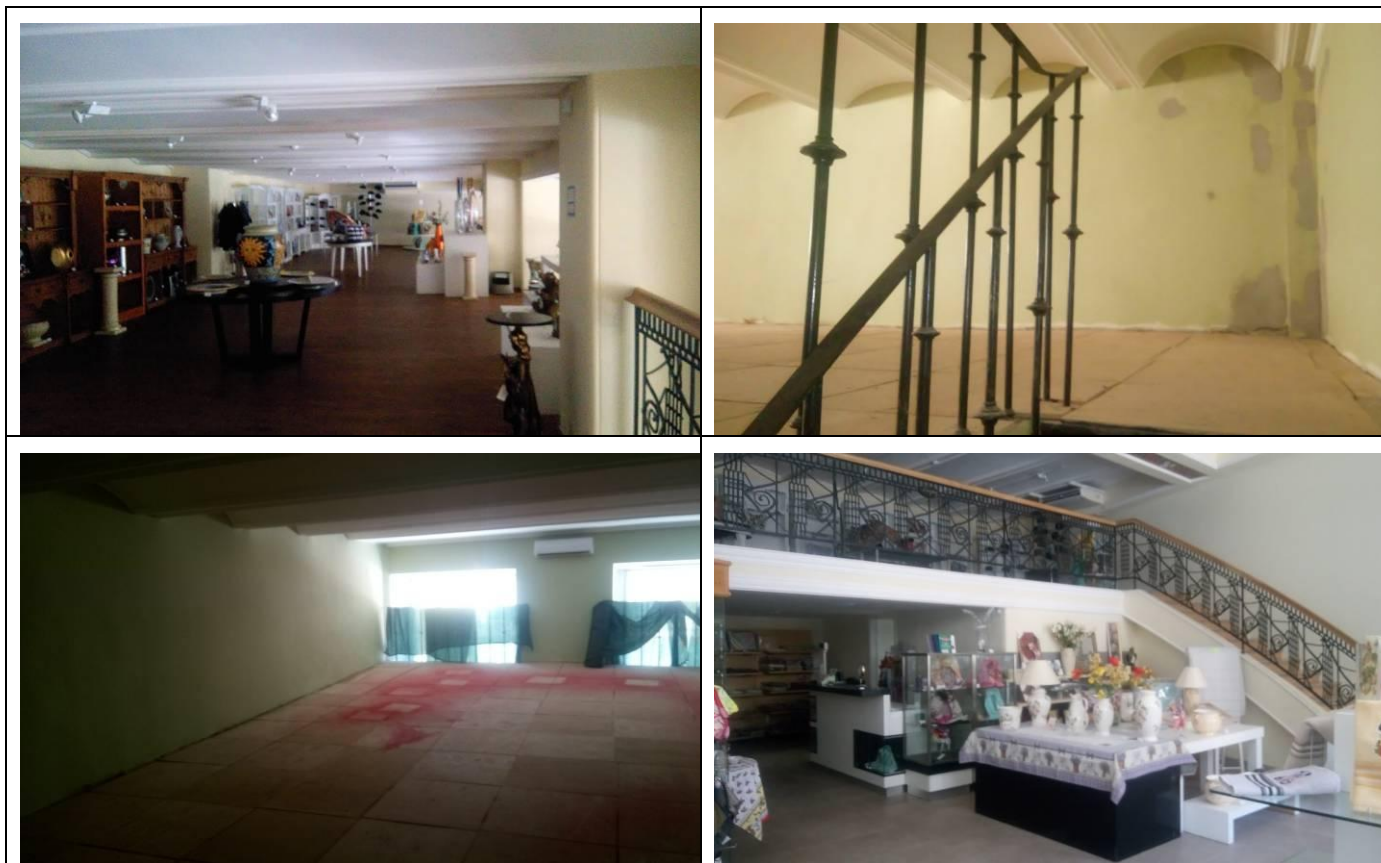












7.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ, ПРИСУЩИХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$\text{Износ} = \frac{EA}{EA + RI}, \quad \{2\}$$

где:

$EA = NL - RL$ – эффективный возраст;

RL – срок остаточной полезной жизни;

NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 7.6.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные	Железобетонные	150

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 7.6.2. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Нежилое здание	120	до 1917 (1901)	118	98%

Источник: данные Оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

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

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 98%.

При осмотре нежилых помещений, подлежащих оценке, Оценщиком обнаружено наличие протечек и трещин в ж/б плитах перекрытий, высыпания и трещины в кирпичных стенах, требуется полное обследование и оценка технического состояния строительных конструкций нежилых помещений. Состояние отделки внутренних помещений требует косметического ремонта.

7.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ, ПРИСУЩИХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)

Данный земельный участок не подвержен износу и устареваниям.

7.8. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки не имеет элементов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

7.9. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не установлены. Данные по прошлым и будущим затратам и доходам для объекта оценки не установлены, по данным открытых источников такие данные также не выявлены (отсутствуют).

7.10. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фактическое (текущее) использование объекта капитального строительства на дату проведения оценки – 04.05.2019г. нежилые помещения (торговое, офис, общепит), земельного участка - для размещения нежилого здания.

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

8.1. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕННОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 8.1.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Физические	Характеристики местоположения	- климат, ресурсы, топография, грунты, почва; - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д.
	Характеристики земельного	размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид

	участка	использования по зонированию, сервитуты, обций вид, привлекательность и т.д.
	Характеристики зданий и сооружений	- количество; - тип, год и качество постройки; - стиль, планировка, конструкции и т.д.
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на СМР; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение; - тенденции изменения уровня образования, уровня преступности; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила

Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

Социально-экономического положение в городе Москве в январе – декабре 2018 года¹

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

млн. рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь - декабрь 2017 в % к январю - декабрю 2016
	декабрь 2018	январь - декабрь 2018	декабрь 2018	январь - декабрь 2018	
Индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды"			96,9 <1>	109,1 <1>	100,9 <1>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "хозяйственным" видам					

¹ Источник информации: <http://moscow.gks.ru/>

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь - декабрь 2017 в % к январю - декабрю 2016
	декабрь 2018	январь - декабрь 2018	декабрь 2018	январь - декабрь 2018	
деятельности 2 :					
добыча полезных ископаемых	8495,2	71086,7	144,2	128,6	101,2
обрабатывающие производства	699442,4	7562527,0	105,4	131,5	119,1
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	114396,3	797917,4	112,4	106,5	102,8
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	89001,2	624090,1	110,4	105,2	101,7
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	23491,2	159262,1	119,8	111,1	107,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11265,9	125534,9	92,0	107,3	111,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности 2 :					
добыча полезных ископаемых	160975,6	2142545,4	106,4	145,5	121,0
обрабатывающие производства	626088,5	6191989,0	110,8	126,8	115,5
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	109980,3	767610,9	114,6	107,7	103,0
в том числе:					
производство, передача	75200,6	532817,2	112,4	107,0	102,6

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь - декабрь 2017 в % к январю - декабрю 2016
	декабрь 2018	январь - декабрь 2018	декабрь 2018	январь - декабрь 2018	
и распределение электроэнергии					
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	33364,6	222845,1	120,5	109,5	104,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	13472,2	142585,2	106,4	116,8	106,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей <* >	127409,4 <***>	904816,7 <***>	104,3 <1>	94,3 <1>	100,8 <1>
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <2>	1090,0	3541,2	70,4	103,6	101,0
Объем услуг предприятий транспорта <3>	188958,5	2339842,4	109,0 <1>	114,4 <1>	107,8 <1>
Объем услуг связи <3>	72160,4	795532,5	99,8 <1>	107,8 <1>	103,9 <1>
Оборот розничной торговли, млн. рублей	542501,4	4798454,0	106,6 <1>	102,8 <1>	101,2 <1>
Оборот общественного питания, млн. рублей	17187,2	182610,7	111,8 <1>	108,9 <1>	99,6 <1>
Объем платных услуг населению, млн. руб.	148184,5	1750029,7	100,8 <1>	105,9 <1>	101,6 <1>
Индекс потребительских цен, %	x	104,3 <4>	104,3	103,5	104,8
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек <5>	27,9	x	92,7	x	81,5 <6>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <7>	x	x	91,0	94,0 <***>	101,7 <***>
Начисленная средняя заработная плата одного работника <8>					

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь - декабрь 2017 в % к январю - декабрю 2016
	декабрь 2018	январь - декабрь 2018	декабрь 2018	январь - декабрь 2018	
номинальная, рублей	78946,2	80880,5	107,5	111,7	107,4
реальная	x	x	103,4	108,0	102,4
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8,9 <9>		<...>	<->

<1> В сопоставимой оценке.

<2> В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

<3> По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

<4> Декабрь 2018 г. к декабрю 2017 г.

<5> На конец периода.

<6> Декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

<7> Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

<8> По крупным, средним и малым предприятиям за ноябрь и январь - ноябрь 2018 г.

<9> Утвержденная уточненная предварительная оценка за 2017 г.

<*> Данные за 2007 и 2018 гг. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициям в основной капитал, утвержденным приказом Росстата от 26 сентября 2016 г. N 544.

<*> С учетом объема работ, выполненных хозяйственным способом. Данные скорректированы на основе учтенных отчетов респондентов и изменения структуры выполненного объема работ организациями по итогам сплошного наблюдения субъектов малого и среднего предпринимательства.

<***> Январь - ноябрь 2017-2018 гг. В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. N 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы населения в январе - ноябре 2018 г. относительно января - ноября 2017 г. составили 93,8%, в январе - ноябре 2017 г. к январю - ноябрю 2016 г. - 102,0%.

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за III квартал 2018 года составил к соответствующему периоду 2017 года 99,5% (III квартал 2017 года к III кварталу 2016 года - 103,1%).

**ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ДИНАМИКУ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
МОСКВЫ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,
ЗА ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2018 ГОДА
(В % К ЯНВАРЮ - ДЕКАБРЮ 2017 ГОДА)**

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
-------------------------	----	--------	-----------------	--------------------

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	102,9	109,1	105,0	110,2
декабрь 2018 г. к ноябрю 2018 г.	107,0	93,9	110,5	102,4
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	95,1	103,6	111,7	96,8
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	102,6	102,8	102,3	107,8
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	102,5	105,9	103,0	100,8
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
декабрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	104,3	104,3	103,9	105,3
декабрь 2018 г. к ноябрю 2018 г.	100,8	100,7	100,7	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров				
декабрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	111,7	114,4	105,2	105,3
декабрь 2018 г. к ноябрю 2018 г.	96,7	99,2	100,5	101,3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
декабрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	107,3	105,0	111,1	105,0
декабрь 2018 г. к ноябрю 2018 г.	100,9	100,4	100,8	103,7
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
декабрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	106,5	102,9	113,3	107,3
декабрь 2018 г. к ноябрю 2018 г.	100,8	99,9	100,7	105,2
Среднемесячная заработная плата (январь - ноябрь 2018 г. к январю - ноябрю 2017 г.)	110,3	111,7	110,7	108,8
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец декабря 2018 г. к концу ноября 2018 г.	104,9	108,5	110,7	86,6
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в декабре 2018 г.	0,9	0,3	0,4	0,5

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ (ПО ПОЛНОМУ КРУГУ ОРГАНИЗАЦИЙ)

В оборот организаций включается стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, независимо от того, поступили деньги на счет продавца или нет, а также выручка от продажи приобретенных на стороне товаров (без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей).

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(млрд. рублей, в действующих ценах)

	Январь - декабрь 2018	В % к январю - декабрю 2017
Всего	45982,52	114,60
в том числе организации с основным видом деятельности:		
обрабатывающие производства	10107,73	134,07
из них:		
производство пищевых продуктов	394,47	99,54
производство напитков	33,00	117,72
производство табачных изделий	-	-
производство текстильных изделий	30,17	91,85
производство одежды	50,61	110,69
производство кожи и изделий из кожи	6,62	174,11
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	7,02	102,86
производство бумаги и бумажных изделий	207,54	109,98
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	122,75	128,63
производство кокса и нефтепродуктов	7191,92	151,63
производство химических веществ и химических продуктов	177,53	103,85
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	98,65	114,79
производство резиновых и пластмассовых изделий	35,20	102,38
производство прочей неметаллической минеральной продукции	86,86	99,03
производство металлургическое	269,04	100,66
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	265,79	100,13
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	271,83	98,30

	Январь - декабрь 2018	В % к январю - декабрю 2017
производство электрического оборудования	99,93	110,29
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	119,29	93,99
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	169,34	112,39
производство прочих транспортных средств и оборудования	209,90	107,31
производство мебели	4,21	107,72
производство прочих готовых изделий	66,98	109,96
ремонт и монтаж машин и оборудования	189,08	104,26
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1446,25	108,35
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	185,80	113,29
строительство	1679,96	109,38
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	23451,65	107,60
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	1996,00	124,07
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	18609,60	104,87
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	2846,05	116,63
транспортировка и хранение	3499,70	116,57
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	278,89	112,12
деятельность в области информации и связи	1737,74	115,34
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	324,69	102,41
деятельность профессиональная, научная и техническая	2285,11	123,05
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	213,06	122,64
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,43	121,63

	Январь - декабрь 2018	В % к январю - декабрю 2017
образование	109,32	105,76
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	376,28	120,57
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	67,42	149,39
предоставление прочих видов услуг	119,22	106,19

ИНДЕКСЫ ПРОИЗВОДСТВА ПО ОСНОВНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ПОЛНОМУ КРУГУ ПРЕДПРИЯТИЙ

	Январь - декабрь 2018 в % к январю - декабрю 2017	Декабрь 2018 в % к декабрю 2017	Декабрь 2018 в % к ноябрю 2018
Обрабатывающие производства	111,0	92,0	89,1
из них:			
производство пищевых продуктов	99,5	89,9	97,6
производство напитков	105,9	109,1	136,5
производство текстильных изделий	94,2	49,8	37,9
производство одежды	91,1	83,5	108,0
производство кожи и изделий из кожи	133,8	257,0	88,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	57,6	67,7	107,2
производство бумаги и бумажных изделий	138,6	123,7	105,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	117,5	79,1	75,8
производство кокса и нефтепродуктов	118,2	72,0	90,3
производство химических веществ и химических продуктов	126,0	123,9	97,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	84,0	41,1	84,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	97,8	98,7	74,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	100,7	105,1	85,2
производство металлургическое	105,4	101,0	79,8

	Январь - декабрь 2018 в % к январю - декабрю 2017	Декабрь 2018 в % к декабрю 2017	Декабрь 2018 в % к ноябрю 2018
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	103,7	94,7	105,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	78,1	101,6	166,9
производство электрического оборудования	75,2	60,9	88,7
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	105,4	115,0	73,6
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	112,9	80,6	57,8
производство прочих транспортнх средств и оборудования	115,1	79,2	186,1
производство мебели	72,3	41,6	184,3
производство прочих готовых изделий	86,5	89,1	102,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	97,8	74,7	77,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	103,7	112,8	119,5
из них:			
производство, передача и распределение электроэнергии	103,8	109,6	115,8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	103,5	121,5	129,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100,1	112,6	92,0
из них:			
забор, очистка и распределение воды	93,6	93,7	95,8
сбор и обработка сточных вод	102,4	107,4	99,2
сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	100,3	125,3	87,0
предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов	49,4	45,9	110,2

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", составил: в январе - декабре 2018 года 904816,7 млн. рублей, или 94,3% к январю - декабрю 2017 года. Объем работ, выполненных по договорам

строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом составил 902992,8 млн. рублей, или 94,2%.

Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство":

	Млн. рублей	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016			
Январь	45711,2	119,2	37,5
Февраль	47478,8	104,3	103,0
Март	56407,4	101,3	121,0
I квартал	149597,4	107,0	55,4
Апрель	59792,8	109,2	105,6
Май	65339,2	107,5	108,7
Июнь	71968,2	85,6	109,5
II квартал	197100,2	98,8	131,8
I полугодие	346697,6	102,1	...
Июль	76595,3	111,0	106,7
Август	81507,4	128,5	106,0
Сентябрь	86514,0	118,0	106,2
III квартал	244616,7	118,9	123,4
9 месяцев	591314,3	108,4	...
Октябрь	85984,4	120,2	99,6
Ноябрь	86655,4	110,0	100,4
Декабрь	112814,3	90,9	130,4
IV квартал	285454,1	104,0	115,5
Год	876768,4	107,0	...
2017 <1>			
Январь	51314,0	110,6	45,6
Февраль	56035,3	115,4	107,3

	Млн. рублей	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Март	61909,8	107,1	112,3
I квартал	169259,1	110,8	59,0
Апрель	62556,5	102,6	101,2
Май	63780,7	95,3	101,0
Июнь	73628,3	99,3	114,2
II квартал	199965,5	99,0	117,7
I полугодие	369224,6	104,1	...
Июль	70811,7	88,5	95,0
Август	88254,7	104,1	124,7
Сентябрь	80376,0	89,0	90,8
III квартал	239442,4	93,8	117,0
9 месяцев	608667,0	99,9	...
Октябрь	84054,7	94,4	104,6
Ноябрь	99657,4	111,2	118,2
Декабрь	118718,2	101,5	118,9
IV квартал	304303,9	102,3	125,8
Год	911097,4	100,8	...
2018 <1>			
Январь	52176,6	97,8	44,3
Февраль	48364,2	84,9	91,6
Март	60575,9	91,6	123,5
I квартал	161116,6	86,2	49,0
Апрель	68946,9	100,8	112,4
Май	73293,7	105,3	105,5
Июнь	65607,7	82,4	89,3

	Млн. рублей	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
II квартал	207848,2	91,6	120,0
I полугодие	368964,9	93,8	...
Июль	82179,4	109,2	125,9
Август	85346,3	91,8	104,7
Сентябрь	84492,8	100,4	99,4
III квартал	252018,4	95,5	116,9
9 месяцев	620983,3	96,1	...
Октябрь	79725,2	91,1	95,1
Ноябрь	76698,9	74,5	96,7
Декабрь	127409,4	104,3	166,4
IV квартал	283833,5	90,8	114,4
Год	904816,7	94,3	

<1> Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденным приказом Росстата от 26 сентября 2016 г. N 544.

**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КРУПНЫХ И СРЕДНИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ
И РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЯНВАРЕ - НОЯБРЕ
2018 ГОДА**

	На 1 декабря 2018, млн. рублей	В % к соответствующему периоду 2017
Выпуск товаров и услуг	349612,7	91,7
Средняя численность работающих по виду экономической деятельности "Строительство" (всего замещенных рабочих мест), тыс. человек	137,3	106,9
Сальдо прибылей (+) и убытков (-)	-7017,3 <1>	-
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство"	322198,8	91,1

<1> На 1 ноября 2018 года.

Доля убыточных организаций в октябре 2018 года составила 34,6% (в октябре 2017 года - 33,4%), сумма убытка этих предприятий - 49917,9 млн. рублей.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Введено общей (полезной) площади, тыс. м ²	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
2016			
Январь	254,5	в 3,5 р.	22,1
Февраль	247,1	82,6	97,1
Март	285,3	57,3	115,5
I квартал	786,9	90,5	51,9
Апрель	107,8	38,4	37,8
Май	114,3	34,6	106,0
Июнь	351,4	99,0	в 3,1 р.
II квартал	573,5	59,4	72,9
I полугодие	1360,4	74,1	...
Июль	123,3	58,0	35,1
Август	60,8	31,2	49,3
Сентябрь	219,1	136,7	в 3,6 р.
III квартал	403,2	71,0	70,3
Январь - сентябрь	1763,5	73,4	...
Октябрь	138,9	98,7	63,4
Ноябрь	378,5	169,9	в 2,7 р.
Декабрь	1103,6	95,8	в 2,9 р.
IV квартал	1621,0	107,0	в 4,0 р.
Год	3384,6	86,4	86,4
2017			
Январь	54,8	21,5	5,0
Февраль	149,2	60,4	в 2,7 р.
Март	118,9	41,7	79,7

	Введено общей (полезной) площади, тыс. м ²	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
I квартал	322,9	41,0	20,2
Апрель	201,0	186,5	169,0
Май	144,1	126,1	71,1
Июнь	159,5	45,4	110,7
II квартал	504,6	88,0	156,3
I полугодие	827,5	60,8	...
Июль	254,9	в 2,1 р.	159,8
Август	136,3	в 2,2 р.	53,5
Сентябрь	190,0	86,7	139,4
III квартал	581,2	144,1	115,2
Январь - сентябрь	1481,7	79,9	...
Октябрь	286,6	в 2,1 р.	150,8
Ноябрь	176,2	46,6	61,5
Декабрь	1547,5	140,2	в 8,8 р.
IV квартал	2010,3	124,0	в 3,5 р.
Год	3419,0	101,0	101,0
2018			
Январь	31,6	57,7	2,0
Февраль	38,1	25,5	120,6
Март	216,7	182,3	в 5,7 р.
I квартал	286,4	88,7	14,2
Апрель	70,9	35,3	32,7
Май	95,2	66,1	134,3
Июнь	269,7	169,1	в 2,8 р.
II квартал	435,8	86,4	152,2

	Введено общей (полезной) площади, тыс. м ²	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
I полугодие	722,1	87,3	...
Июль	529,6	в 2,1 р.	196,4
Август	108,3	79,5	20,4
Сентябрь	436,8	в 2,3 р.	в 4,0 р.
III квартал	1074,7	184,9	в 2,5 р.
Январь - сентябрь	1796,9	127,6	...
Октябрь	281,5	98,2	64,4
Ноябрь	372,8	в 2,1 р.	132,4
Декабрь	1090,0	70,4	в 2,9 р.
IV квартал	1744,3	86,8	162,3
Год	3541,2	103,6	103,6

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ЗА ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2018 ГОДА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

ТЫС. ТОНН

	Январь - декабрь 2018	Январь - декабрь 2018 в % к январю - декабрю 2017
Произведено на убой скота и птицы (в живом весе)	2,1	12,5
Производство коровьего молока	27,3	96,0
Собрано овощей	28,8	101,5

ТРАНСПОРТ

Объем перевозок грузов и грузооборот автомобильного транспорта (коммерческий и некоммерческий) организаций всех отраслей экономики по кругу крупных и средних предприятий характеризуется следующими данными:

	Январь - декабрь 2018	В % к соответствующему периоду 2017	Справочно: январь - декабрь 2017 в % к январю - декабрю 2016
Перевезено (отправлено) грузов, млн. т	21,3	107,7	100,5
Грузооборот, млн. т/км	6222,1	98,3	105,4

Объем перевозок грузов крупными и средними организациями автотранспорта в январе - декабре 2018 года по предварительным данным составил 9,3 млн. тонн, грузооборот - 4567,2 млн. т/км.

Количество организаций, получивших убыток за октябрь 2018 года - 25 единиц, что составляет 100,0% к соответствующему периоду прошлого года. Сумма убытка этих предприятий - 15408,9 млн. рублей.

СВЯЗЬ

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КРУПНЫХ И СРЕДНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ СВЯЗИ В ЯНВАРЕ - НОЯБРЕ 2018 ГОДА

	Млн. рублей	В % к соответствующему периоду 2017	Справочно: январь - ноябрь 2017 в % к январю - ноябрю 2016
Оказано услуг по основной деятельности в фактических ценах	720814,1	108,3	103,0
Среднесписочная численность работающих, тыс. чел.	101,8	103,1	103,1
Сальдо прибылей (+) и убытков (-) <1>	171097,6	100,5	104,7

<1> Январь - октябрь 2018 года.

Количество организаций, получивших убыток за октябрь 2018 года - 44 единицы, что составляет 118,9% к соответствующему периоду прошлого года. Сумма убытка этих предприятий - 13402,7 млн. рублей.

УСЛУГИ НАСЕЛЕНИЮ

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ (В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ)

	Объем платных услуг населению, млн. рублей	В % к:	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2017			
январь	119244,4	88,5	99,9
февраль	114849,4	95,6	89,5
март	123234,0	107,5	95,0
I квартал	357327,8	91,0	94,7
апрель	126652,7	102,7	95,8
май	129705,7	101,7	98,6
июнь	136790,2	103,7	101,4
II квартал	393148,6	108,3	98,6
I полугодие	750476,4	x	96,7
июль	145633,7	105,3	103,5
август	143359,8	98,3	96,7
сентябрь	141902,9	100,0	96,7
III квартал	430896,4	103,5	98,9

	Объем платных услуг населению, млн. рублей	В % к:	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
9 месяцев	1181372,8	x	97,5
октябрь	140306,6	99,1	98,2
ноябрь	135909,2	96,9	96,1
декабрь	142509,0	104,2	101,6
IV квартал	418724,8	100,1	98,6
Год	1795769,4	x	101,6
2018			
январь	133749,3	93,7	107,6
февраль	121613,4	90,9	102,2
март	133030,5	109,4	104,0
I квартал	388393,2	93,2	104,6
апрель	141405,2	105,9	107,4
май	141578,8	99,4	105,0
июнь	159946,3	110,3	112,0
II квартал	442930,3	116,1	108,2
I полугодие	831323,5	x	106,5
июль	165460,0	103,7	110,7
август	161345,9	97,5	109,6
сентябрь	154101,6	96,5	106,0
III квартал	480907,5	97,6	108,8
9 месяцев	1312231,0	x	107,3
октябрь	147200,7	95,9	102,3
ноябрь	142413,5	96,6	102,0
декабрь	148184,5	103,1	100,8
IV квартал	437798,7	95,5	101,7

	Объем платных услуг населению, млн. рублей	В % к:	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
Год	1750029,7	х	105,9

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ (В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ)

	Объем платных услуг населению за январь - декабрь 2018, млн. рублей	В % к:	
		итогу	январю - декабрю 2017
Всего оказано платных услуг	1750029,7	100,0	105,9
в том числе:			
Бытовые	56663,3	3,2	91,9
Транспортные услуги	702521,7	40,1	107,2
Услуги почтовой связи, курьерские услуги	11839,7	0,7	103,8
Услуги телекоммуникационные	269416,2	15,4	97,5
Жилищные услуги	79033,5	4,5	148,5
Коммунальные услуги	180475,0	10,3	98,6
Услуги учреждений культуры	37788,2	2,2	107,6
Услуги туристических агентств, туроператоров и прочие услуги по бронированию и сопутствующие им услуги	12000,6	0,7	101,5
Услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья	57515,4	3,3	124,3
Услуги физической культуры и спорта	11766,0	0,7	113,7
Медицинские услуги	125006,1	7,1	111,7
Услуги специализированных коллективных средств размещения	2614,2	0,1	57,3
из них: услуги санаторно-курортных организаций	1454,6	55,6	97,5
Ветеринарные услуги	1469,1	0,1	104,3
Услуги юридические	13871,3	0,8	93,4
Услуги системы образования	101020,5	5,8	105,8

	Объем платных услуг населению за январь - декабрь 2018, млн. рублей	В % к:	
		итогу	январю - декабрю 2017
Услуги, предоставляемые гражданам пожилого возраста и инвалидам	849,9	0,1	...
Прочие платные услуги	86179,0	4,9	...

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ОБЪЕМА БЫТОВЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ (В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ)

	Объем платных услуг населению за январь - декабрь 2018, млн. рублей	В % к:	
		итогу	январю - декабрю 2017
Бытовые услуги	56663,3	100,0	91,9
в том числе:			
ремонт, окраска и пошив обуви	369,8	0,6	72,8
ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи, ремонт, пошив и вязание трикотажных изделий	1039,2	1,8	101,2
ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий	2018,5	3,6	86,0
техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования	27366,5	48,3	101,2
изготовление и ремонт мебели	645,6	1,1	...
химическая чистка и крашение, услуги прачечных	1374,8	2,4	77,8
ремонт и строительство жилья и других построек	4012,5	7,1	79,5
услуги фотоателье	317,5	0,6	80,9
услуги бань и душевых	2466,6	4,4	88,5
услуги парикмахерских	6862,7	12,1	102,1
услуги предприятий по прокату	1516,2	2,7	...
ритуальные услуги	5897,9	10,4	99,2
прочие виды бытовых услуг	2775,5	4,9	...

ЦЕНЫ

Изменение потребительских цен и цен производителей в отдельных видах экономической деятельности

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН В ДЕКАБРЕ 2018 ГОДА

на конец периода, в %

	К предыдущему месяцу		Декабрь 2018 к декабрю 2017	Справочно: декабрь 2017 к декабрю 2016
	декабрь 2018	ноябрь 2018		
Индекс потребительских цен	100,7	100,5	104,3	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	99,2	99,8	114,4	107,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,4	99,9	105,0	102,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,3	101,7	98,9	115,8

Потребительские цены

ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН В 2018 ГОДУ

на конец периода, в % к предыдущему периоду

	Индекс потребительских цен	в том числе:		
		продукты питания	непродовольственные товары	услуги
Январь	100,4	100,7	100,4	100,0
Февраль	100,2	100,2	100,2	100,1
Март	100,4	100,9	100,2	100,0
Апрель	100,5	100,8	100,5	100,3
Май	100,4	100,2	100,8	100,2
Июнь	100,7	100,7	100,5	101,0
Июль	100,2	99,5	100,1	101,0
Август	99,9	99,4	100,2	100,1
Сентябрь	100,1	99,5	100,3	100,5
Октябрь	100,2	100,5	100,3	99,8
Ноябрь	100,5	101,0	100,5	100,1
Декабрь	100,7	101,4	100,3	100,5
Декабрь 2018 в % к декабрю 2017	104,3	104,9	104,4	103,6
Справочно: декабрь 2017 в % к декабрю 2016	103,8	102,5	103,6	106,0

МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН В ДЕКАБРЕ 2018 ГОДА

ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

В IV квартале 2018 года цена 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья составила: на первичном рынке - 172,5 тыс. рублей, на вторичном рынке - 171,2 тыс. рублей.

СВОДНЫЕ ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПРОДУКЦИЮ (ЗАТРАТЫ, УСЛУГИ) ИНВЕСТИЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Декабрь 2018 к декабрю 2017	Январь - декабрь 2018 к январю - декабрю 2017	Справочно: декабрь 2017 к декабрю 2016
	декабрь 2018	ноябрь 2018			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство	100,3	99,8	104,5	104,8	102,5
Производство химических веществ и химических продуктов	100,8	99,9	106,3	104,5	102,2
Производство металлургическое	100,4	100,3	106,7	104,5	101,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100,4	99,5	104,5	105,2	102,9
Строительство	100,5	100,4	104,0	104,6	101,9
Деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	100,1	99,8	104,9	105,7	103,3
Транспортирование по трубопроводам нефти и нефтепродуктов	100,6	100,3	105,0	104,0	102,8

РЫНОК ТРУДА

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в октябре - декабре 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7250,8 тыс. человек, в их числе 7161,1 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 89,7 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В общей численности занятого в экономике населения в ноябре 2018 года 3245,6 тыс. человек составляли штатные работники предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без учета совместителей). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы на этих предприятиях и организациях привлекалось еще 282,1 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, на предприятиях и в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило в ноябре 2018 года 3527,7 тысячи.

В общем количестве замещенных рабочих мест в организациях рабочие места внешних совместителей в ноябре 2018 года составляли 1,8%, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам - 6,2%.

БЕЗРАБОТИЦА

К концу декабря 2018 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 34,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,9 тыс. человек имели статус безработного.

ФИНАНСЫ ОРГАНИЗАЦИЙ

(без финансово-кредитных организаций и субъектов малого предпринимательства; сравнение показателей с соответствующим периодом прошлого года произведено в текущих ценах по сопоставимому кругу организаций)

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ

По состоянию на 1 ноября 2018 года положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 3066,7 млрд. рублей (за этот же период 2017 года финансовый результат составил 2197,3 млрд. рублей прибыли).

**САЛЬДИРОВАННЫЙ ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ЯНВАРЬ - ОКТЯБРЬ 2018 ГОДА**

	Январь - октябрь 2018		Справочно: январь - октябрь 2017, млн. рублей
	млн. рублей	в % к январю - октябрю 2017	
Всего	3066738,0	139,6	2197329,2
из них:			
Сельское, лесное хозяйств, охота, рыболовство и рыбоводство	656,5	66,6	985,2
Добыча полезных ископаемых	70909,5	170,0	41715,9
Обрабатывающие производства	588056,2	291,6	201650,7
из них:			
производство пищевых продуктов	21435,5	113,5	18885,6
производство напитков	2811,2	206,5	1361,2
производство текстильных изделий	1443,7	180,7	798,8
производство одежды	2804,6	120,1	2334,4
производство кожи, изделий из кожи	122,0	28,3	431,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	687,5	702,6	97,9
производство бумаги и бумажных изделий	4707,9	93,6	5029,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	496,8	62,6	793,9
производство кокса и нефтепродуктов	488090,8	993,3	49137,5
производство химических веществ и химических продуктов	-22011,6	-	5099,5
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	3059,7	80,4	3806,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	989,5	61,6	1605,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1273,5	90,6	1405,9
производство металлургическое	45828,2	97,4	47067,2

	Январь - октябрь 2018		Справочно: январь - октябрь 2017, млн. рублей
	млн. рублей	в % к январю - октябрю 2017	
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	10428,8	127,5	8182,1
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	4284,5	169,8	2522,8
производство электрического оборудования	1939,8	184,9	1048,9
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	4179,4	51,4	8133,1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	6068,3	116,2	5222,0
производство прочих транспортных средств и оборудования	-4529,1	-	26873,8
производство мебели	88,0	84,5	104,2
производство прочих готовых изделий	1642,2	371,2	442,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	12215,0	108,4	11266,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	223189,4	108,8	205090,8
из них:			
производство, передача и распределение электроэнергии	220043,5	108,2	203297,4
производство, передача и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха	1328,5	-	-718,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16471,7	254,4	6475,1
Строительство	-7017,3	-	46587,7
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	1271081,0	199,2	638221,0
в том числе:			
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	37966,5	132,9	28572,4
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и	1121734,7	211,4	530724,2

	Январь - октябрь 2018		Справочно: январь - октябрь 2017, млн. рублей
	млн. рублей	в % к январю - октябрю 2017	
мотоциклами			
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	111379,8	141,1	78924,4
Транспортировка и хранение	347306,6	95,4	364058,8
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	19892,0	123,2	16145,7
Деятельность в области информации и связи	211967,8	83,9	252677,2
Деятельность финансовая и страховая	128396,4	80,3	159818,9
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11954,3	44,9	26598,6
Деятельность профессиональная, научная и техническая	124486,8	64,7	192290,5
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	34524,2	130,4	26477,3
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	10994,6	101,4	10843,7
Образование	846,2	115,4	733,2
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	12873,5	121,3	10609,4
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	2837,3	-	-4166,3
Предоставление прочих видов услуг	-2688,7	-	516,0

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ <1>

<1> Сведения за октябрь и ноябрь 2018 г. по родившимся, умершим, бракам и разводам выгружены из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС) 13.12.2018. Данные за январь - ноябрь могут быть скорректированы.

Оценка численности постоянного населения на 1 декабря 2018 года составила 12603,7 тыс. человек и увеличилась за январь - ноябрь 2018 на 97,2 тыс. человек.

	Человек		На 1000 населения		Справочно: на 1000 населения в целом за 2017
	январь - ноябрь 2018	январь - ноябрь 2017	январь - ноябрь 2018	январь - ноябрь 2017	
Родившихся	121885	123154	10,6	10,9	10,8

	Человек		На 1000 населения		Справочно: на 1000 населения в целом за 2017
	январь - ноябрь 2018	январь - ноябрь 2017	январь - ноябрь 2018	январь - ноябрь 2017	
Умерших	111309	108855	9,7	9,6	9,6
в том числе детей в возрасте до 1 года	660	721	5,4	5,6	5,6 <1>
Естественный прирост (+), убыль (-)	10576	14299	0,9	1,3	1,2
Зарегистрировано:					
браков	75599	83951	6,6	7,4	7,3
разводов	40013	40737	3,5	3,6	3,6

<1> На 1000 родившихся.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Доходы населения <1>

<1> Предварительные данные, возможна корректировка.

ДИНАМИКА РЕАЛЬНЫХ РАСПОЛАГАЕМЫХ ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ <2>

<1> Данные приводятся с учетом и без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей (ЕВ-2017), назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 N 385-ФЗ.

в %

	2018		2017	
	к предыдущему месяцу	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему месяцу	к соответствующему периоду предыдущего года
январь (без учета ЕВ-2017)	36,0	75,3	47,8	92,3
январь (с учетом ЕВ-2017)	36,0	72,9	49,5	95,4
февраль (без учета ЕВ-2017)	177,0	103,7	128,7	99,6
февраль (с учетом ЕВ-2017)	177,0	103,7	124,4	99,6
март	116,5	107,3	112,6	103,5
I квартал (без учета ЕВ-2017)	x	97,5	x	98,9
I квартал (с учетом ЕВ-2017)	x	96,6	x	99,9
апрель	105,4	106,7	106,0	100,9

	2018		2017	
	к предыдущему месяцу	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему месяцу	к соответствующему периоду предыдущего года
май	67,1	85,7	83,5	99,3
июнь	123,7	92,0	115,3	106,1
I полугодие (без учета ЕВ-2017)	х	96,3	х	100,6
I полугодие (с учетом ЕВ-2017)	х	95,4	х	101,0
июль	100,4	99,8	92,7	103,1
август	83,5	84,5	98,6	100,9
сентябрь	113,5	87,9	109,1	107,2
9 месяцев (без учета ЕВ-2017)	х	94,4	х	101,7
9 месяцев (с учетом ЕВ-2017)	х	94,1	х	102,0
октябрь	110,2	94,2	102,9	100,4
ноябрь	94,5	91,0	97,9	103,5
декабрь			141,9	100,2
Год в целом (без учета ЕВ-2017)			х	101,5
Год в целом (с учетом ЕВ-2017)			х	101,7

Среднедушевые денежные доходы в ноябре 2018 года составили 61845 рублей.

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ
ЗАБОЛЕВАЕМОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ИНФЕКЦИОННЫМИ
И ПАРАЗИТАРНЫМИ БОЛЕЗНЯМИ <1>

<1> По данным Управления Роспотребнадзора по городу Москве.

	Январь - декабрь 2018	В % к соответствующему периоду 2017	На 100000 человек	
			январь - декабрь 2018	в % к соответствующему периоду 2017
Зарегистрировано заболеваний, тыс. случаев:				
болезнь, вызванная вирусом	2,94	98,6	23	97,6

	Январь - декабрь 2018	В % к соответствующему периоду 2017	На 100000 человек	
			январь - декабрь 2018	в % к соответствующему периоду 2017
иммунодефицита человека				
острые кишечные инфекции <2>	59,53	120,5	476	119,3
вирусные гепатиты	9,51	89,3	76	88,4
дифтерия	0,00	0,0	0,0	0,0
острые инфекции верхних дыхательных путей	2698,25	101,0	21575	100,0
грипп	1,63	93,1	13	92,2
коклюш	2,04	199,4	16	197,4
сифилис	3,08	86,2	25	85,3
гонококковая инфекция	0,28	95,2	2	94,3
корь	0,93	277,8	7	275,0
краснуха	0,001	100,0	0,01	99,0
паротит эпидемический	0,14	89,0	1	88,1
педикулез	106,65	90,8	853	89,9

<2> Включаются: бактериальная дизентерия (шигеллез), энтериты, колиты, гастроэнтериты, пищевые токсикоинфекции (за исключением ботулизма).

8.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ, СУБЪЕКТЫ РЫНКА.

Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

В соответствии с частью первой Гражданского кодекса РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав.

Предприятие в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Предприятие может быть также передано по наследству.

К экономическим характеристикам недвижимости можно отнести ее редкость (нет абсолютно одинаковых объектов недвижимости); стоимость прилегающих земель, зданий (например, строительство вредного производства); территориальных особенностей (изменение территориальных предпочтений может повысить стоимость недвижимости без физических изменений), целевое назначение (как правило, без существенных затрат не может быть изменено).

Следует отметить, что существует также имущество, которое было движимым, но в настоящее время прикреплено к недвижимости так, что превратилось в ее часть. Недвижимость распадается на три основных типа: земля, жилье и нежилые помещения.

В зависимости от характера использования недвижимость распределяется на используемую для жилья (дома, коттеджи, квартиры), для коммерческой деятельности (отели, офисные здания, магазины, рестораны и т.п.), для

производственных целей (склады, фабрики, заводы и т.п), для сельскохозяйственных (фермы, сады) и специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Рынок, это совокупность субъектов отношений и обмена товарами и услугами (продавцов, покупателей, посредников) и социально-экономических отношений между ними; совокупность существующих и потенциальных покупателей товара; сфера обмена товарами определенного вида на определенной территории. Недвижимость является особым товаром, так как ее характеристики не характерны для других товаров (например, строго определенное местоположение).

Основными особенностями рынка недвижимости являются: локальный характер рынка недвижимости (сокращения числа возможных сделок из-за определенного местоположения); уникальность всех участков земли (включает различие в ценах); низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами (вследствие необходимости привлечения правовых институтов при совершении сделок); несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев; разброс в ценах вследствие неполной информированности продавцов и покупателей.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на 4 основные составляющие: рынок земли (земельных участков), рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок специализированной недвижимости.

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются:

- продавцы (арендодатели)
- покупатели (арендаторы)
- профессиональные участники рынка недвижимости.

В качестве продавца (арендодателя) может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью.

В качестве покупателя (арендатора) может выступать юридическое или физическое лицо, или орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону (имеются в виду ограничения на деятельность нерезидентов, иностранных граждан, а также на коммерческую деятельность государственных органов).

Состав профессиональных участников рынка недвижимости (РН) определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур. Соответственно, их можно разделить на институциональных и неинституциональных участников.

Основными субъектами рынка недвижимости наряду с собственниками и пользователями недвижимого имущества являются: инвесторы, банки, строительные организации (подрядчики), фирмы-риелторы, юридические фирмы, страховые компании, комитеты по управлению имуществом, бюро технической инвентаризации, налоговые инспекции.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования¹. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе приведен в следующей таблице.

Таблица 8.2.1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен²

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений

¹Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с. Прин-Скрин Интернет страницы приведен в Приложении к настоящему отчету.

²http://www.cfin.ru/appraisal/realty/market_realestate_valuation.shtml. Прин-Скрин Интернет страницы приведен в Приложении к настоящему отчету.

	6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

8.3. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

Таблица 8.3.1. Классификация рынков недвижимости

Знак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: Электронная книга «Экономика недвижимости» С.В. Гриненко. Конспект лекций. Таганрог. Изд-во ТРТУ. 2004г. http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm



Рис. 8.3.1. Структуризация рынка недвижимости или так называемые его сегменты

Источник: Статья о недвижимости: «Классификация и сегменты рынка недвижимости», опубликованная на сайте <http://inforealty.com.ua/showarticle/4.html>, Автор: Натали, Дата: 16.02.2007

Недвижимость – это земля и улучшения, которые неразрывно связаны с ней, а также другое имущество, которое отнесено законодательством к недвижимому. И так, рассмотрим виды недвижимости.

По материальному фактору недвижимость разделяется:

- земля;
- объекты недвижимости;
- сооружения;
- строения (помещения для постоянного или временного нахождения людей, гостиницы, мотели, кемпинги и другие подобные строения туристической структуры);
- комнаты в многосемейных коммунальных квартирах;
- квартиры;
- дачные домики и иные объекты дачной садовой инфраструктуры отличные от земли;
- индивидуальные гаражи или места на гаражных стоянках или в гаражных кооперативах.

По юридическому фактору можно выделить такие виды недвижимости:

- космические корабли;
- летательные аппараты;
- суда.

Хотя землю и считают недвижимостью, но структура рынка состоит из рынка недвижимости и рынка земли по отдельности. В данном случае мы рассматриваем рынок земли.

Поскольку земля входит как необходимая составная часть практически в любой объект недвижимого имущества, несколько подробнее рассмотрим структуру рынка земельных участков, его сегментирование и основные параметры.

Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка недвижимости принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков (разрешенному использованию, размеру, местоположению и др.).

Сегментацию земельного рынка можно провести на примере исследования опубликованного в статье «Сегментация земель для оценки стоимости» аналитиков Мега-Недвижимость, опубликованного 14.08.2010г. на Интернет сайте: <http://mega-e.su/info/zemelnyie-uchastki/segmentatsiya-zemel-dlya-otsenki-stoimosti/>

По мнению аналитиков, **Земельный рынок может быть сегментирован** по следующим критериям.

1. Категории земель;
2. Целевого назначения земель;
3. Вида права пользования земельным участком;
4. Престижности направления (в основном используется для ИЖС);
5. Расстояния от МКАД (в нашем случае от центра города, областного или районного центров);
6. Местоположения и окружения;
7. Размера земельного участка;
8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)¹

Рынок жилья – сложная взаимосвязанная структура, включающая в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования. Инфраструктура рынка жилья в Российской Федерации, как инфраструктура рынка любого товара, включает в себя продавцов, покупателей и профессиональных участников рынка.

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

Рынок нежилой недвижимости составляет меньший процент, чем рынок жилой недвижимости. По сравнению с жилой, он более привлекательный для инвесторов, так как имеет более высокую стоимость. Нежилая недвижимость разделяется на офисные, торговые, складские и промышленные помещения.

На рынке нежилой (коммерческой) недвижимости товаром является право собственности государственных, муниципальных и частных объектов нежилого фонда - зданий и помещений с различным функциональным назначением:

Недвижимость индустрии сервиса (пункт быстрого обслуживания: салон красоты; обменный пункт; парикмахерская, фитнес-центр; Интернет-кафе и пр.);

Производственная недвижимость (заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; технопарки; автозаправки; гаражи и авторемонтное производство);

Склады (складские помещения, здания, комплексы);

Нежилые помещения свободного (неопределенного, многофункционального) назначения. В рамках данного отчета под многофункциональными помещениями понимаются новые помещения, удовлетворяющие требованиям, предъявляемые к торговым и административным помещениям, а также жилые помещения, расположенные на первых этажах зданий, предлагающиеся под переделку.

Недвижимость специального назначения (недвижимость культурно-развлекательного назначения; недвижимость гостиничного назначения; недвижимость рекреационного назначения).

В рамках настоящего исследования остановимся подробнее на сегментации рынка коммерческой недвижимости. В настоящее время выделяется три основных сегмента рынка коммерческой недвижимости:

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость

Сегмент рынка недвижимости – офисная недвижимость

В настоящее время офисные площади на рынке недвижимости представлены в следующих основных группах зданий города:

1. Здания проектных и научно-исследовательских институтов;
2. Административные здания промышленных предприятий;
3. Коммерческие здания офисного назначения;
4. Реконструированный нежилой и жилой фонды.

Купля-продажа офисной недвижимости

Рынок офисной недвижимости, наряду с рынком торговых площадей, является в настоящее время наиболее развитым. С данными типами недвижимости совершается наибольшее количество операций.

Собственники офисных помещений предпочитают сдавать их в аренду. Поэтому основная часть офисных помещений приобретается в виде небольших отдельно стоящих административных зданий, как правило, требующих значительных затрат на приведение их в надлежащее техническое состояние, или в реконструированных квартирах жилых домов. Достоверная информация о продаже крупных офисных объектов практически не встречается.

Стоимость сделок, как правило, не разглашается. Однако, в связи с отмеченной особенностью формирования офисных площадей, считается, что стоимость ее приобретения диктуется в основном ценами вторичного рынка жилья.

Аренда офисной недвижимости

Основными «поставщиками» офисной площади на рынке аренды являются первые 3 группы зданий.

Помещения в первой группе зданий в наибольшей степени приспособлены для сдачи в аренду офисных помещений и в настоящее время основная часть арендуемых помещений относится именно к этой группе.

В настоящее время администрация промышленных предприятий города, активно предлагает в аренду помещения своих административных зданий. При этом необходимо отметить, что помещения второй группы зданий в силу ряда технологических и конструктивных причин пользуются спросом большей частью у небольших фирм, занимающихся торгово-посреднической деятельностью и арендующих у предприятий так же и складские помещения.

Помещения третьей группы зданий принадлежат к специализированным зданиям офисных комплексов. Расположены они в центральной части города и в силу высоких ставок арендной платы арендуются преимущественно компаниями и совместными предприятиями.

Сегмент рынка недвижимости – торговая недвижимость

Торговую недвижимость, представленную на рынке города, можно выделить в следующие группы:

Специализированные торговые учреждения, использующие приватизированную или находящуюся в аренде муниципальную собственность для целей собственного бизнеса. К данному типу относятся крупные магазины города. Часть площадей (при наличии избытка) предоставляется сторонним организациям в аренду или субаренду. Достоверная информация о сделках купли-продажи с данным типом недвижимости в связи с ее большими размерами и высокой рыночной стоимостью официально публикуется крайне редко.

Специализированные торговые учреждения, имеющие торговые площади в собственности на основе совершенных сделок купли-продажи. В основном к данному типу относятся небольшие магазины, расположенные в приспособленных помещениях, а также торговые павильоны, выполненные в капитальных конструкциях. Используются торговыми учреждениями только для целей собственного бизнеса. С данным типом недвижимости совершается абсолютное большинство сделок купли-продажи;

Торговые площади, эксплуатируемые компаниями в торговых зонах и площадках (крытые и открытые сельскохозяйственные и вещевые рынки). Данные компании не ведут торговой деятельности, а все площади сдают в аренду сторонним организациям, основную часть которых составляют частные предприниматели, так называемые «челноки».

Торговые площади, принадлежащие компаниям - операторам недвижимости. По своей сути являются дальнейшим развитием предыдущего типа эксплуатации недвижимости.

Купля-продажа торговой недвижимости

В связи с отмеченной структурой торговых помещений города, сделки-купли продажи наблюдаются в основном только во второй группе недвижимости.

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не предоставляется возможным, поэтому в настоящем исследовании рассмотрены цены предложений по продаже торговых площадей.

Аренда торговой недвижимости

Реальные ставки за аренду торговых площадей в первой группе определить весьма сложно, так как во многих случаях они регулируются положениями договоров о совместной деятельности или специальными условиями договоров аренды, устанавливающими оплату в зависимости от торгового оборота.

Сегмент рынка недвижимости – производственно-складская недвижимость

Купля-продажа производственно-складской недвижимости

Рынок складских помещений в настоящее время продолжает находиться в стадии формирования. Наибольшим спросом пользуются небольшие складские помещения площадью до 500 квадратных метров расположенные в черте города. Продажа крупных складских помещений явления не частое, поскольку, наблюдая за публикациями в средствах массовой информации, можно видеть, что объявления о продаже одних и тех же объектов достаточно регулярно появляются в течение нескольких месяцев.

Аренда складской недвижимости

Сдача в аренду складских помещений, как и аренда небольших по площади помещений для торговли и производства пищевой продукции, является наиболее часто встречающимся вариантом использования нежилой недвижимости. При наличии на рынке большого количества складских площадей, основным условием для заключения договоров аренды становятся их качественные характеристики. В их числе удобное расположение объекта (предпочтение, как правило, отдается складам, расположенным в черте города), выполнение арендодателем погрузо-разгрузочных работ, соблюдение условий хранения, охрана объекта. Чем больше подобных и других существенных характеристик у склада, тем выше стоимость аренды.

Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

Для каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости, существует своя группа факторов, определяющих рыночную стоимость объекта. Так как каждый сегмент рынка коммерческой недвижимости отвечает своим целям,

существует различное число ценообразующих факторов для каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Ниже приведены основные ценообразующие факторы для каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Офисная недвижимость:

- местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.

- конструктивные особенности объекта, в том числе:
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
- площадь объекта;
- наличие отдельного входа у объекта;
- планировка объекта;
- группа капитальности здания;
- класс офиса¹;
- текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;
- прочие факторы, в том числе:
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- обеспеченность телекоммуникациями;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.
- коэффициент застройки (для объектов- отдельно стоящих зданий).

Торговая недвижимость:

- местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов²:
- подфактор степень интенсивности ближайших человеко-потоков («бойкость места») - расположение относительно человеко-потоков (количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.));
- расположение относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.

- конструктивные особенности объекта, в том числе:
- расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
- расположение входа и окон;
- площадь объекта;
- класс и состояние объекта;
- наличие места для парковки и подъездных путей и др.
- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Производственно-складская недвижимость:

- местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
- размещение относительно основных трасс; близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.

- конструктивные особенности объекта, в том числе:
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
- площадь объекта;

¹ Фактор класса для офисных объектов является комплексной характеристикой, в которой учитывается ряд иных (местоположение, наличие парковки, охраны, системы кондиционирования, уровень отделки и др.).

² Приведенные подфакторы тесно взаимосвязаны между собой (например, как правило, интенсивность человеко-потоков тем выше, чем ближе рассматриваемый объект торговли находится к метро, к основным улицам), поэтому должны рассматриваться в комплексе.

Соответствие конструктивных решений объекта, включая коммуникации, современным предъявляемым требованиям к подобным объектам, в том числе:

- наличие регулируемого режима влажности и температуры;
- наличие погрузочных эстакад и доков;
- наличие грузового лифта;
- этажность объекта (если объект представляет собой отдельно стоящее здание);
- наличие функционирующей системы спринклерного пожаротушения;
- соотношение площади застройки объекта производственно-складской недвижимости и общей площади земельного участка объекта;
- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий);
- прочие факторы, в том числе:
- наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта;
- наличие охраны и др.

Основные характеристики объектов коммерческой недвижимости:

Основные параметры, которыми должны обладать помещения, принадлежащие к разным типам коммерческой недвижимости, можно посмотреть в таблице ниже:

Таблица 8.4.1. Основные характеристики объектов коммерческой недвижимости

Тип помещения	Площадь, кв. м	Этаж	Высота потолка, м.	Парковка, удобный подъезд автотранспорта	Другие характеристики
Торговое	30-60 или 150-250	1	Примерно 3 метра	Парковка	Выход окон на дорогу с высокой пешеходной проходимостью. Относительная близость торгового центра. Отдельный вход
Офисное	70-120	1, 2 или цокольный	Стандартный	Парковка, удобный подъезд авто	Наличие телефона, ремонта. Отдельный вход
Складское	150-600	1	4 метра	Удобный подъезд крупного автотранспорта	Отопление Автотрампа Наличие офисов

Источник информации: статья «Коммерческая недвижимость Кирова дорожает», опубликованная на сайте: <http://delovoykirov.ru/news/136>, Маргарита ЧЕРНЕЦОВА, 22.04.2008г

В настоящем исследовании оцениваемый объект недвижимого имущества можно классифицировать как:

Таблица 8.4.2. Классификация объекта оценки и Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

По назначению объекта недвижимого имущества	Нежилое помещение
По виду объекта	Торговое, учрежденческое (офисы), помещение общественного питания и т.п.)
Функциональному назначению	Многофункциональное помещение, помещение свободного назначения
Степени готовности к эксплуатации	Существующий объект
Отраслевая принадлежность	Нежилое помещение
Форма собственности	Частная собственность
Класс недвижимости	В

Существует понимание, что помещения одного назначения, могут значительно различаться по стоимости, так как относятся к различным «весовым категориям», то есть, к разным классам.

Таким образом, оцениваемые помещения относятся к нежилой недвижимости (коммерческая недвижимость) - многофункциональные помещения, помещения свободного назначения (торговые, офисы, помещения общественного питания и т.п.).

8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

1. сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
2. населённых пунктов (городов, деревень, сёл т.д.)
3. промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
4. особо охраняемых территорий и объектов
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешённого использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешённым видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населённого пункта.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешённого использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов для реализации сравнительного подхода при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель. Для того, чтобы было удобнее ей пользоваться, ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, и видами разрешённого использования, применяемого при кадастровой оценке земель.

Ниже Оценщиком составлена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешённого использования

8.5.1. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешённого использования

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешённого использования в соответствии с типовым перечнем
Земли под МЖС	Земли населённых пунктов	<i>Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки.</i>
Земли под ИЖС	Земли населённых пунктов Земли с/х назначения	<i>Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</i>
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населённых пунктов Земли промышленности	<i>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</i>
Земли под индустриальную застройку	Земли населённых пунктов. Земли промышленности.	<i>Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок. Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов</i>
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земли особо охраняемых территорий. Земли населённых пунктов.	<i>Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами</i>
Земли с/х назначения	Земли с/х назначения. Земли населённых пунктов.	<i>Земельные участки для сельскохозяйственного использования</i>

Таким образом, оцениваемый земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения нежилого здания, соотнесён Оценщиком к землям под офисно-торговую застройку.

8.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

8.6.1. РЫНОК ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ (МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ Г.МОСКВЫ

Ниже приведена информация об объектах, предлагаемых к продаже в районе расположения объекта оценки.

Предложения к продаже коммерческой (многофункциональной) недвижимости в ЦАО г.Москвы по данным Интернет сайта <https://www.avito.ru/>

Яндекс [поиск](#) [торговых помещений](#) [коммерческая недвижимость](#) [Аренда коммерческой недви...](#)

Одно или несколько установленных дополнений не могут быть проверены, поэтому они были отключены.

Купить Снять Покупатели Арендаторы

Все Частные Агентства

По умолчанию

Вид объекта

- Гостиница
- Офисное помещение
- Помещение общественного питания
- Помещение свободного назначения
- Производственное помещение
- Складское помещение
- Торговое помещение

Площадь, м²


от 500 до

Цена


от до, руб. за всё

Показать 29 объявлений


Avito
в социальных сетях



Продам торговое помещение, 1937 м²
650 000 000 ₽ ...
Кузнецкий мост 400 м, Город Москва, р-н Красносельское Большая Лубянка ул, 13/С16
DIADEMA
7 часов назад



Готовый арендный бизнес в центре
415 000 000 ₽ ...
Китай-город 300 м, Лубянский проезд, 25с2
Агентство
5 дней назад




Торговое помещение 1060 кв.м на Кузнецком мосту
255 000 000 ₽ ...
Кузнецкий мост 100 м, Кузнецкий Мост улица, 19
BeProfessional-Realty
6 дней назад

Яндекс [поиск](#) [торговых помещений](#) [коммерческая недвижимость](#) [Аренда коммерческой недви...](#)

в социальных сетях


VK Odnoklassniki Facebook YouTube Twitter Instagram




ГАРАНТ
ФИНАНСОВАЯ ГРУППА

МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ в Кирове


+7 (8332)



Продажа особняка в цАО
190 000 000 ₽ ...
класс B
Кузнецкий мост 400 м, Рождественка ул, 25
Agora estate
1 неделю назад



Продам офисное помещение, 1177 м²
510 000 000 ₽ ...
Китай-город, Лубянский проезд 19с1
Агентство
1 неделю назад



Продам помещение свободного назначения, 853 м²
450 000 000 ₽ ...
Лубянка 400 м, Город Москва, р-н Красносельское Милютинский пер, 15/2А
DIADEMA
1 неделю назад

+7 (8332)
41-99-99

Ищете автозапчасти в Кирове?
Автозапчасти для иномарок в Кирове.
Скидки до 30%. Доставка от 1 дня. Звоните!

[Узнать больше](#) [1001z.ru](#)

Узнайте больше о БПЛА Gemini

Геоскан Gemini

БПЛА для картографирования, геодезических работ и точной кадастровой съемки

[Предзаказ](#)

1 неделю назад

Продам офисное помещение, 553 м²
149 000 000 ₺

Лубянка, Кривоколенный переулок 12с1
Агентство
1 неделю назад

Гостиница м. Китай-Город, 1800 м2, 75 номеров
450 000 000 ₺

Китай-город 700 м, Москва, Колпачный переулок
Агентство
1 неделю назад

Помещение свободного назначения, 1044 м²
24 900 000 ₺

Кузнецкий мост 100 м, Москва, улица Кузнецкий Мост, 17с2
1 неделю назад

Ищете автозапчасти в Кирове?
Автозапчасти для иномарок в Кирове.
Скидки до 30%. Доставка от 1 дня. Звоните!

[Узнать больше](#) [1001z.ru](#)

Узнайте больше о БПЛА Gemini

Геоскан Gemini

БПЛА для картографирования, геодезических работ и точной кадастровой съемки

[Предзаказ](#)

Продам помещение свободного назначения, 2800 м²
1 103 200 000 ₺

Пушкинская 300 м, Россия, Москва, Дегтярный переулок, д. 4
Континент-Недвижимость
1 неделю назад


Продам торговое помещение, 6119 м²
2 300 000 000 ₺

Кузнецкий мост 100 м, г Москва, Кузнецкий Мост ул., 14
ILM
1 неделю назад

Продам офисное помещение, 607 м²
205 000 000 ₺

класс B
Китай-город 1 км, Россия, Москва, Покровский бульвар, д. 16
Континент-Недвижимость
1 неделю назад

Помещение свободного назначения,




Узнайте больше о БПЛА Gemini

Геоскан Gemini

БПЛА для картографирования, геодезических работ и точной кадастровой съемки

Предзаказ




Помещение свободного назначения, 653 м²

190 000 000 ₺

Тверская 100 м, Москва, Тверская улица, 12с2

Агентство
1 неделю назад




Офисное помещение, 1606.8 м²

570 000 000 ₺

класс B

Кузнецкий мост 500 м, Москва, улица Петровка, 18

Агентство
1 неделю назад




Гостиница, 1361 м²


580 000 000 ₺

Тверская 1.9 км, Россия, Москва, улица Маросейка, 9

Invest Media Group
2 недели назад



Особняк, 1044 м² на Лубянке




Узнайте больше о БПЛА Gemini

Геоскан Gemini

БПЛА для картографирования, геодезических работ и точной кадастровой съемки

Предзаказ




Продажа здания (осз) 1526 м2 м. Лубянка в цао

550 000 000 ₺

Лубянка 300 м, Мясницкая улица, 10С1

АН "Гермес Реалти"
2 недели назад




Продажа здания (осз) 1991 м2 у метро Китай-город

433 585 600 ₺

Китай-город 200 м, Большой Златоустинский переулок улица, 9С1

АН "Гермес Реалти"
2 недели назад




Продам офисное помещение, 7780 м²

2 147 483 647 ₺

Тверская, пер. Старопименовский, 18

Агентство
2 недели назад



Продажа здания (осз) 1118 м2 у метро

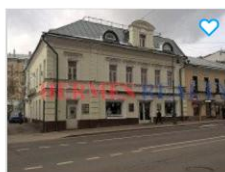


Узнайте больше о БПЛА Gemini

Геоскан Gemini

БПЛА для картографирования, геодезических работ и точной кадастровой съемки

Предзаказ



Продажа здания (осз) 1118 м² у метро Китай-Город

660 000 000 ₽ ...

М Китай-город 500 м, Солянка улица, 4с1А

АН "Гермес Реалти"

2 недели назад



Офисное помещение, 1606.8 м²

570 000 000 ₽ ...

класс А

М Кузнецкий мост 500 м, Москва, улица Петровка, 18

ПАО Банк "ФК Открытие"

2 недели назад



Продается коммерческое помещение, Петровка

188 000 000 ₽ ...

М Тверская 800 м, Петровка ул, 26к8

Агентство

3 недели назад



Продам торговое помещение, 1050 м²




Узнайте больше о БПЛА Gemini

Геоскан Gemini

БПЛА для картографирования, геодезических работ и точной кадастровой съемки

Предзаказ



Продам торговое помещение, 1050 м²

373 105 000 ₽ ...

М Китай-город 300 м, Москва, проезд Лубянский 25 с2

Агентство

3 недели назад



Продам офисное помещение, 587 м²

188 768 047 ₽ ...

класс В

М Китай-город 800 м, Россия, Московская область, Москва, Подколокольный переулок, 8с6

Агентство

3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 592 м²


340 000 000 ₽ ...

М Китай-город 700 м, Подкопаевский переулок, 2/6с1, Москва, Россия

Агентство

3 недели назад



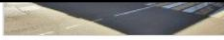


Узнайте больше о БПЛА Gemini


Геоскан Gemini

БПЛА для картографирования, геодезических работ и точной кадастровой съемки

[Предзаказ](#)




Агентство
3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 1606.8 м²
570 000 000 ₪ ...

Кузнецкий мост 500 м, г Москва, ул Петровка, д 18/2

Агентство
3 недели назад




Продам офисное помещение, 1118 м²
599 999 296 ₪ ...

класс B

Китай-город 500 м, Россия, Московская область, Москва, улица Солянка, 4

Агентство
3 недели назад



Продам офисное помещение, 1051 м²
388 870 000 ₪ ...

класс B

Китай-город 300 м, Россия, Московская область, Москва, Лубянский проезд, 25

Агентство
3 недели назад

Ниже приведена информация об объектах, предлагаемых к аренде в районе расположения объекта оценки.

Предложения к аренде коммерческой (многофункциональной) недвижимости в ЦАО г.Москвы по данным Интернет сайта <https://www.avito.ru/>

Вид объекта

- Гостиница
- Офисное помещение
- Помещение общественного питания
- Помещение свободного назначения
- Производственное помещение
- Складское помещение
- Торговое помещение


Площадь, м²

от 2000 до

Арендная плата

от до, руб. в месяц


[Показать 39 объявлений](#)



Готовый ресторан, клуб 1060 кв.м. на Кузнецком мос
1 950 000 ₪ в месяц ...

Кузнецкий мост 100 м, Кузнецкий Мост улица, 19


BeProfessional-Realty
4 дня назад



Сдам торговое помещение, 1500 м²
4 237 288 ₪ в месяц ... без комиссии

Арбатская 200 м, г Москва, Воздвиженка ул., 10

ILM
1 неделю назад



Аренда здания (осз) 1800 м2 у метро Чистые пруды
4 000 000 ₪ в месяц ...







Чистые пруды 600 м, Чалыгина улица, 9С1


АН "Гермес Реалти"
2 недели назад

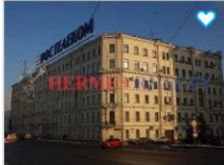
Avito в социальных сетях

[VK](#) [Odnoklassniki](#) [Facebook](#) [YouTube](#) [Twitter](#) [Instagram](#)


Аренда здания (осз) 3500 м2 у метро






Аренда здания (осз) 3500 м2 у метро Третьяковская
7 000 000 ₺ в месяц ...
 М Третьяковская 600 м, Кадашевская набережная улица, 6/1/С1
 АН "Гермес Реалти"
 2 недели назад




Аренда здания (осз) 1413 м2 у метро Пушкинская
4 121 250 ₺ в месяц ...
 М Пушкинская 400 м, Гнездииковский Б. переулок, 3
 АН "Гермес Реалти"
 2 недели назад




Аренда осз 1827 м2 у метро Чистые пруды
3 807 500 ₺ в месяц ...
 М Чистые пруды 400 м, Харитоньевский Б. переулок, 10/1
 АН "Гермес Реалти"
 2 недели назад


Яндекс.Директ

пуск | аренда/коммерч... | Тел: Сормарж 9... | Стел: МаганГж...

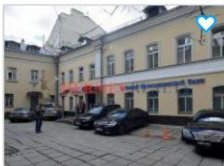




Аренда здания (осз) 2400 м2 у метро Охотный ряд
13 200 000 ₺ в месяц ...
 М Боровицкая 700 м, Тверская улица, 5А
 АН "Гермес Реалти"
 2 недели назад




Аренда здания (осз) 1400 м2 м. Цветной бульвар, Тр
4 316 667 ₺ в месяц ...
 М Цветной бульвар 100 м, Цветной бульвар, 22с1
 АН "Гермес Реалти"
 2 недели назад




Аренда здания (осз) 1312 м2 у метро Китай-город, К
1 689 200 ₺ в месяц ... без комиссии
 М Китай-город 900 м, Покровский бульвар, 6/20с2
 АН "Гермес Реалти"
 2 недели назад

Яндекс.Директ

пуск | аренда/коммерч... | Тел: Сормарж 9... | Стел: МаганГж...





Аренда здания (осз) 1700 м2 м.

пуск | аренда/коммерч... | Тел: Сормарж 9... | Стел: МаганГж...

Яндекс.Директ

Дешевые квартиры от 700 000 р. Киров

Узнать больше novostroyki43.ru

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Яндекс.Директ

Каталог запчастей JEEP

Онлайн каталог оригинальных запчастей JEEP. Поиск по VIN. Доставка по всей РФ! Звони!

Аренда здания (осз) 1700 м² м. Арбатская в цоо
4 631 134 ₺ в месяц ...
М Арбатская 600 м, Мерзляковский переулок, 20с1
АН "Гермес Реалти"
2 недели назад

Аренда здания (осз) 1649 м² м. Новокузнецкая в цоо
2 473 500 ₺ в месяц ...
М М Третьяковская 700 м, Садовническая улица, 32С1
АН "Гермес Реалти"
2 недели назад

Аренда здания (осз) 1467 м² м. Чистые пруды в цоо
4 000 000 ₺ в месяц ...
М Чистые пруды 700 м, Макаренко улица, 6С1
АН "Гермес Реалти"
2 недели назад

Торговое помещение, 2050 м²

пуск аренда/коммерчес... Тел: Стамбул: 9... Стел: Магазин Гл...

Яндекс.Директ

Дешевые квартиры от 700 000 р. Киров

Узнать больше novostroyki43.ru

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Яндекс.Директ

Каталог запчастей JEEP

Онлайн каталог оригинальных запчастей JEEP. Поиск по VIN. Доставка по всей РФ! Звони!

catalog.beta-auto.ru >

Аренда здания (осз) 1649 м² м. Новокузнецкая в цоо
2 473 500 ₺ в месяц ...
М М Третьяковская 700 м, Садовническая улица, 32С1
АН "Гермес Реалти"
2 недели назад

Аренда здания (осз) 1467 м² м. Чистые пруды в цоо
4 000 000 ₺ в месяц ...
М Чистые пруды 700 м, Макаренко улица, 6С1
АН "Гермес Реалти"
2 недели назад

Торговое помещение, 2050 м²
7 000 000 ₺ в месяц ...
М Лубянка 200 м, Москва, Мясницкая улица, 8/2
3 недели назад

Яндекс.Директ

Кроссовки Adidas! Распродажа -50%

пуск аренда/коммерчес... Тел: Стамбул: 9... Стел: Магазин Гл...

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

При анализе цен на земельные участки и объекты капитального строительства, фигурирующих на рынке, предлагаемых в средствах массовой информации и Интернет, необходимо иметь в виду, что цена предложения не является окончательной. Например, факт сделки (уторговывание), или как говорят – скидка на торг. В частности, в практике Оценщика встречались случаи, когда завышение было от 1 до 50% от стоимости предложения. Приведенные официальными источниками данные по стоимости земли и объектов капитального строительства могут быть лишь ориентиром, описывающим ту или иную тенденцию.

Оценщиком для обоснования корректировок на дату оценки 04 мая 2019 года, использованы данные справочников оценщика недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А., в которых приведены исследования на 2018 год, для оценки объекта капитального строительства и земельного участка на период 2019 года они являются актуальными.

Для сегмента – земельные участки.

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящей работе, был проведен анализ коммерческих предложений к продаже земельных участков. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики

объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик земельных участков можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка. Наиболее часто указываются следующие характеристики: разрешенное использование, общая площадь и адрес земельного участка, степень его освоенности, качество прав на земельный участок (право собственности, право аренды), наличие и возможность подведения инженерных коммуникаций, транспортная и пешеходная доступность.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков.

Поскольку фактических данных рынка по ценам продажи/предложений в доступном Объему оценщику недостаточно чтобы выявить статистическую закономерность и произвести расчет ценообразующих факторов, с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком в данном отчете, использовались экспертные мнения большинства Оценщиков, участвующих в опросе со ссылкой на источник информации. Малое количество объявлений, характеризует низкую активность рынка в данном сегменте, что подтверждает необходимость использования экспертных мнений.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

Качество передаваемых прав.

- Существенное влияние на стоимость оказывает правовой статус объектов. Это связано с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды).

Стоимость участков с оформленным правом собственности как правило выше стоимости земельных участков, предлагаемых к продаже на правах аренды (будь то краткосрочной или долгосрочной).

- Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Отличие цены предложения от цены сделки (фактор уторговывания). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Скидки на торг.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому при расчете скидок на торг Оценщиками часто используются цены предложений на сопоставимые объекты.

Местоположение объекта.

Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость земельных участков. При удалении от центров деловой активности (которыми выступают крупные города, центры субъектов РФ, районные центры), как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Помимо критерия «статус населенного пункта» на стоимость предложения продажи большое влияние оказывает местонахождение в пределах города. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Ближайшее окружение объекта – параметр, характеризующий качество ближайшего окружения объекта. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки, оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

Физические характеристики.

Площадь объекта.

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба (площади). Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая.

Форма участка может оказывать влияние на его стоимость. К примеру, если участок узкий, то при строительстве можно столкнуться с проблемой, решение которой потребует разработки специального проекта. Данное предположение касается в большей степени земельных участков под строительство коммерческих объектов.

Вид использования и (или) зонирование.

Целевое назначение и разрешенное использование являются важными характеристиками недвижимости¹.

Целевое назначение земель – установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Разрешенное использование земельного участка – использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Разрешенное использование земельного участка устанавливается на основе зонирования земель (ПЗЗ – правила землепользования и зонирования), градостроительной и землеустроительной документации.

Экономические характеристики.

Соответствие объекта принципу НЭИ. Если земельный участок имеет законодательные ограничения в функциональном использовании, его стоимость будет ниже, аналогичного участка без таких ограничений.

Наличие коммуникаций (уровень инженерного освоения).

¹ А.Г.Грязнова, М.А.Федотова «Оценка недвижимости», М., «Финансы и кредит», 2004г.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Так, участки на освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Ликвидность земельного участка.

Ликвидность – способность объекта быть достаточно быстро реализованным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для собственника. На рынке недвижимости условно существует три вида ликвидности. Это высокая, средняя и низкая ликвидности. Высокая ликвидность подразумевает быструю продажу объекта. Средняя ликвидность связана с более длительными сроками продажи объекта. А минимальный показатель ликвидности больше относится к сложным объектам, которые не так просто продать и на которые практически нет спроса.

Для сегмента – объект капитального строительства.

В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки (п.5 ФСО №3), и в разделе анализа рынка должен быть анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, ...с приведением интервалов значений этих факторов (п.11г ФСО №7).

К основным ценообразующим факторам для недвижимости относят: качество прав на объект, условия продажи (торг), условия рынка (дата продажи), ограничения (обременения) передаваемых прав, местоположение объекта, транспортная и пешеходная доступность, площадь объекта, этаж, использование или назначение объекта, материал основных конструкций (конструктивных элементов), техническое состояние объекта, инженерное обеспечение, состав коммуникаций, соответствие объекта принципу НЭИ и т.д.

Поскольку фактических данных рынка по ценам продажи/предложений в доступном Оценщику объеме недостаточно чтобы выявить статистическую закономерность и произвести расчет ценообразующих факторов, с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком в данном отчете, использовались экспертные мнения большинства Оценщиков, участвующих в опросе со ссылкой на источник информации. Малое количество объявлений, характеризует низкую активность рынка в данном сегменте, что подтверждает необходимость использования экспертных мнений.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

Срок экспозиции.

Экспозиция исчисляется промежутком времени от выставки объекта на продажу до момента его приобретения новым покупателем.

На время экспозиции влияют свойства недвижимости, и в особенности цена. Обычно чем выше цена – тем больше время экспозиции.

Несмотря на то, что недвижимость можно оценить по объективным критериям, для принятия окончательного решения покупатель обычно выполняет личный осмотр планируемого приобретения, который занимает определенное время.

А с учетом общепринятой практики индивидуальных переговоров продавца и покупателя недвижимости, очевидны большие затраты времени, необходимого для демонстрации и, соответственно, реализации объекта недвижимости.

В результате недвижимость имеет большой срок экспозиции. К примеру, средний срок экспозиции жилой недвижимости составляет один–три месяца, а нежилой – более трех месяцев.

Условия рынка.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (фактор уторговывания). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Скидки на торг.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому при расчете скидок на торг Оценщиками часто используются цены предложений на сопоставимые объекты.

Местоположение объекта.

- Статус населенного пункта. На стоимость недвижимости влияет развитость экономики района в целом, так недвижимость в районе с развитой промышленностью будет дороже, чем в районе только с сельским хозяйством. Зоны в пределах области делятся на несколько типов:

- Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Физические характеристики объекта.

К которым можно отнести следующие подвиды факторов:

- Использование или назначение объекта. Основным моментом, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является назначение объекта (варианты его использования).

Весь рынок коммерческой недвижимости делится на несколько сегментов: торгово-офисная и многофункциональная, производственно-складская, объекты общественного питания.

Цена на объект недвижимости напрямую связана с его текущим использованием или вариантами возможного использования. Как правило, самые высокие цены формируются рынком на объекты торговли, объекты административные или офисно-торговые, многофункциональные и общественного питания, по самым низким ценам за 1 кв.м. площади на рынке выставляются объекты производственно-складского назначения.

- Материал основных конструкций (материал стен). В качестве показателя, влияющего на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующее: влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании; характеристики материала стен (конструктив, звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.); нормативная долговечность материала; состояние материала (наличие трещин). Существенное влияние на цены оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

Физическое (техническое состояние долгоживущих конструктивных элементов) состояние объекта.

Площадь объекта.

Общая площадь объекта сказывается на величине удельного показателя стоимости его кв.м. Поскольку, чем больше площадь, тем, соответственно, больше общая величина цены предложения, удельная величина стоимости квадратного метра снижается.

В каждом типе недвижимости можно выделить диапазоны площади, в которых цена находится примерно на одном уровне. Цены в пределах раздела находятся на одном уровне, изменения в цене квадратного метра происходят зачастую при выходе величины общей площади объекта за пределы определенного раздела.

Наличие отдельного входа.

Наличие отдельного входа оказывает важное значение на эффективное использование объекта недвижимости.

Этажность.

Исходя из анализа рынка коммерческой недвижимости этаж (этажность) влияет на цену предложения. На объекты, расположенные в подвальных и цокольных этажах, цены предложения ниже, чем на объекты на первых этажах и выше. Разница в стоимости может достигать и 50%. Цокольные этажи также предлагаются по более низким ценам и ставкам.

Корректировка на внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации).

Как правило, для объектов торгово-офисного назначения присутствует весь спектр инженерных коммуникаций, как-то отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение. Что подтверждается нашим случаем.

Сервис и дополнительные элементы.

В т.ч. обеспечение коммунальными услугами, наличие оборудования для бизнеса (например, сдачи торговых или офисных помещений с мебелью или оборудованием).

Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализует потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКТОРЕ, НЕОБХОДИМОМ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Оценщиком выведены значения стоимости 1 кв.м коммерческой (многофункциональной) недвижимости в ЦАО г.Москвы на дату оценки.

Значение стоимостей 1 кв.м представлено в таблицах ниже.

Таблица 8.8.1. Значение предложения продажи 1 кв.м коммерческой (многофункциональной) недвижимости в ЦАО г.Москвы (без учета земельных участков).

СРЕД РУБ.1 КВ.М	253 428р.
МИН РУБ.1 КВ.М	174 218р.
МАКС РУБ.1 КВ.М	472 272р.

Таблица 8.8.2. Значение предложения аренды 1 кв.м коммерческой (многофункциональной) недвижимости в ЦАО г.Москвы (без учета земельных участков).

СРЕД РУБ.1 КВ.М	3 344р.
МИН РУБ.1 КВ.М	1 288р.
МАКС РУБ.1 КВ.М	5 500р.

РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п.13 раздела VI Анализ наиболее эффективного использования ФСО №7 Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа лучшего и наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых — по данным анализа — может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

Наиболее эффективное использование объекта.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Критерий законодательной разрешенности.

Текущее использование признано законодательно разрешенным, каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование оцениваемого объекта не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

Критерий физической возможности.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Техническое состояние не позволяет эксплуатировать объект, не прибегая к его полному закрытию для продолжения строительства. Иначе говоря, общее физическое состояние объекта оценки, его проектные характеристики не вполне отвечают критерию физической возможности для его эксплуатации.

Критерий экономической целесообразности и финансовой осуществимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части населенного пункта, а также исходя из технических особенностей объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- помещение общественного питания;
- производственно-складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объект оценки на момент оценки относится к объектам нежилого назначения, поэтому использование в качестве жилого помещения не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Использование оцениваемого объекта под производственно-складской объект является юридически не допустимым и не соответствует функциональному назначению использования объекта.

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Использование оцениваемого объекта в качестве офисного помещения является юридически допустимым и соответствует функциональному назначению объекта.

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Использование оцениваемого объекта в качестве торгового помещения является юридически допустимым и соответствует функциональному назначению объекта.

ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

Использование оцениваемого объекта в качестве помещения общественного питания является юридически допустимым и соответствует функциональному назначению объекта.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование имущества по прямому функциональному назначению – в качестве многофункционального, помещения свободного назначения (торговое, офис, помещение общественного питания и т.п.).

РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

10.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» №297 от 20.05.2015г. п.24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход.

ФСО №1 п.18. 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.

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

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

При применении затратного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения¹:

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

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

¹ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения¹:

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

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

¹ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При применении доходного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения¹:

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

¹ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

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

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

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

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

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

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

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

10.2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ (ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

В соответствии с п.24в ФСО-7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Объекты оценки представляют собой встроенные помещения, их оценка затратным подходом не рекомендована ФСО-7.

В сравнительном подходе для оценки применен метод сравнения продаж, так как имеется достаточное количество рыночной информации об аналогичных объектах, по ценам предложений на продажу (оферта).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект недвижимости способен приносить, а также связанные с объектом расходы. Потенциальный валовой доход (ПВД) является стартовой характеристикой доходности объекта недвижимости. ПВД объекта недвижимости определяется арендными платежами¹. Из этого следует, что в рамках доходного подхода обоснование ставок арендной платы учитывается для планирования арендного дохода объекта недвижимости.

¹ <http://nwsa.ru/download/2015/2207-2015/recomend-actives.pdf>. Ассоциация банков северо-запада комитет по оценочной деятельности. Утверждено решением комитета по оценочной деятельности АБСЗ 05 июня 2015 года, рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса.

Объекты, представленные к оценке, являются многофункциональными помещениями, по имеющейся информации на рынке аналогов можно с большой достоверностью определить потенциальный валовый доход (ПВД) с пересчетом в текущую стоимость объектов.

Выводы:

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объектах оценки и пришел к выводу:

Затратный подход не применялся для оценки стоимости объекта оценки, т.к. это не рекомендовано ФСО-7.

В рамках Настоящего отчета определение рыночной стоимости объектов оценки производится с применением сравнительного и доходного подходов.

РАЗДЕЛ 11. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

Согласно п.14 ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

11.1.1. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.

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

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления о предложениях на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено Оценщиком в результате исследования объявлений о продаже) и позволяет пользователю отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

11.1.2. ВЫБОР МЕТОДА И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Согласно п.22д ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения по продаже коммерческих объектов.

Согласно п.22 (в) ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

11.1.3. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина рыночной стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению Оценщиков, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

11.1.4. ПОДБОР И ОБОСНОВАНИЕ АНАЛОГОВ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

Оцениваемые объекты:

- 1) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796;
- 2) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820.

Оценщиком при анализе рынка (раздел 8.6. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым относится оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен») исследованы цены предложений по продаже коммерческих объектов в г.Москве.

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
финансового расчета						
Использование и тип объекта	Нежилое помещение (торговое, офис)	Нежилое здание (торговое, офис, общепит)	Нежилое здание (торговое, офис, общепит)	Нежилое помещение (общепит)	Нежилое помещение (торговое)	Нежилое помещение (торговое)
Месторасположение	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Технические характеристики основных конструктивных элементов	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б
Год постройки	до 1917	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Этажность	1, антресоль, подвал	1, 2, 3, мансарда, подвал	1, 2, 3, антресоль, подвал	1, антресоль, полуцоколь	1, подвал	1, подвал
Сервис и дополнительные элементы	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние и тип ремонта (Качество отделки)	С отделкой, требует косметического ремонта	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии
Инженерное обеспечение, состав коммуникаций	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Соответствие объекта принципу НЭИ	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Источник информации	Данные документации, данные портала Росреестр, осмотр Оценщика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_1526_m2_m_lubyan_ka_v_tsao_144_9496118	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_1991_m2_u_metro_kitagorod_1331233_193	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1937_m_1_388148737	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovaya_ploschad_1_900_m2_1_469083080	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1050_m_1_119409544

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- корректировка на торг,
- дата предложения,

- право собственности,
- условия продажи,
- условия финансового расчета,
- использование объекта,
- местоположение и инфраструктура,
- транспортная доступность, наличие подъездных путей,
- материал основных конструкций и конструктивные отличия,
- год постройки,
- этажность,
- наличие дополнительных элементов,
- техническое состояние объекта,
- инженерное обеспечение,
- площадь,
- наличие отдельного входа,
- соответствие объекта принципу НЭИ.

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

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

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

11.1.5. ОБОСНОВАНИЕ ВВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Доля земельного участка в объекте недвижимости.

Все объекты-аналоги для оценки нежилых помещений выставлены на продажу совместно с земельным участком. Так как расчет стоимости объектов оценки производится без учета земельного участка, соответственно цену предложения объектов-аналогов нужно скорректировать на долю земельного участка. Для определения доли земельного участка Оценщик использовал данные, опубликованные в статье Е.Г. Топала и П.А. Байбарина «Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости как функция коэффициента использования территории». В данной статье приведены исследования доли ЗУ и ОКС в составе единого объекта недвижимости. В таблице ниже приведены доли земельных участков и объектов капитального строительства в стоимости единых объектов недвижимости, разделенных по группам (видам использования недвижимости). Указанное разделение применяется в кадастровой оценке.

Таблица 11.1.5.1. Доли ЗУ и ОКС в стоимости объектов недвижимости¹

Группа	Доля ЗУ	Доля ОКС	Доля прочего	
			благоустройство, внешние сети и т.п.	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Многоквартирное жилье	10-25%	60-70%	0-36%	-
3 группа Объекты хранения индивидуального	15-30%	60-80%	0-15%	-

¹ Данные статьи Е.Г. Топала и П.А. Байбарина «Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости как функция коэффициента использования территории», адрес в Интернет: <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/ZU-OKS.doc>

Группа	Доля ЗУ	Доля ОКС	Доля прочего	
			благоустройство, внешние сети и т.п.	меблировка, доля бизнеса и т.п.
автотранспорта				
2,4 группа Малозэтажное жилье, ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки	20-30%	50-70%	10-30%	-
5 группа Торговые и торгово- развлекательные объекты	20-25%	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно- курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10-30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Оценщиком было установлено, что все объекты-аналоги используются как помещения торгового назначения и общественного питания (рестораны и т.п.). Согласно данной таблице доля ОКС для объектов 5 группы: (Торговые и торгово-развлекательные объекты составляет 60-80%).

Оценщиком выбрано максимальное значение ОКС для данных помещений в размере **80%**.

Цена сделки единого объекта аналога №1 составляет 550 000 000 руб. Цена предложения ОКС составит 440 000 000 = 550 000 000 x 80%.

Цена сделки единого объекта аналога №2 составляет 433 585 600 руб. Цена предложения ОКС составит 346 868 480 = 433 585 600 x 80%.

Цена сделки единого объекта аналога №3 составляет 650 000 000 руб. Цена предложения ОКС составит 520 000 000 = 650 000 000 x 80%.

Цена сделки единого объекта аналога №4 составляет 750 000 000 руб. Цена предложения ОКС составит 600 000 000 = 750 000 000 x 80%.

Цена сделки единого объекта аналога №5 составляет 373 105 000 руб. Цена предложения ОКС составит 298 484 000 = 373 105 000 x 80%.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Предварительно информация о ценах продаж объектов сравнения корректируется с учетом следующих обязательных элементов сравнения (первая группа элементов сравнения):

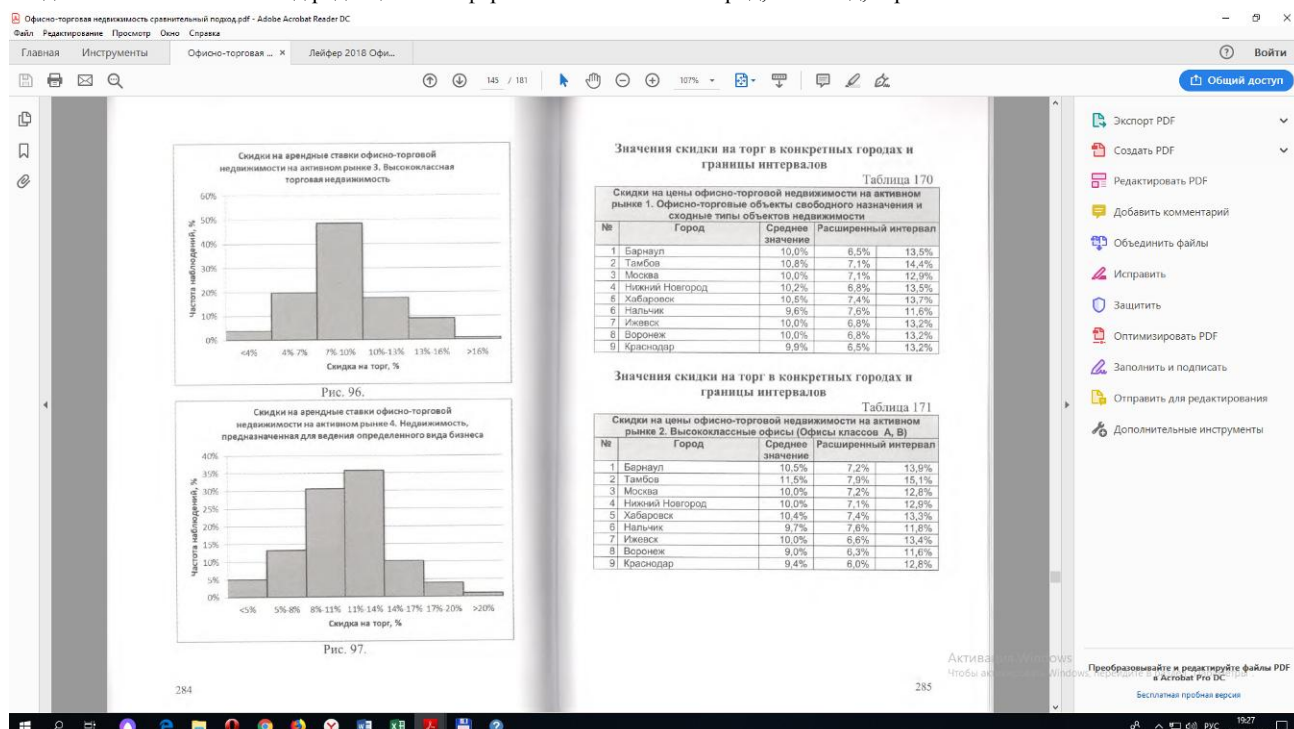
1. Качество прав на объект. Исходя из задачи данной оценки (см. соответствующий раздел «допущения и ограничения») объекты оцениваются без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на объект оценки, то объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, а не осуществляется продажа права аренды, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже как права аренды, необходимо введение корректировки. Оцениваемое имущество и объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому величина корректировки на качество прав равна нулю.

2. Условия финансирования. В данной работе по оценке, каких-либо отличий оцениваемых помещений от объектов-аналогов по условиям расчета не обнаружено, поэтому величина корректировки на условия финансирования равна нулю.

3. Условия продажи (чистота сделки). В данной работе по оценке, каких-либо отличий оцениваемых помещений от объектов-аналогов по условиям продажи (чистоты сделки) не выявлено, поэтому величина корректировки на условия чистоты сделки равна нулю.

4. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга).

Значение поправки на торг принято на уровне 10% по данным Таблицы 170 - Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости. Для города Москва «Справочника оценщика недвижимости - 2018» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 год, стр.285.



5. Рыночные условия. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на 1 месяц. Корректировка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Выбранные объекты-аналоги выставлены на продажу в сроки не более чем один месяц до даты проведения оценки. Корректировка не применялась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

6. Корректировка на масштаб (площадь объекта).

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта значительно отличается от площади объектов-аналогов. Стоимость удельной величины (1 кв.м) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов.

Значение поправки на масштаб принято по данным Таблицы 96 – Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городе Москва «Справочника оценщика недвижимости - 2018» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 год, стр.184.

Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты Офисно-торговая ... Лейфер 2018 Офи...

100% 95 / 181

Общая доступ

Экспорт PDF
Создать PDF
Редактировать PDF
Добавить комментарий
Объединить файлы
Исправить
Защитить
Оптимизировать PDF
Заполнить и подписать
Отправить для редактирования
Дополнительные инструменты

Преобразуйте и редактируйте файлы PDF в Активной Про DC
Бесплатная пробная версия

1944
06.05.2019

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)

Площадь, кв.м	диапазон						
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	>3000
объект оценки	1,00	1,05	1,13	1,30	1,52	1,81	1,63
<50	1,00	1,05	1,13	1,30	1,52	1,81	1,63
50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55
100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,38
250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26
500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15
1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08
1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96

Таблица 96

г. Москва (цены)

Площадь, кв.м	диапазон						
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	>3000
объект оценки	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45
<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45
50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39
100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28
250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19
500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11
1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06
1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00
>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97

Таблица 97

г. Санкт-Петербург (цены)

Площадь, кв.м	диапазон						
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	>3000
объект оценки	1,00	1,06	1,21	1,36	1,51	1,63	1,70
<50	1,00	1,06	1,21	1,36	1,51	1,63	1,70
50-100	0,94	1,00	1,14	1,20	1,42	1,53	1,67
100-250	0,83	0,88	1,00	1,12	1,25	1,36	1,47
250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31
500-1000	0,68	0,71	0,80	0,90	1,00	1,08	1,18
1000-1500	0,62	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09
1500-3000	0,58	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00
>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,88	0,96

Таблица 98

город с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)

Площадь, кв.м	диапазон						
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	>3000
объект оценки	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,56
<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,56
50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51
100-250	0,86	0,92	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37
250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24
500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14
1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07
1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00
>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97

Таблица 99

усредненные данные по России (арендные ставки)

Площадь, кв.м	диапазон						
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	>3000
объект оценки	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38
<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38
50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33
100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24
250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16
500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,09
1000-1500	0,76	0,78	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05
1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)

Площадь, кв.м	диапазон						
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	>3000
объект оценки	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50
<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50
50-100	0,98	1,00	1,09	1,19	1,28	1,36	1,44
100-250	0,87	0,91	1,00	1,09	1,17	1,23	1,31
250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21
500-1000	0,76	0,78	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12
1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06
1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00
>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97

Объект оценки №1 имеет площадь 2050,3 кв.м. (диапазон 1500-3000 кв.м).

Объекты-аналоги №№1,2,3,4 также входят в данный диапазон, корректировка не вносится.

Объект-аналог №5 входит в диапазон площадей (от 1000 до 1500 кв.м). Расчет корректировки составит: $0,94/1-1 = -6,0\%$.

Объект оценки №2 имеет площадь 595,7 кв.м. (диапазон 500-1000 кв.м).

Объекты-аналоги №№1,2,3,4 входят в диапазон площадей (от 1500 до 3000 кв.м). Расчет корректировки составит: $1,11/1-1 = 11,0\%$.

Объект-аналог №5 входит в диапазон площадей (от 1000 до 1500 кв.м). Расчет корректировки составит: $1,05/1-1 = 5,0\%$.

7. Местоположение объектов, инфраструктура.

Объекты оценки так же, как и все объекты-аналоги расположены в ЦАО города Москвы, который относится по типовым зонам к зоне I (I – Культурный и исторический центр), корректировка не вносится.

8. Использование и тип объекта.

Объекты-аналоги №№3,4,5, как и объекты оценки, являются встроенными нежилыми помещениями, корректировка не вводилась.

Объекты-аналоги №№1,2 являются нежилыми отдельно стоящими зданиями. Значение поправки на тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) принято по данным Таблицы 106 – Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта в городе Москва «Справочника оценщика недвижимости - 2018» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 год, стр.208. Расчет корректировки составит: $0,88/1-1 = -12,0\%$.

Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты Офисно-торговая ... x Лейфер 2018 Офи... Войти

107 / 181 104%

Общий доступ

Экспорт PDF
Создать PDF
Редактировать PDF
Добавить комментарий
Объединить файлы
Исправить
Защитить
Оптимизировать PDF
Заполнить и подписать
Отправить для редактирования
Дополнительные инструменты

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам
Таблица 106

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	0,90	0,86 - 0,94
2	Тамбов	0,88	0,84 - 0,91
3	Москва	0,88	0,84 - 0,92
4	Нижний Новгород	0,89	0,85 - 0,93
5	Хабаровск	0,89	0,85 - 0,94
6	Нальчик	0,89	0,87 - 0,91
7	Ижевск	0,91	0,87 - 0,95
8	Воронеж	0,89	0,85 - 0,93
9	Краснодар	0,89	0,83 - 0,94

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам
Таблица 107

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	0,93	0,89 - 0,97
2	Тамбов	0,90	0,87 - 0,94
3	Москва	0,92	0,89 - 0,96
4	Нижний Новгород	0,92	0,88 - 0,96
5	Хабаровск	0,92	0,89 - 0,96
6	Нальчик	0,92	0,90 - 0,94
7	Ижевск	0,93	0,90 - 0,96
8	Воронеж	0,92	0,89 - 0,96
9	Краснодар	0,92	0,87 - 0,96

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;
- наличие обособленной территории;
- наличие свободного доступа.

6.3. Элемент сравнения – тип площади

Рынок аренды площадей под размещение терминалов, кофе-аппаратов, банкоматов имеет ряд отличительных особенностей. Как показал анализ данных, размещенных в открытых источниках, арендная плата за такие места зависит от проходимости места, в результате чего арендная плата за такие объекты может ставиться в зависимость от оборота арендатора.

Исследование показало, что площади под размещение терминалов, кофе-аппаратов и т.п. сдаются в аренду по ставке, превышающей удельную величину ставки торговых площадей в том же здании. При этом существует разница в арендных ставках за площади под терминалы (банкоматы) и под торговые (вендинговые) аппараты: за платёжные терминалы ставка, как правило, выше.

В ходе анализа в целом установлено, что основной применяемой единицей сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м. При этом следует отметить, что в случае терминалов, вендинговых аппаратов и т.п. единицей сравнения является 1 место (площадь для размещения 1 аппарата).

В настоящем издании приводятся корректирующие коэффициенты, позволяющие производить переход от

208 209

Преобразуйте и редактируйте файлы PDF в Acrobat Pro DC
Бесплатная пробная версия

9. Технические характеристики основных конструктивных элементов.

Объекты оценки так же, как и все объекты-аналоги имеют кирпичные стены и железобетонные перекрытия, корректировка не вводилась.

10. Год постройки.

Корректировка не вводилась, объекты-аналоги и объекты оценки имеют года постройки в интервале периода полезного использования, сносу не подлежат.

11. Этажность.

Корректировка не вводилась, объекты-аналоги и объекты оценки располагаются, в том числе, на 1-ых этажах зданий.

12. Состояние и тип ремонта (Качество отделки).

Объекты оценки нежилые помещения с отделкой, требующей косметического ремонта, все объекты-аналоги имеют отделку в среднем состоянии, не требующую косметического ремонта. Значение поправки на состояние отделки принято по данным Таблицы 146 – Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии в городе Москва «Справочника оценщика недвижимости - 2018» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 год, стр.248. Расчет корректировки составит: $0,85/1-1 = - 15,0\%$.

Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты Офисно-торговая ... x Лейфер 2018 Офи... Войти

127 / 181 106%

Общий доступ

Экспорт PDF
Создать PDF
Редактировать PDF
Добавить комментарий
Объединить файлы
Исправить
Защитить
Оптимизировать PDF
Заполнить и подписать
Отправить для редактирования
Дополнительные инструменты

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах
Таблица 145

Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	0,78	0,74 - 0,83
2	Тамбов	0,80	0,76 - 0,84
3	Москва	0,78	0,74 - 0,83
4	Нижний Новгород	0,80	0,76 - 0,84
5	Хабаровск	0,80	0,76 - 0,85
6	Нальчик	0,80	0,75 - 0,85
7	Ижевск	0,81	0,76 - 0,85
8	Воронеж	0,80	0,76 - 0,84
9	Краснодар	0,80	0,75 - 0,84

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах
Таблица 146

Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	0,85	0,81 - 0,89
2	Тамбов	0,85	0,81 - 0,89
3	Москва	0,85	0,81 - 0,89
4	Нижний Новгород	0,85	0,81 - 0,89
5	Хабаровск	0,86	0,82 - 0,90
6	Нальчик	0,86	0,84 - 0,88
7	Ижевск	0,85	0,81 - 0,88
8	Воронеж	0,85	0,82 - 0,89
9	Краснодар	0,85	0,81 - 0,89

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах
Таблица 147

Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	1,23	1,17 - 1,30
2	Тамбов	1,22	1,17 - 1,28
3	Москва	1,21	1,15 - 1,27
4	Нижний Новгород	1,23	1,16 - 1,29
5	Хабаровск	1,22	1,16 - 1,28
6	Нальчик	1,22	1,19 - 1,24
7	Ижевск	1,24	1,17 - 1,32
8	Воронеж	1,23	1,18 - 1,30
9	Краснодар	1,22	1,14 - 1,30

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах
Таблица 148

Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	0,76	0,71 - 0,80
2	Тамбов	0,78	0,73 - 0,82
3	Москва	0,78	0,73 - 0,82
4	Нижний Новгород	0,78	0,73 - 0,82
5	Хабаровск	0,78	0,73 - 0,82
6	Нальчик	0,78	0,74 - 0,83
7	Ижевск	0,78	0,73 - 0,83
8	Воронеж	0,78	0,73 - 0,82
9	Краснодар	0,78	0,73 - 0,83

248 249

Преобразуйте и редактируйте файлы PDF в Acrobat Pro DC
Бесплатная пробная версия

13. Инженерное обеспечение, состав коммуникаций.

Объекты оценки отапливаемые помещения, так же, как и все объекты-аналоги, корректировка не вносится.

14. Сервис и дополнительные элементы.

Объекты оценки в составе помещений не имеют дополнительных элементов, так же, как и объекты-аналоги, корректировка не вносится.

15. Наличие отдельного входа.

Объекты-аналоги имеют отдельные входные группы, как и объекты оценки, корректировка не производилась.

16. Соответствие объекта принципу НЭИ.

Все объекты-аналоги соответствуют принципу НЭИ, корректировка по данному фактору не вводилась.

Таблица 11.1.5.2. Расчет стоимости методом прямого сравнения цен с компенсационными корректировками для объекта оценки - Нежилое помещение 2050,3 кв.м

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
Площадь, кв.м.	2050,30	1526,00	1991,00	1937,00	1950,00	1050,00
Цена предложения за вычетом ЗУ, руб.		440 000 000,00	346 868 480,00	520 000 000,00	600 000 000,00	298 484 000,00
Цена предложения за 1 кв.м (вычетом ЗУ), руб.		288 335,52	174 218,22	268 456,38	307 692,31	284 270,48
Корректировка на торгов %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб.		-28 833,55	-17 421,82	-26 845,64	-30 769,23	-28 427,05
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Динамика сделок на рынке (дата предложения)	04.05.2019	16.04.2019	16.04.2019	05.04.2019	04.04.2019	10.04.2019
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
цена, руб.						
Условия финансового расчета	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Месторасположение	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Использование и тип объекта	Нежилое помещение (торговое, офис)	Нежилое здание (торговое, офис, общепит)	Нежилое здание (торговое, офис, общепит)	Нежилое помещение (общепит)	Нежилое помещение (торговое)	Нежилое помещение (торговое)
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		-31 140,24	-18 815,57	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Технические характеристики основных конструктивных элементов	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
Год постройки	до 1917	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Этажность	1, антресоль, подвал	1, 2, 3, мансарда, подвал	1, 2, 3, антресоль, подвал	1, антресоль, полуцоколь	1, подвал	1, подвал
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Сервис и дополнительные элементы	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Состояние и тип ремонта (Качество отделки)	С отделкой, требует косметического ремонта	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии
Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Корректировка, руб.		-34 254,26	-20 697,12	-36 241,61	-41 538,46	-38 376,51
Скорректированная цена, руб.		194 107,47	117 283,71	205 369,13	235 384,62	217 466,91
Инженерное обеспечение, состав коммуникаций	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		194 107,47	117 283,71	205 369,13	235 384,62	217 466,91
Площадь, кв.м.	2050,3	1526	1991	1937	1950	1050
Диапазон площадей	от 1500 до 3000	от 1500 до 3000	от 1500 до 3000	от 1500 до 3000	от 1500 до 3000	от 1000 до 1500
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	-13 048,01

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
Скорректированная цена, руб.		194 107,47	117 283,71	205 369,13	235 384,62	204 418,90
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		194 107,47	117 283,71	205 369,13	235 384,62	204 418,90
Соответствие объекта принципу НЭИ	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		194 107,47	117 283,71	205 369,13	235 384,62	204 418,90
Валовая коррекция цен Vi, %		33%	33%	24%	24%	28%
Показатель идентичности Ii		0,67	0,67	0,77	0,77	0,72
Весовой коэффициент		0,19	0,19	0,21	0,21	0,20
Стоимость 1 м2 руб.	192 964					
Стоимость объекта оценки, руб.	395 634 501					
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	395 635 000					

Таблица 11.1.5.3. Расчет стоимости методом прямого сравнения цен с компенсационными корректировками для объекта оценки - Нежилое помещение 595,7 кв.м

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
Площадь, кв.м	595,70	1526,00	1991,00	1937,00	1950,00	1050,00
Цена предложения за вычетом ЗУ, руб.		440 000 000,00	346 868 480,00	520 000 000,00	600 000 000,00	298 484 000,00
Цена		288 335,52	174 218,22	268 456,38	307 692,31	284 270,48

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
предложения за 1 кв.м (вычетом ЗУ), руб.						
Корректировка на торгов %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб.		-28 833,55	-17 421,82	-26 845,64	-30 769,23	-28 427,05
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Динамика сделок на рынке (дата предложения)	04.05.2019	16.04.2019	16.04.2019	05.04.2019	04.04.2019	10.04.2019
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Условия финансового расчета	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Месторасположение	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)	г.Москва, Центр (I – Культурный и исторический центр)
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		259 501,97	156 796,40	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Использование и тип объекта	Нежилое помещение (торговое, офис)	Нежилое здание (торговое, офис, общепит)	Нежилое здание (торговое, офис, общепит)	Нежилое помещение (общепит)	Нежилое помещение (торговое)	Нежилое помещение (торговое)
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		-31 140,24	-18 815,57	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Технические характеристики основных конструктивных элементов	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Год постройки	до 1917	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Этажность	1, антресоль, подвал	1, 2, 3, мансарда, подвал	1, 2, 3, антресоль, подвал	1, антресоль, полуцоколь	1, подвал	1, подвал
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
Сервис и дополнительные элементы	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		228 361,73	137 980,83	241 610,74	276 923,08	255 843,43
Состояние и тип ремонта (Качество отделки)	С отделкой, требует косметического ремонта	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии	С отделкой в среднем состоянии
Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Корректировка, руб.		-34 254,26	-20 697,12	-36 241,61	-41 538,46	-38 376,51
Скорректированная цена, руб.		194 107,47	117 283,71	205 369,13	235 384,62	217 466,91
Инженерное обеспечение, состав коммуникаций	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		194 107,47	117 283,71	205 369,13	235 384,62	217 466,91
Площадь, кв.м.	595,7	1526	1991	1937	1950	1050
Диапазон площадей	от 500 до 1000	от 1500 до 3000	от 1500 до 3000	от 1500 до 3000	от 1500 до 3000	от 1000 до 1500
Корректировка, %		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	5,00%
Корректировка, руб.		21352	12901	22591	25892	10 873,35
Скорректированная цена, руб.		215 459,29	130 184,91	227 959,73	261 276,92	228 340,26
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		215 459,29	130 184,91	227 959,73	261 276,92	228 340,26
Соответствие объекта принципу НЭИ	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Адрес объекта	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	г.Москва, ул.Мясницкая, д.10, стр.1	г.Москва, Большой Златоустинский переулок, д.9, стр.1	г.Москва, р-н Красносельский, ул.Большая Лубянка, д.13, стр.16	г.Москва, ул.Большая Лубянка	г.Москва, проезд Лубянский, д.25, стр.2
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		215 459,29	130 184,91	227 959,73	261 276,92	228 340,26
Валовая коррекция цен Vi,%		40%	40%	32%	32%	27%
Показатель идентичности Ii		0,60	0,60	0,68	0,68	0,73
Весовой коэффициент		0,18	0,18	0,21	0,21	0,22
Стоимость 1 м2 руб.	214 843					
Стоимость объекта оценки, руб.	127 982 106					
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	127 982 000					

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции (Vi) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремится к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициенты идентичности показатель идентичности (Ii): $[100\% - Vi]$. Тогда, объекту-аналогу с наибольшим значением показателя идентичности придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{I_i}{\sum_{i=1}^n I_i}, \text{ где: } K_i - \text{коэффициенты, (веса); } I_i - \text{показатель идентичности; } n - \text{количество аналогов.}$$

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}, \text{ где: } C - \text{итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта; } C_i - \text{скорректированные цены}$$

аналогов; K_i - коэффициенты, (веса); n - количество аналогов.

11.1.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода (с учетом налога на добавленную стоимость по ставке 20 процентов) составляет округленно:

№	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.
1.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1796	395 635 000
2.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1820	127 982 000
ИТОГО		523 617 000

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

11.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход подразумевает, что цена объекта недвижимости, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

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

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

11.2.2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В целях настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован метод капитализации денежного потока, поскольку денежные поступления от эксплуатации (арендные платежи) приближенно соответствуют операциям, ожидаемым в будущем.

Период прогнозирования в целях настоящей оценки приравнивается к 1 году, предполагается, что поток доходов, получаемых в будущем, будет постоянным.

При определении рыночной стоимости методом капитализации денежного потока соблюдается следующая последовательность действий:

- Расчет величины денежного потока в прогнозном периоде.
- Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Ниже изложен порядок применения данных этапов.

11.2.3. ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ (РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА)

В целях настоящей оценки в качестве базы для капитализации был выбран номинальный рублевый денежный поток.

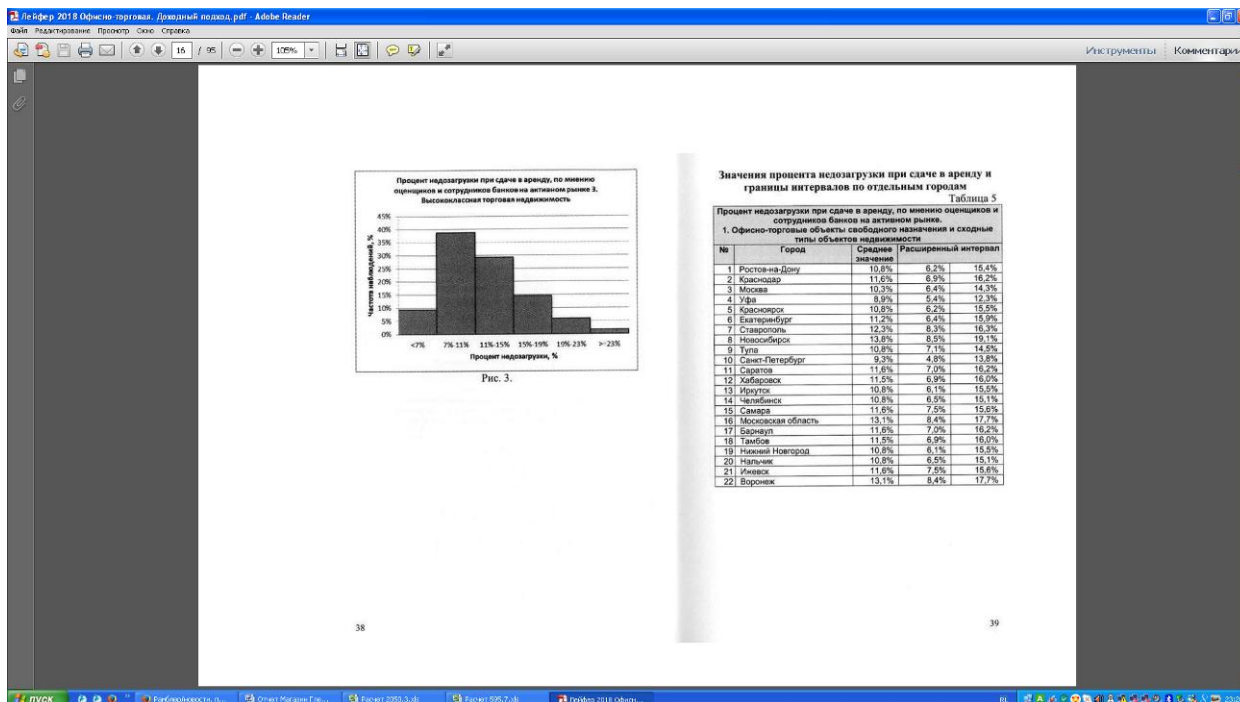
На первом этапе расчета денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД), приносимый оцениваемым объектом (от сдачи объекта в аренду).

Определение арендной ставки для объектов оценки.

В рамках расчета определялась средняя арендная ставка для многофункциональных помещений, расположенных в ЦАО г.Москвы, согласно анализу рынка, представленному в п.8.8 Табл. № 8.8.2. Средняя ставка аренды составляет округленно 3 344 руб./кв.м, минимальная ставка – 1 288 руб./кв.м и максимальная ставка – 5 500 руб./кв.м. Для помещения площадью 2050,3 кв.м Оценщик принял значение арендной ставки на уровне 3 000 руб./кв.м, ниже чем среднее значение, поскольку объект имеет большую площадь, чем основная масса сдаваемых в аренду площадей. Для помещения площадью 595,7 кв.м Оценщик принял значение арендной ставки на уровне 3 500 руб./кв.м, выше чем среднее значение, поскольку объект имеет меньшую площадь, чем основная масса сдаваемых в аренду площадей.

На втором этапе необходимо рассчитать величину действительного валового дохода (ДВД). Это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей.

Значение степени недоиспользования площадей объектов оценки принято на уровне 10,3% по данным Таблицы 5 – Процент незагрузки при сдаче в аренду, по мнению Оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости. Для города Москва «Справочника оценщика недвижимости - 2018» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 год, стр.39.



Расчет величины операционных расходов.

На третьем этапе из величины действительного валового дохода (ДВД) вычитаются операционные расходы и получается прибыль от объекта.

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы на замещение, или резервный фонд на восстановление.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, платежи по страхованию недвижимости, плата за лицензии и разрешения, некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление, предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое, санитарно-техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства (подъездные дороги, автостоянки, озеленение).

Сюда же относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора. Данная величина не была заложена в расчет, обычно собственник не создает такой фонд, предпочитая отвлекать денежные средства единично, чем иметь неработающие денежные средства.

Коммунальные услуги.

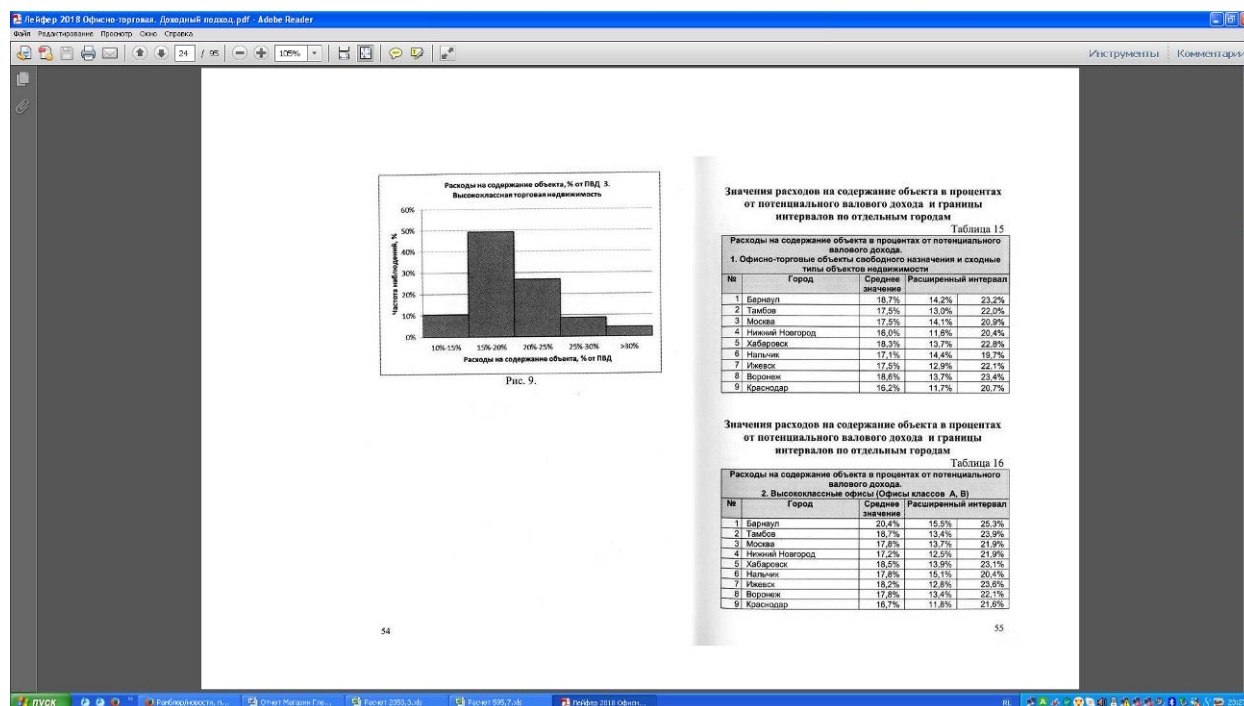
Значение коммунальных расходов может быть принято на основании справки текущего Собственника как среднегодовая величина, а также рассчитано Оценщиком по действующим нормативам в случае отсутствия таковой.

Расходы на управление объектом недвижимости.

Включение расходов на управление объектом в операционные издержки связано с особенностями объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет управление объектом, или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего. Для

коммерческой недвижимости размер расходов на управление колеблется в пределах 4 до 11 % валового дохода (по данным фирм, предоставляющих комплексные услуги по управлению объектами коммерческой недвижимости).

Значение расходов на содержание объектов оценки принято на уровне 17,5% по данным Таблицы 15 – Расходы на содержание объектов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД). Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости. Для города Москва «Справочника оценщика недвижимости - 2018» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 год, стр.55.



Капитализируя полученный денежный поток (чистый денежный поток), получаем рыночную стоимость объектов оценки.

11.2.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ПЕРИОД ПОСЛЕ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Объекты оценки являются типичными для исследуемого сегмента рынка, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Объекты оценки относятся к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов. Соответственно объекты оценки способны приносить поток доходов в период после прогнозирования.

11.2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ (КОЭФФИЦИЕНТА) КАПИТАЛИЗАЦИИ

Основными методами расчета ставки капитализации для недвижимого имущества являются:

- метод рыночной выжимки (анализ сравнимых продаж);
- метод кумулятивного построения.

Метод рыночной выжимки, или анализ сравнимых продаж, заключается в извлечении ставки капитализации из сравнимых продаж, когда имеется достаточное количество данных по схожим объектам доходной недвижимости. Сравнимые объекты должны совпадать с оцениваемым по своему функциональному назначению и уровню риска инвестиций, а также, соответствовать ему по размерам дохода, иметь физическое сходство, месту расположения, соотношению между валовым доходом и эксплуатационными расходами, сложившимся на рынке ожиданием будущего поведения имущественных стоимостей.

По сравнимым объектам собирают следующие данные:

- цена объекта;
- приносимый доход;
- коэффициент эксплуатационных расходов, как отношение валового дохода к эксплуатационным расходам;
- условия финансирования сделки, долю заемных средств;
- ситуацию на рынке в момент заключения сделки.

Для определения коэффициента капитализации методом рыночной выжимки невозможно найти объекты схожие по всем выше перечисленным характеристикам, а данные не имеют достаточной степени достоверности.

Следовательно, Оценщиком принято решение расчета ставки капитализации методом кумулятивного построения.

Для того чтобы определить ставку капитализации, необходимо рассчитать величину ставки дисконтирования и, соответственно, значение дисконтного множителя и добавить к полученной величине значение фактора фонда возмещения.

Ставка дисконтирования зависит от степени риска вложений капитала. Под риском понимается вероятность потери стоимости собственности вследствие, например, банкротства предприятия, малой ликвидности недвижимости, экономических, социальных, политических и других чрезвычайных событий. Чем выше риск, тем выше ставка дисконтирования. Это объясняется тем, что готовность инвестора идти на риск оправдана тогда, когда он ожидает повышенную отдачу от его инвестиций.

Для определения ставки дисконтирования в Настоящем отчете применяется метод кумулятивного построения, который основывается на предпосылке о том, что ставка дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту.

Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в недвижимость, являются: риск управления недвижимостью, риск низкой ликвидности, риск рынка недвижимости, риск рынка капитала, риск инфляции, финансовый риск, экологический риск, законодательный риск, планировочный риск, юридический риск, риск износа и налоговый риск.

Расчетная формула ставки дисконтирования

В общем случае ставка дисконтирования (**Re**) в методе кумулятивного построения – это сумма безрисковой (реальной) ставки (**Rf**), премии за риск вложения (**rp**), премии за низкую ликвидность объекта (**L**) и премии за инвестиционный менеджмент (**M**):

$$Re = Rf + rp + L + M.$$

Безрисковая ставка

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается значение ключевой ставки ЦБ РФ на дату оценки – 7,75% годовых в номинальном рублевом выражении.

Премия за риск вложения

Премия за риск вложений (**rp**) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

- Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей также может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

- Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости (в случае с арендой земли). Также данный риск предполагает издержки собственника в случае увеличения кадастровой стоимости, пересчитываемой раз в пять лет, в соответствии с действующим законодательством. Изменения в законодательстве могут быть связаны как с увеличением арендных и налоговых платежей, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

- Тенденции развития экономики в регионе

На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны. Однако, экономика в регионах развивается гораздо более медленными темпами, чем экономика страны в целом. Особенно большое влияние данный риск оказывает на принятие решений об инвестировании средств в депрессивные и дотационные регионы.

Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектами и поддаются корректировке:

- Ускоренный износ здания

Данный риск учитывает все виды износа здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов и т.п. Для офисных и торговых зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

- Неполучение арендных платежей

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

- Недостаточно эффективное управление проектом

В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.

- Наличие избыточных площадей

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

- Ухудшение транспортной доступности объекта

Данный вид риска указывает, насколько обеспечен объект оценки транспортной инфраструктурой и вероятно ли наступление в будущем ситуации, когда транспортная доступность ухудшится, например, как следствие проведения ремонтных работ на дорогах, путепроводах, разветвления нового строительства и др.

- Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой

При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водоснабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.

- Ухудшение коммерческого потенциала объекта

Данный риск связан, прежде всего, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, если соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жесткую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Премия за риск вложений в оцениваемые объекты (**rp**), определена методом суммирования и представлена в Таблице №11.2.5.1.

Таблица №11.2.5.1. Расчет премии за риск вложений в оцениваемые объекты

Вид и наименование риска		Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
5	Ускоренный износ здания	статичный							1			
6	Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
7	Недостаточно эффективный менеджмент	динамичный						1				
8	Криминогенные факторы	динамичный				1						
9	Бизнес риск	динамичный			1							
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			1							
Количество наблюдений			0	1	4	2	1	1	1	0	0	0
Взвешенный итог			0	2	12	8	5	6	7	0	0	0
Итого:			40									
Количество факторов			10									
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %			4									

Источник: расчет Оценщика

Премия за низкую ликвидность

Считается, что данный риск (Л) может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить данный объект инвестор не сможет продать недвижимость относительно других активов бизнеса быстро и без финансовых потерь. Принимая за срок экспозиции объекта оценки (Nоб) период в 6 месяцев, а также исходя из приемлемого для недвижимости периода экспозиции (Nнорм) в 12 месяцев, можно предположить общую премию за риск низкой ликвидности в оцениваемое недвижимое имущество как произведение реальной безрисковой ставки (**Rf**) и отношения, учитывающего снижение ликвидности объекта оценки.

$$Л = Rf * Nоб / Nнорм = 7,75\% * 6 \text{ месяцев} / 12 \text{ месяцев} = 3,88\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент (М) определяется рискованностью и сложностью вложения средств в конкретный вид недвижимости. Доход, который инвестор планирует получить от инвестиций, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объектом недвижимости. Риск управления недвижимостью является уникальным, так как для альтернативных инвестиций на финансовом рынке риск управления минимален.

Величина премии за риск инвестирования в объекты недвижимого имущества традиционно принимается в размере 2,5%. Расчет ставки дисконтирования представлен для объектов недвижимого имущества в Таблице №11.2.5.2.

Таблица №11.2.5.2. Расчет ставки дисконтирования для объектов недвижимого имущества

№ п/п	Показатель	Источник	Значение
1	Безрисковая ставка на дату оценки (ключевая ставка ЦБ РФ)	http://www.cbr.ru	7,75%
2	Премия за риск вложений в объект недвижимости	Таблица № 11.2.5.1.	4,00%
3	Поправка на низкую ликвидность	Расчетная величина	3,88%
4	Премия за инвестиционный менеджмент	Экспертно	2,50%
5	Ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения	п. 1+п. 2+п. 3+п. 4	18,13%

Источник: расчет Оценщика

Расчет коэффициента капитализации

Термин «коэффициент капитализации» определен, как коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль, и возмещение капитала.

Главное отличие коэффициента капитализации от ставки дисконтирования для объектов недвижимого имущества, имеющих значительные сроки экономической жизни (более 30 лет) заключается в том, что он состоит из двух частей: ставки дохода на инвестиционный капитал (**Ro**) и нормы возврата капитала (**SFF**), называемой также фактором фонда возмещения.

Одним из методов расчета ставки капитализации (**Ro**) является «Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива». Этот расчет учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$Ro = Re - \Delta \times SFF$$

где:

Ro – ставка капитализации;

Re – ставка дисконтирования;

Δ – долевое изменение стоимости;

SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения).

$\Delta \times SFF$ – член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

Δ – долевое изменение стоимости;

FV – цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V – стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (**SFF**) – коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1 + R)^n - 1}$$

где:

SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения);

R – ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n – количество лет;

При прогнозе полной потери стоимости объекта оценки в конце периода владения ($FV = 0$, и, следовательно, $B = -1$) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение для расчета ставки капитализации будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Определение фактора фонда возмещения (SFF), а, следовательно, и коэффициента капитализации (R_0) зависит от условий формирования фактора фонда возмещения.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга. Метод Хоскольда применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока. Метод Ринга применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

В Настоящем отчете в качестве метода расчета нормы возврата, использовано формирование фонда возмещения методом Инвуда (при аннуитетном характере возврата капитала). Данный метод применяется в случаях, когда по отчету Оценщика ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектами оценки.

В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = R_e$), т.е.

$$SFF = \frac{R_f}{(1 + R_f)^n - 1}$$

Расчет фактора фонда возмещения и ставки капитализации представлен в Таблице №11.2.5.3.

Таблица №11.2.5.3. Расчет фактора возмещения и ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Символ	Значение	Ед.изм
1	Ставка дисконтирования	R_e	0,181	%
2	Год реконструкции		1.1.1940	год
3	Срок экономической жизни		120	лет
4	Текущий год		4.5.2019	год
5	Возраст здания (после реконструкции)		79,4	года
6	Оставшийся срок службы на начало прогнозного периода (2019-2059 г.г.)		40,6	лет
7	Оставшийся срок службы на конец прогнозного периода (2024-2059 г.г.)	n	35,6	лет
8	Ставка дохода на капитал	i	0,181	%
9	Норма возврата (SFF)	SFF	0,000382469	
10	Коэффициент капитализации	R_0	0,181382469	%

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составляет 18,13%.

11.2.6. ПРИВЕДЕНИЕ ПОТОКА ОЖИДАЕМЫХ ДОХОДОВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ (РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)

На четвертом этапе определяется рыночная стоимость объектов оценки путем капитализации чистой прибыли от объектов.

Таблица №11.2.6.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение 2050,3 кв.м

№ п/п	Наименование	Расчет	Величина	Единицы измерения
1	Общая площадь объекта оценки	Данные документации	2 050,30	кв.м
2	Арендная ставка для объекта оценки	см.п.11.2.3 Настоящего отчета	3 000	руб./мес.
3	Среднерыночный ежегодный потенциальный доход от сдачи объекта оценки в аренду (Потенциальный валовый доход (ПВД))	п.2 * п.1 * 12	73 810 800	руб./год
4	Коэффициент загрузки	89,7% по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018»	0,897	%
5	Действительный валовый доход (ДВД)	п.3.*п.4	66 208 287,60	рублей

№ п/п	Наименование	Расчет	Величина	Единицы измерения
6	Ежегодные расходы по содержанию объекта	17,5% от ПВД по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018»	12 916 890,00	рублей
7	Чистый операционный доход (ЧОД)	п.5.-п.6	53 291 397,60	руб./год
8	Ставка капитализации	см. Таблицу №11.2.5.3. Настоящего отчета	0,1813	%
9	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с учетом НДС) округленно	п.7/ п.8	294 022 000	рублей

Таблица №11.2.6.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение 595,7 кв.м

№ п/п	Наименование	Расчет	Величина	Единицы измерения
1	Общая площадь объекта оценки	Данные документации	595,70	кв.м
2	Арендная ставка для объекта оценки	см.п.11.2.3 Настоящего отчета	3 500	руб./мес.
3	Среднерыночный ежегодный потенциальный доход от сдачи объекта оценки в аренду (Потенциальный валовой доход (ПВД))	п.2 * п.1 * 12	25 019 400	руб./год
4	Коэффициент загрузки	89,7% по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018»	0,897	%
5	Действительный валовой доход (ДВД)	п.3.*п.4	22 442 401,80	рублей
6	Ежегодные расходы по содержанию объекта	17,5% от ПВД по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018»	4 378 395,00	рублей
7	Чистый операционный доход (ЧОД)	п.5.-п.6	18 064 006,80	руб./год
8	Ставка капитализации	см. Таблицу №11.2.5.3. Настоящего отчета	0,1813	%
9	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с учетом НДС) округленно	п.7/ п.8	99 663 000	рублей

11.2.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объектов недвижимости в рамках доходного подхода (с учетом налога на добавленную стоимость по ставке 20 процентов) составляет округленно:

№	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
1.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1796	294 022 000
2.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1820	99 663 000
	ИТОГО	393 685 000

РАЗДЕЛ 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

12.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с разделом VIII п.26 ФСО №7 согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В соответствии с п.6. ФСО №1. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

В соответствии с п.14. ФСО №3 итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

В Настоящем отчете оценка рыночной стоимости объекта (ОКС) проведена двумя подходами: сравнительным и доходным, следовательно, требуется проведение согласования результатов, полученных данными подходами. Обоснованный отказ от использования затратного подхода представлен в соответствующем разделе отчета.

В Настоящем отчете Оценщик принял равными удельные веса подходов – 0,5.

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Основываясь на качестве информации, использованной в процессе определения стоимости различными подходами, принимая во внимание цель оценки и рассчитанные удельные веса подходов, итоговая рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Таблица 12.2.1. Согласование результатов недвижимого имущества

№	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость с НДС, руб. гр.9=гр.3*гр.6 +гр.4*гр.7 +гр.5*гр.8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1796	-	395 635 000	294 022 000	-	0,5	0,5	344 829 000
2.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1820	-	127 982 000	99 663 000	-	0,5	0,5	113 823 000
	ИТОГО							458 652 000

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: 1) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796; 2) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820, с учетом НДС 20%, по состоянию на 04 мая 2019 года, составляет (округленно до рублей):

458 652 000 (Четыреста пятьдесят восемь миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей

Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, объектов капитального строительства (объектов оценки) в составе:

1) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1796; 2) Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001035:1820, по состоянию на 04 мая 2019 года, без учета земельного участка, составляет (округленно тысяч до рублей):

№	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 2050,3 кв.м ,	344 829 000	287 357 500

№	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
	кадастровый номер: 77:01:0001035:1796		
2.	Нежилое помещение, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, общей площадью 595,7 кв.м , кадастровый номер: 77:01:0001035:1820	113 823 000	94 852 500
	ИТОГО:	458 652 000	382 210 000

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки, с учетом НДС, составляет:

458 652 000 (Четыреста пятьдесят восемь миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки, без учета НДС, составляет:

382 210 000 (Триста восемьдесят два миллиона двести десять тысяч) рублей

РАЗДЕЛ 13. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки Настоящего отчета были выполнены следующие этапы:

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Дрягина Е.А. (Индивидуальный предприниматель)
2. Осмотр объекта оценки – Дрягина Е.А. (Оценщик)
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Дрягина Е.А. (Оценщик)
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объектов оценки – Дрягина Е.А. (Оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – Дрягина Е.А. (Оценщик).

Индивидуальный предприниматель, Оценщик (Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 014653-1 от 14 сентября 2018 года, действителен до 14 сентября 2021 года)

_____ Дрягина Елена Анатольевна

РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении работ по определению рыночной стоимости источниками исходной информации являлась следующая документация:

1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выполненная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области от 17.12.2018г. за № 43-00-4001/5001/2018-5730.
2. Технический паспорт на учреждение (Памятник архитектуры и культуры), расположенное по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненный Центральным Территориальным Бюро Технической Инвентаризации г.Москвы по состоянию на 12.02.2010г.
3. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-031417 от 15.09.2006г., зарегистрированного 13.04.2007г. за №77-77-14/015/2006-68.
4. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 25.01.2019г. за №77/100/332/2019-132.
5. Свидетельство о государственной регистрации прав Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.07.1999г. Серия АА №007668.
6. Экспликация помещения по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненная Центральным ТБТИ г.Москвы от 05.09.2003г.
7. поэтажный план помещения (2050,3 кв.м) по состоянию 22.03.1999г., 29.12.1999г., 24.02.1999г., выполненный Центральным ТБТИ г.Москвы.
8. Свидетельство о государственной регистрации права Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Серия 77-АН №677814.
9. Экспликация помещения по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, выполненная Центральным ТБТИ г.Москвы от 03.09.2013г.
10. поэтажный план помещения (595,7 кв.м) до переоборудования по состоянию 12.01.2012г., выполненный Центральным ТБТИ г.Москвы.

Копии, использованной в ходе работ по оценке документации, представлены в Приложении к Настоящему отчету (Документы, использовавшиеся при составлении Отчета).

РАЗДЕЛ 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Официальная законодательная и распорядительная литература:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей на дату составления отчета.
4. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, с изменениями в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 06 декабря 2016 г. № 785;
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
6. Стандарты и правилами Оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» находятся в свободном доступе в сети Интернет на сайте СРО «РОО» по адресу: http://sroroo.ru/upload/iblock/f11/struktura_sso_roo.pdf, http://sroroo.ru/upload/iblock/396/standarty_2017_all_fevr.pdf;

Учебно-методическая литература:

7. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Спб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. - ISBN 5-901-810-04-Х.
8. «Оценка бизнеса»: Учебник / Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А. Федотовой. - М.: финансы и статистика, 2001—512 с.
9. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». -СПб.: СПбГТУ, 1997. - 422 с.
10. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. М.: Дело, 1997. — 480 с.
11. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, КВ. Павлов, 2004 (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439>).
12. Справочники оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.
13. Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие / Б.Е. Садаков. - Киров: КФ МФЮА. 2011.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р (в ред. от 31.07.2002 N 2314-р).

Информация Интернет

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА**ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Дата 17.12.2018

№ 43-00-4001/5001/2018-5730

На основании запроса от 12.12.2018, поступившего на рассмотрение 12.12.2018, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Инга", ИНН: 7701023432, ОГРН: 1027739845715, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 8/2, стр. 1, за период с 31.01.1998 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:01:0001035:1796	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1	
	Площадь:	2050, 3 кв. м	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.07.1999	
	номер государственной регистрации:	77-01/00-001/1999-19996	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №ВАМ 11943 от 28.09.1998, выдавший орган: ФОНД ИМУЩЕСТВА Г.МОСКВЫ	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/011/2017-1
	1.3.2.	вид:	Арест, Наложить арест на нежилое помещение по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№

		77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-4
1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-5
1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-6
1.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-7
1.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-14
1.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-13

	регистрации:	
1.3.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-12
1.3.9.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-11
1.3.10.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-10
1.3.11.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-9
1.3.12.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/011/2018-8
1.3.13.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№

		77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-16
1.3.14.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-15
1.3.15.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-17
1.3.16.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-18
1.3.17.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-19
1.3.18.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-20

		регистрации:	
	1.3.19.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
		номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-21
	1.3.20.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м
		номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/017/2018-22
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001035:1820
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1
		Площадь:	511, 5 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.12.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-12/042/2011-100
		основание государственной регистрации:	Протокол о результатах торгов от 26.09.2011 №5/1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2011 №6/1
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Аренда, подвал пом.Х ком.1-7, этаж 1 пом. VI ком.1, пом. VII ком.1, 1а, 2, 2а, 3-9, антресоль 1 пом. I ком.1-3 площадью: 511, 5 кв.м часть объекта антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 3; подвал, помещение X - комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение

		VI - комната I; помещение VII - комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 9
	номер государственной регистрации:	77-77-11/083/2006-489
2.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-12/042/2011-100
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/012/2018-4
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/012/2018-5
2.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/012/2018-6
2.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/012/2018-8

2.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/012/2018-9
2.3.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/012/2018-10
2.3.9.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/012/2018-11
2.3.10.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/012/2018-12
2.3.11.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1820, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511, 5 кв.м, этаж подвал, 1, антресоль 1
	номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1820-77/017/2018-13

		регистрации:	
	2.3.12.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-11/058/2013-161
3.	Получатель выписки:		Ивонин Александр Александрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер отдела подготовки сведений

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию)



Кропанева В.С.

(подпись, инициалы)



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

Раздел 1

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

полное наименование органа регистрации прав

На основании запроса от 24.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Идет №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки
25-01-2019 № 77/100/332/2019-132				10
Кадастровый номер: 77:01:0001035:1796				
Номер кадастрового квартала: 77:01:0001035				
Дата присвоения кадастрового номера: 2013-12-26				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 111/7, 43040				
Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 8/2, стр. 1				
Площадь: 2050,3				
Назначение: Нежилое помещение				
Наименование: данные отсутствуют				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Адресность № 1, Подвал № 0, Этаж № 1				
Вид жилого помещения: данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.: 3 167 508 67,50				

Исполнитель	Туляков Дмитрий Александрович
полное наименование должности	инициала, фамилия



МП (подпись)

№ _____ Раздела I Всего листов раздела I: _____ Всего листов выписки: 10

№ 501.2019 № 77/100/332/2019-132 Всего разделов: _____

Кадастровый номер: 77:01:0001035:1796

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01-0001035:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	111/7_43040
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастром инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Инженер _____ Тужиков Дмитрий Александрович

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____



№ _____ Раздела 1. Всего листов раздела 1: _____

5.01.2019 № 77/100/332/2019-132

Итого разделов: _____

77:01:0001035:1796

Всего листов выписки: 10

Статус записи об объекте недвижимости: _____

Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки: _____

адресов 1, помещение 2 - комнаты с 1 по 4; помещение 3 - комнаты с 1 по 3, 3А, с 4 по 37; этаж 1, помещение 8 - комнаты 1, 2, 2А, 2Б, 2В, 2Г, с 3 по 19, 19А, с 20 по 29, 29А, с 30 по 33, А-Б.

Получатель выписки: Лихов Геннадий Александрович

Инженер _____


полное наименование должности _____

Тужиков Дмитрий Александрович

инициалы, фамилия _____



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

Помещение		Всего листов выписки	
Лист №	Раздел 2	10	
25.01.2019 № 77/100/332/2019-132		Всего разделов	
Кадастровый номер:		77:01-0001035:1796	
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>			
<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>			
<p>1.1 ЮБЦЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНН А", ИНН: 7701023432</p> <p>2.1 Собственность, № 77-01/00-001/1999-19996 от 26.07.1999</p> <p>Ипотека</p> <p>15.02.2017</p> <p>77-01-0001035:1796-77/01/2017-1</p> <p>до 28.02.2024</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Коффиданс Банк", ИНН: 4405001070</p> <p>Договор ипотеки (залога недвижимости) от 08.02.2017. Договор об открытии кредитной линии от 07.02.2017 №4055/2017-00-КЛ</p> <p>Арест. Наложить арест на нежилое помещение по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кат.№ 77:01-0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м</p> <p>18.01.2018</p> <p>77-01-0001035:1796-77/01/2018-4</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Определение суда от 13.12.2017, г/д№2-1221/2017, выданный орган: Басманный районный суд г. Москвы, дата вступления в законную силу: 28.12.2017</p>			
Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович	
полное наименование должности		инженер, фамилия	
		 <p>М.П. (подпись)</p>	

Ст. № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ (или: область (территориальность))		Всего листов выписки: 10
25.01.2019 № 77/100/332/2019-132 Кадастровый номер: 77-01-0001035:1796		
вид:	Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маслянская, д.8/2, стр.1, кад.№: 77-01-0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь: 2050, 3 кв. м	
дата государственной регистрации:	23.01.2018	
номер государственной регистрации:	77-01-0001035:1796-77(012)2018-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
3.1.3 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Выписка №3516370331 на постановление №1651212787755 (ИП № 138261/1777055-ИП от 01.11.2017, возбужденный на основании ИЛ: фс 017673307 от 26.09.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 18.01.2018, выдавший орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решетях Александрович	
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маслянская, д.8/2, стр.1, кад.№: 77-01-0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь: 2050, 3 кв. м	
дата государственной регистрации:	29.03.2018	
номер государственной регистрации:	77-01-0001035:1796-77(012)2018-6	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
3.1.4 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Выписка №3555156665 на постановление №16053198357743 (ИП № 1917423/1877043-ИП от 16.01.2018, возбужденный на основании ИЛ: 13590 от 15.12.2017, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве) от 19.03.2018, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель: Денисова Кристина Александровна	
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маслянская, д.8/2, стр.1, кад.№: 77-01-0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь: 2050, 3 кв. м	
дата государственной регистрации:	04.05.2018	
номер государственной регистрации:	77-01-0001035:1796-77(012)2018-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
3.1.5 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Выписка №3572838183 на постановление №1739741927755 (ИП № 168597/1877055-ИП от 10.01.2018, возбужденный на основании ИЛ: фс 017665620 от 29.09.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 11.04.2018, выдавший орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решетях Антон Владимирович	
Исполнер	Тужиков Дмитрий Александрович	



№	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
45.01.2019	№ 77/100/332/2019-132			10
Кadaстровый номер: 77:01:0001035:1796				
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050,3 кв. м			
дата государственной регистрации:	11.05.2018			
номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-14			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
3.1.6. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
основание государственной регистрации:	Выписка №3575648614 из постановления №17504602/17755 (ИП № 14626/18/77055-ИП от 19.02.2018, возбужденный на основании ИЛ: фс 021377738 от 28.12.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), выдавший орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве, Судебный пристав-исполнитель: Решетняк Антон Владимирович			
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050,3 кв. м			
дата государственной регистрации:	11.05.2018			
номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-13			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
3.1.7. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
основание государственной регистрации:	Выписка №3575648639 из постановления №175048124/7755 (ИП № 162498/17/77055-ИП от 15.12.2017, возбужденный на основании ИЛ: 77055/17/4212982 от 31.08.2017, выдавший орган: Отдел судебных приставов по Центральному АО №3 Управления Федеральной службы су, выдавший орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решетняк Антон Владимирович			
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050,3 кв. м			
дата государственной регистрации:	11.05.2018			
номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-12			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
3.1.8.				

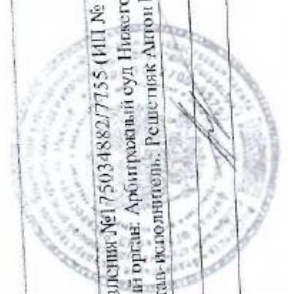
Установлено отращивание птиц и
обременение объекта
недвижимости
данные отсутствуют

Выписка №3375648627 от постановления №175047178/7755 (ИП № 1251/18/77055-ИП от 18.01.2018, возбужденный на основании ИП. фс 012891747 от 03.02.2017, выданный орган: Арбитражный суд Вологодской области), выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве;
Судебный пристав-исполнитель: Решетняк Антон Владимирович

Инженер	Тужиков Дмитрий Александрович
полное наименование должности	индивидуаль, фамилия



Лист № 2		Всего листов раздел 2:	10
Лист № 2		Всего разделов:	10
<p>25.01.2019 № 77/100/332/2019-132 Кадастровый номер: 77:01:0001035:1796</p>			
<p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 8/2, стр. 1, кад. № 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м</p>			
вид:	11.05.2018		
дата государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-11		
номер государственной регистрации:	данные отсутствуют		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка №3575048653 из постановления №175048463/7755 (ИП № 138261/1777055-ИП от 01.11.2017, возбужденный на основании ИЛ: фс г. Москва, ул. Мясницкая, д. 8/2, стр. 1, кад. № 77:01:0001035:1796, выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решения Арбитражного суда Владимирской области №017673307 от 26.09.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы), выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решения Арбитражного суда Владимирской области №017673307 от 26.09.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы)		
вид:	11.05.2018		
дата государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-10		
номер государственной регистрации:	данные отсутствуют		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка №3575048664 из постановления №175048504/7755 (ИП № 92775/1777055-ИП от 02.08.2017, возбужденный на основании ИЛ: фс г. Москва, ул. Мясницкая, д. 8/2, стр. 1, кад. № 77:01:0001035:1796, выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решения Арбитражного суда Владимирской области №017608760 от 19.06.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы), выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решения Арбитражного суда Владимирской области №017608760 от 19.06.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы)		
вид:	11.05.2018		
дата государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-9		
номер государственной регистрации:	данные отсутствуют		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка №3575648562 из постановления №175034882/7755 (ИП № 38495/1777055-ИП от 17.04.2017, возбужденный на основании ИЛ: фс г. Москва, ул. Мясницкая, д. 8/2, стр. 1, кад. № 77:01:0001035:1796, выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решения Арбитражного суда Нижегородской области №012009587 от 12.03.2017, выданный орган: Арбитражный суд Нижегородской области), выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решения Арбитражного суда Владимирской области №012009587 от 12.03.2017, выданный орган: Арбитражный суд Нижегородской области)		
вид:	11.05.2018		
дата государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/012/2018-9		
номер государственной регистрации:	данные отсутствуют		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка №3575648562 из постановления №175034882/7755 (ИП № 38495/1777055-ИП от 17.04.2017, возбужденный на основании ИЛ: фс г. Москва, ул. Мясницкая, д. 8/2, стр. 1, кад. № 77:01:0001035:1796, выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решения Арбитражного суда Нижегородской области №012009587 от 12.03.2017, выданный орган: Арбитражный суд Нижегородской области), выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решения Арбитражного суда Владимирской области №012009587 от 12.03.2017, выданный орган: Арбитражный суд Нижегородской области)		



Тужиков Дмитрий Александрович

Иноскер

Лист № _____ Раздел № 2		Всего листов выписки _____	
25.01.2019 № 77/100/332/2019-132		10	
Кадастровый номер: 77:01:0001035:1796			
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий: г. Москва, ул. Мясникова, д. 8/2, стр. 1, кад. № 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м		
дата государственной регистрации:	10.05.2018		
номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/01/2018-8		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
срок, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 03.05.2018 №10502/18/77022-ИП, выдавший орган: Измайловский ОСП УФССП по Москве		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясникова, д. 8/2, стр. 1, кад. № 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м		
дата государственной регистрации:	15.05.2018		
номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/01/2018-16		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
срок, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка №3575830898 от 19.04.2018 из постановления №175048943/7755 (ИП № 51145/1777055-ИП от 26.05.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 017562079 от 07.04.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), выдавший орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Релетняк Антон Владимирович 77:07:0012008:1113.Даниловский ОСП; Судебный пристав-исполнитель: Подловкин Сергей Владимирович		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясникова, д. 8/2, стр. 1, кад. № 77:01:0001035:1796, часть здания, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 2050, 3 кв. м		
дата государственной регистрации:	15.05.2018		
номер государственной регистрации:	77:01:0001035:1796-77/01/2018-15		

<p>4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Выписка №3575830953 от 19.04.2018 из постановления №175033808/7755 (ИП № 12065/1777055-ИП от 10.02.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 015816507 от 17.01.2017, выданный судом города Москвы), выданный орган: Арбитражный суд города Москвы), выданный орган: АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Решетник Алтон Владимирович(77-07-0012008:1113Даниловский ОСП); Судебный пристав-исполнитель: Подловитин Сергей Владимирович</p>
---	---

Инженер	Тужиков Дмитрий Александрович	личность, фамилия
полное наименование должности		



<p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицу, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Выписка №3 599819854 из постановления №177019143/7755 (ИП № 35832/18/77055-ИП от 16.04.2018, возбужденный на основании ИЛ: фс 010165504 от 24.01.2018, выданный органом: Басманный районный суд) от 15.05.2018, выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФСФР России по Москве, Судебный пристав-исполнитель: Абулов Саидула Тимурович</p>
--	---

<p>Искенер</p> <p>полное наименование должности</p>	<p>М.П. (подпись)</p>	<p>Тужиков Дмитрий Александрович</p> <p>инициалы, фамилия</p>
---	-----------------------	---



<p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицу, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Выписка №3 599819854 из постановления №177019143/7755 (ИП № 35832/18/77055-ИП от 16.04.2018, возбужденный на основании ИЛ: фс 010165504 от 24.01.2018, выданный органом: Басманный районный суд) от 15.05.2018, выданный орган: ОСП по Центральному АО №3 УФСФР России по Москве, Судебный пристав-исполнитель: Абулов Саидула Тимурович</p>
--	---

<p>Искенер</p> <p>полное наименование должности</p>	<p>Тужиков Дмитрий Александрович</p> <p>инициалы, фамилия</p>	<p>М.П. (подпись)</p>
---	---	-----------------------



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ **КОПИЯ**

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

МОСКВА



СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации прав
Московский городской комитет
по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

от "26" июля 1999 г.

Субъект права:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНГА"

Реестровый номер субъекта: 11-21172
Код ОКПО: 20599708

Форма собственности: частная

Вид права:

собственность

Объект права:

часть здания по адресу: МОСКВА
ул. МЯСНИЦКАЯ, д.8/2, стр.1
площадь: 2050,3 кв.м.
Реестровый номер объекта: 43040

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"26" июля 1999 г. сделана запись регистрации № 77-01/00-01/1999-19996

Регистратор



Чалгунов О.В.

М.П.

Серия АА № 007668



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

Документы-основание: • Протокол о результатах торгов от 26.09.2011 №5-1

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2011 №6-1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Сити", ИНН 7701023432, ОГРН: 1027739845715, дата гос. регистрации: 16.09.1992, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КИП: 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Мясницкая, д.8/2, стр.1

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 511,5 кв.м, этаж подвал, 1, адрес: ул. Т, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 3; подвал, помещение X - комнаты с 1 по 7; этаж I, помещение VI - комната 1; помещение VII - комната 1, 2а, 2, 2а, с 3 по 9, адрес объекта: г. Москва, ул. Мясницкая, д.8/2, стр.1

Кадастровый (или условно-кадастровый) номер: 28567

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года следов записи регистрации № 77-77-12-042-2011-140

Регистратор

Т. Д. ПОВИЧКОВА



77-АН 677814



I. Нежилые помещения: общая площадь 10 839,1 кв. м.

№№ пп	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. помещ. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая	1 012,7		649,7										
3	Производственная													
4	Складская	1 093,0		1 025,1										
5	Бытового обслуж.	1 143,3		452,8										
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	7 020,9		4 719,9										
8	Обществ. питания	175,3		113,5										
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.	215,5		162,0										
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	178,4												
18	Без конкретной технологии													
Итого:		10839,1												

том числе: 1. Площадь подвалов: общая __, основная __ 2. Цокольн. эт.: общая __, основная __,

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№№ пп	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор						
	в) теплоузлы						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

② Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. II Сред.жил.пл.ш.кварт. - Сборник № 28
 Вид внутр.отдел. повышенная Сред.внутр.выс. помещ. 3,20 Таблица № 856

Код	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес	Поправка к	Удельный вес в процентах	Износ в процентах	Процент износа по удельному весу конструктивных элементов деленное на 100
				конструктивных элементов	удельный весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов поправкой		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный		8	1	7	55	3,90
		А. Наружные и внутренние цокольные слои	кирпичные	19	1	17	55	9,20
		Б. Перегородки	деревянные					
10	Перегородки	деревянные		13		13	55	7,20
		междуэтажные	ж/бетонные					
		подвальные	ж/бетонные					
11	Крыша	стальная по деревян. Обреш. стропила деревянные		3		3	55	1,70
		паркетные дощатые плиточные		10		10	50	5,00
12	Двери	двойные створы		9		9	45	4,10
		филенчатые						
13	Стены, работы	архитектурное оформление		21	3	24	55	13,40
		облицовка, окраска, оштукат. побел.						
14	Санитарные и электротехнические работы	ТЭЦ +4,1						
		трубы стальные -4,2						
		трубы чугунные +0,7						
		гор. сеть						
		АТС						
		общая антенна +1						
		газовые колонки						
		с газ. колон.						
		с дров. колон.						
		с горяч. водосн.						
		приточно вытяжная						
		плиты						
пассажирские								
220в								
9	Разные работы	отмостки		9		9	55	4,95
Итого:				100		102,40		55,2
процент износа (гр.9)х100								54%
удельный вес (гр.7)								

износа, приведенный к 100 по формуле

2
 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. II Сред.жил.пл.кварт. - Сборник № 28
 Вид внутр.отдел. повышенная Сред.внутр.выс. помещ. 3 Таблица № 856

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес	Поправка к	Удельн.вес	Износ в	Процент
				конструкт.элементов	удельн.весу в процентах	конструкт.элементов с поправкой	процентах	на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовые ленточные		8	1	7	45	3,30
2	в. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		19		17	50	8,70
		б. Перегородки	деревянные					
3	Перегородки	кирпичные		13		13	50	6,50
		деревянные						
		междуэтажные	ж/ бетонные					
	подвальные	ж/ бетонные						
4	Крыша	стальная по деревянным строп.		3		3	50	1,50
		обрешетка деревянная						
5	Полы	паркет		10		10	50	5,00
		дошчатые, плитка						
6	Прокланы	двойные створные		9		9	40	3,60
		филенчатые						
7	Отделка работ	Наруж.отделка архитектур оформ.	архитектур. Оформление	21	3	24	40	9,80
		внутрен.отделка	облицовка, окраск., побелка					
8	Санитарные и электротехнич. работы	Центр.отопление	ТЕЦ +4,1	8	2,40	10,40	50	5,20
		Личное отоплен.	-4,20					
		Водопровод	стальн. Тубы+0,8					
		Канализация	трубы чугунные+0,7					
		Радио	гор. Сеть					
		Телефон	АТС					
		Телевидение	общая антенна +1,0					
		Ванна:						
		с газ. колон.						
		с дров. колон.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.						
Вентиляция	приточно вытяжная							
Газоснабжение	плиты							
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	220 в							
9	Разные работы	отмостки		9		9	50	4,50
Итого:				100		102,40		48,1
процент износа (гр.9)х100								
удельный вес (гр.7)								47%

% износа, приведенный к 100 по формуле

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VI. Техническое описание холодных пристроек

Элемент по плану		Описание конструктивных элементов и их удельные веса																
№	Наименование	Этажность	Описание конструктивных элементов										№ сборника		№ таблицы		Удельный вес оценки объекта в %	Итого в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11	12	13	14	15	16	17	
			Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	оконные	дверные		Отделочные работы	Внутренние санитарно- и электротехнические устройства	Прочие работы					
	прист.	1	11,0	26,0	4	13	7	14			18	4	3	28	164а	1	50	
	"	"	"	"	"	"	"	"			"	"	"	28	164,а	1	50	

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельн. вес строен. после поправок	Стоим. сд. взм. после применен. поправочн. коэф-та	Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	на объем	На отклонен.от группы капиталов.	На объем строения							
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
основное	28	856	20,40	1,03				0,93			0,96	19,60	7719	151292	54	60594	
" "	28	856	20,4	1,04				0,93			0,97	19,80	3292	65182	47	34546	
на объем			23,2	1,09			0,95			1,05	1,07	23,20	10000	23200	54	106720	
тамбур	28	164а	10,5	0,96				1,35			1,30	14,20	132	187	50	94	
Всего:													937635		531930		
паспорт переписан													2368676		1099020		

Работу выполнил: _____ переписан по состоян. На 12.02.2010 г.
 (должность) (подпись)

Бухлик: Никитина 24.01.2012 г.
 (должность)

Проверил: Сантова С.А.
 (должность)

Руководитель группы по учету
 строений и сооружений
 Сантова С.А.
 (подпись)

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

" " 20__ г.	" " 20__ г.	" " 20__ г.	" " 20__ г.
-------------	-------------	-------------	-------------

Начальник ТБТИ

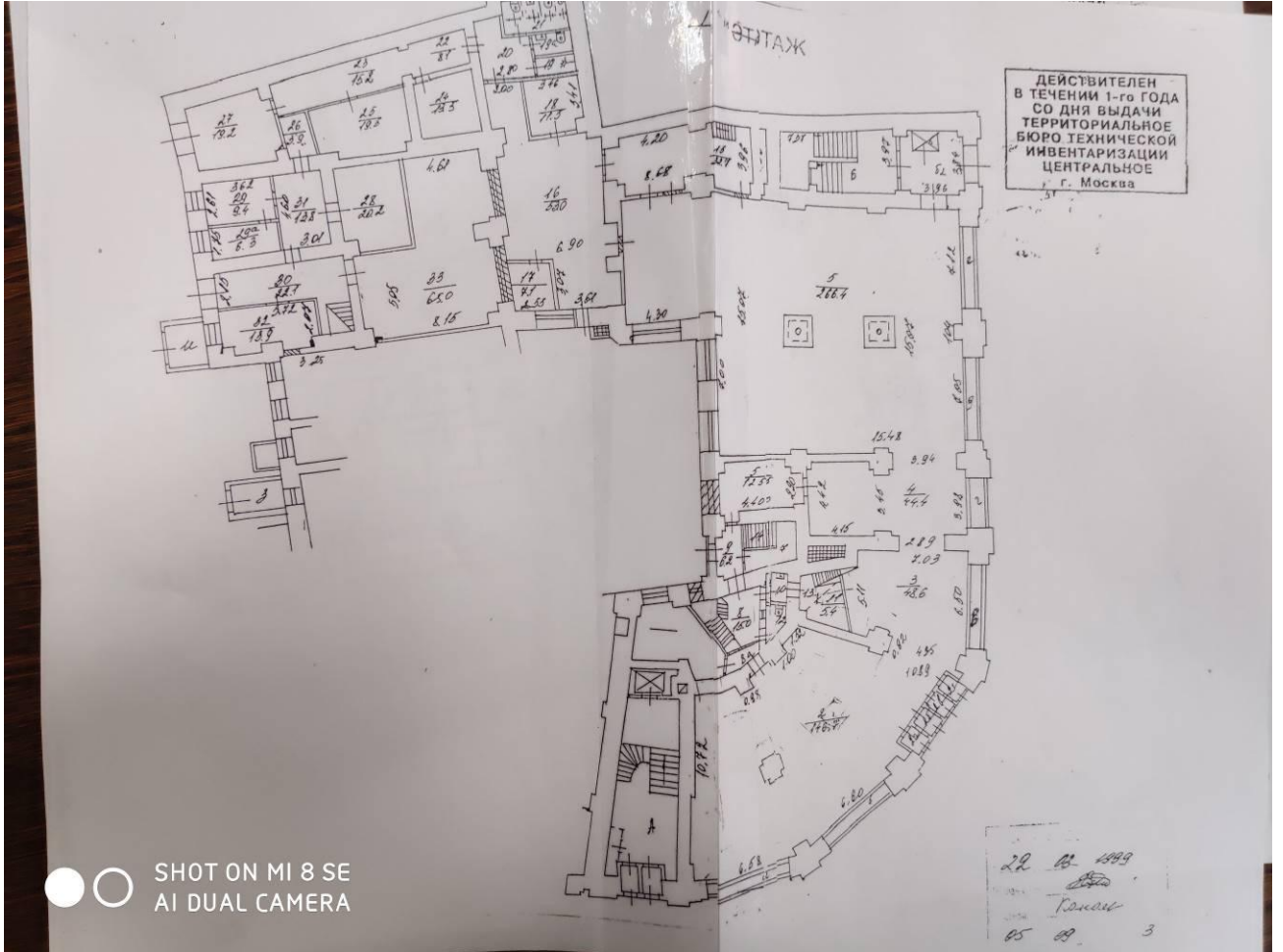
(подпись) _____ 20__ г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

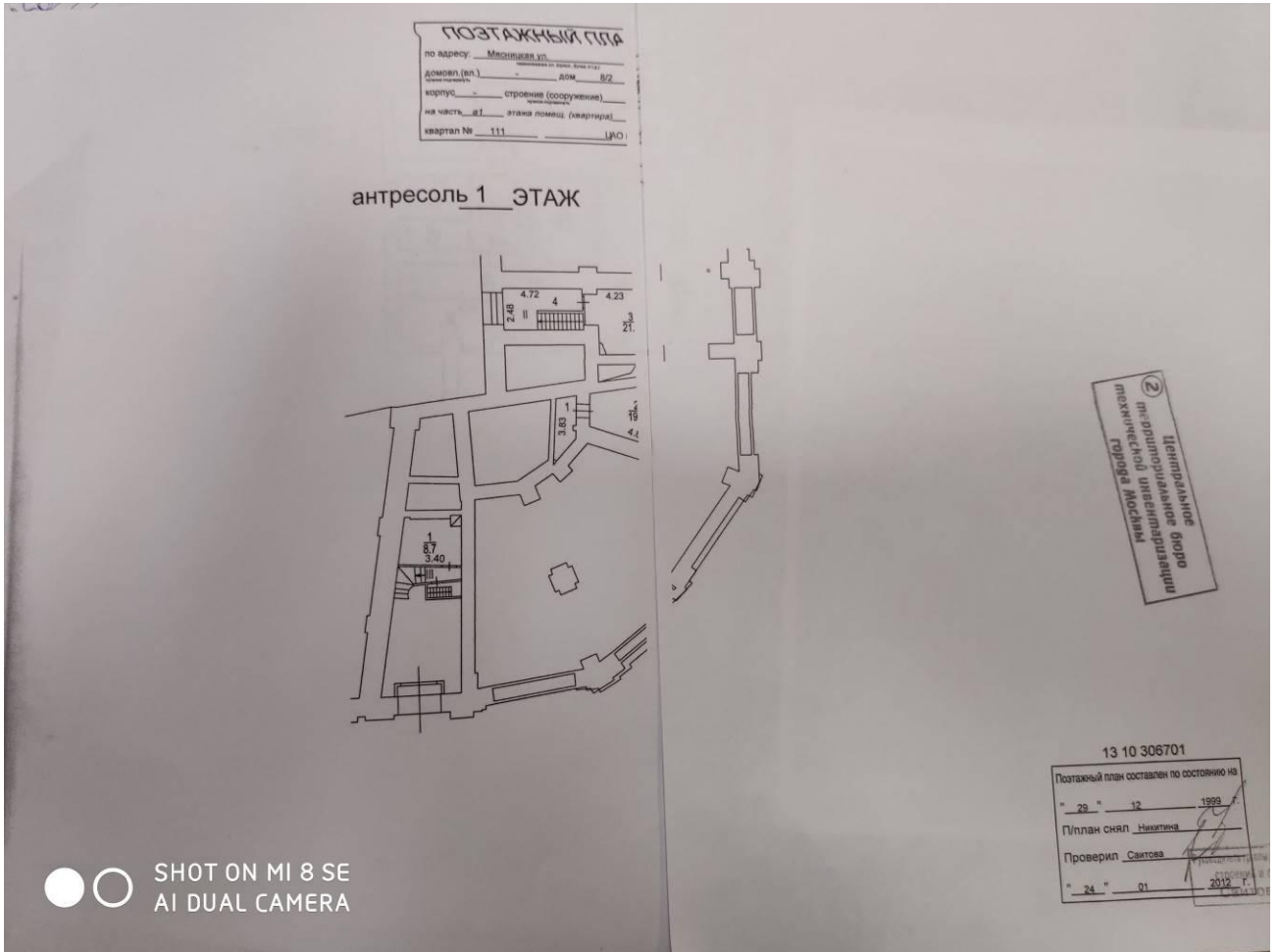
№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап.ремонте						Выполнено		
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены камяные	куб. м											
3	Стены деревянные	кв. м											
4	Перегородки деревянные	кв. м											
5	Перегородки негорючие	кв. м											
6													
7	Перекрытия	чердачные	кв. м										
8		междуэтажные	кв. м										
9		санузлов	кв. м										
10	Крыша	подвальные	кв. м										
11		стропила	п/м										
12		обрешетка	кв. м										
13		кровля	кв. м										
14		водосточн. труб	п/м										
15		внутрен. вод.	п/м										
16	Полы	дощатые	кв. м										
17		паркетные	кв. м										
18		линолеум или	кв. м										
19		плиточные	кв. м										
		прочие	кв. м										

Центральное
 департаментальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

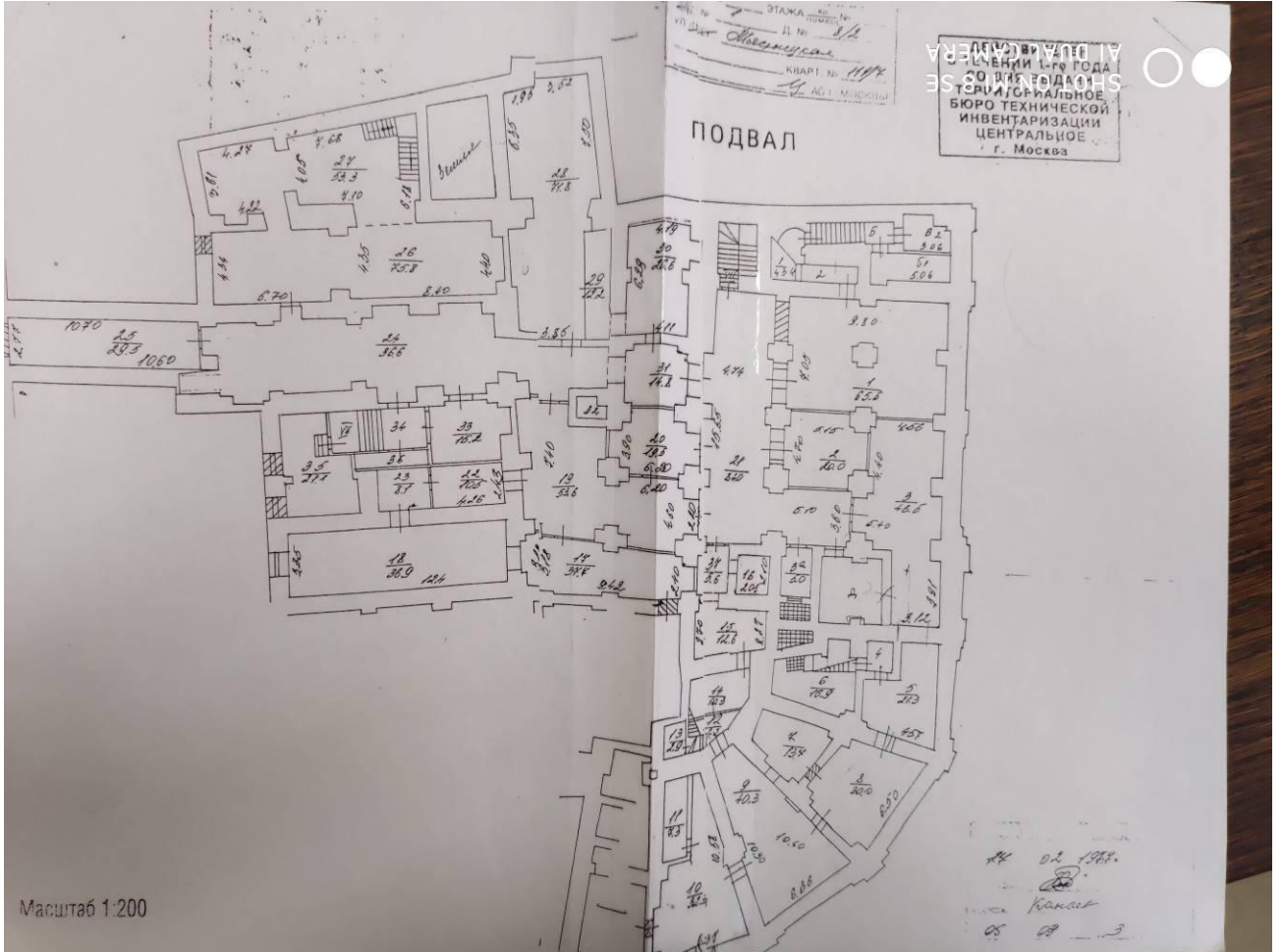
План 1 этажа Помещения 2050,3 кв.м



План Антресоли 1 этажа Помещения 2050,3 кв.м



План подвала Помещения 2050,3 кв.м



Экспликация Помещения 2050,3 кв.м

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение
 одного года со дня выдачи
 БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
 ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ф.22
 ЦЕНТРАЛЬНОЕ
 г. Москва лист 1

По адресу: Мясницкая ул., 8/2, стр.1

Помещение N VII Тип: Складские
 Последнее обследование 22.03.1999

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			л е т н и х		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	склад	65,5	65,5					304
	2	склад	20,0	20,0					
	3	склад	46,5	46,5					
	3а	кладовая	5,0			5,0			
	4	кладовая	3,1			3,1			
	5	склад	21,3	21,3					
	6	склад	16,9	16,9					
	7	склад	13,7	13,7					
	8	склад	30,0	30,0					
	9	склад	40,3	40,3					
	10	склад	32,3	32,3					
	11	склад	7,3	7,3					
	12	коридор	4,2			4,2			
	13	пом.подсобное	2,9			2,9			
	14	кладовая	10,3			10,3			
	15	пом.подсобное	12,6			12,6			
	16	пом.подсобное	4,3			4,3			
	17	склад	37,7	37,7					
	18	склад	36,9	36,9					
	19	склад	53,6	53,6					
	20	склад	19,5	19,5					
	21	склад	84,0	84,0					
	22	склад	10,5	10,5					
	23	склад	8,1	8,1					
	24	склад	96,6	96,6					
	25	склад	29,5	29,5					
	26	склад	75,8	75,8					
	27	склад	53,3	53,3					
	28	склад	71,8	71,8					
	29	склад	12,2	12,2					
	30	склад	26,6	26,6					
	31	склад	14,8	14,8					
	32	венткамера	2,3			2,3			
	33	склад	15,2	15,2					
	34	лестница	13,2			13,2			
	35	склад	21,1	21,1					
	36	кладовая	4,4			4,4			
	37	кладовая	5,6			5,6			
Итого по помещению			1028,9	961,0	67,9				
----- Нежилые всего			1028,9	961,0	67,9				
в т.ч. Складские			1028,9	961,0	67,9				
Общая площадь (с летними)			1028,9						

По адресу: Мясницкая ул., 8/2, стр.1

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
г. Москва

Ф.22
лист 2

Помещение N VIII Тип: Торговые
Последнее обследование 29.12.1999

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	15,6	15,6					
	2	зал торговый	146,7	146,7					540
	2а	тамбур	1,7						
	2б	тамбур	1,7		1,7				
	2в	тамбур	1,7		1,7				
	2г	тамбур	1,7		1,7				
	3	зал торговый	48,6	48,6					
	4	зал торговый	44,4	44,4					
	5	зал торговый	266,4	266,4					
	6	пом.подсобное	12,5						
	7	кладовая	5,3		12,5				
	8	коридор	15,0		5,3				
	9	коридор	6,2		15,0				
	10	коридор	2,0		6,2				
	11	кладовая	5,4		2,0				
	12	уборная	1,8		5,4				
	13	лестница	3,8		1,8				
	14	лестница	2,3		3,8				
	15	коридор	32,7		2,3				
	16	пом.подсобное	53,0		32,7				
	17	электрощитовая	7,1		53,0				
	18	красный уголок	11,5	11,5	7,1				
	19	душевая	2,1						
	19а	уборная	2,8		2,1				
	20	коридор	8,9		2,8				
	21	уборная	5,7		8,9				
	22	коридор	8,1		5,7				
	23	коридор	15,2		8,1				
	24	кладовая	13,5		15,2				
	25	кладовая	19,5		13,5				
	26	коридор	3,9		19,5				
	27	коридор	19,2		3,9				
	28	кладовая	20,2		19,2				
	29	кабинет	9,4	9,4	20,2				
	29а	кабинет	6,3	6,3					
	30	коридор	22,1						
	31	коридор	13,8		22,1				
	32	кабинет	13,9	13,9	13,8				
	32а	витрина	21,9	21,9					
	33	красный уголок	65,0	65,0					

Итого	по помещению	958,6	649,7	308,9				
-----	Нежилые всего	958,6	649,7	308,9				
	в т.ч. Торговые	958,6	649,7	308,9				
Общая площадь (с летними)		958,6						

По адресу: Мясницкая ул., 8/2, стр.1

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ
г. Москва

Помещение N II Тип: Торговые
Последнее обследование 29.12.1999

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Высота
			без летних	в т.ч.			л е т н и х		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кладовая	4,1		4,1				210
	2	кладовая	19,4		19,4				
	3	кладовая	21,4		21,4				
	4	служебное	9,2		9,2				
Итого по помещению			54,1		54,1				
----- Нежилые всего			54,1		54,1				
в т.ч. Торговые			54,1		54,1				
Общая площадь (с летними)			54,1						

Помещение N III Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 29.12.1999

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Высота
			без летних	в т.ч.			л е т н и х		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кабинет	8,7	8,7				учрежд.	210
Итого по помещению			8,7	8,7					
----- Нежилые всего			8,7	8,7					
в т.ч. Учрежденческие			8,7	8,7					
Общая площадь (с летними)			8,7						
Итого			2050,3	1619,4	430,9				
----- Нежилые всего			2050,3	1619,4	430,9				
в т.ч. Торговые			1012,7	649,7	363,0				
Складские			1028,9	961,0	67,9				
Учрежденческие			8,7	8,7					
Общая площадь (с летними)			2050,3						

Экспликация на 3 листах

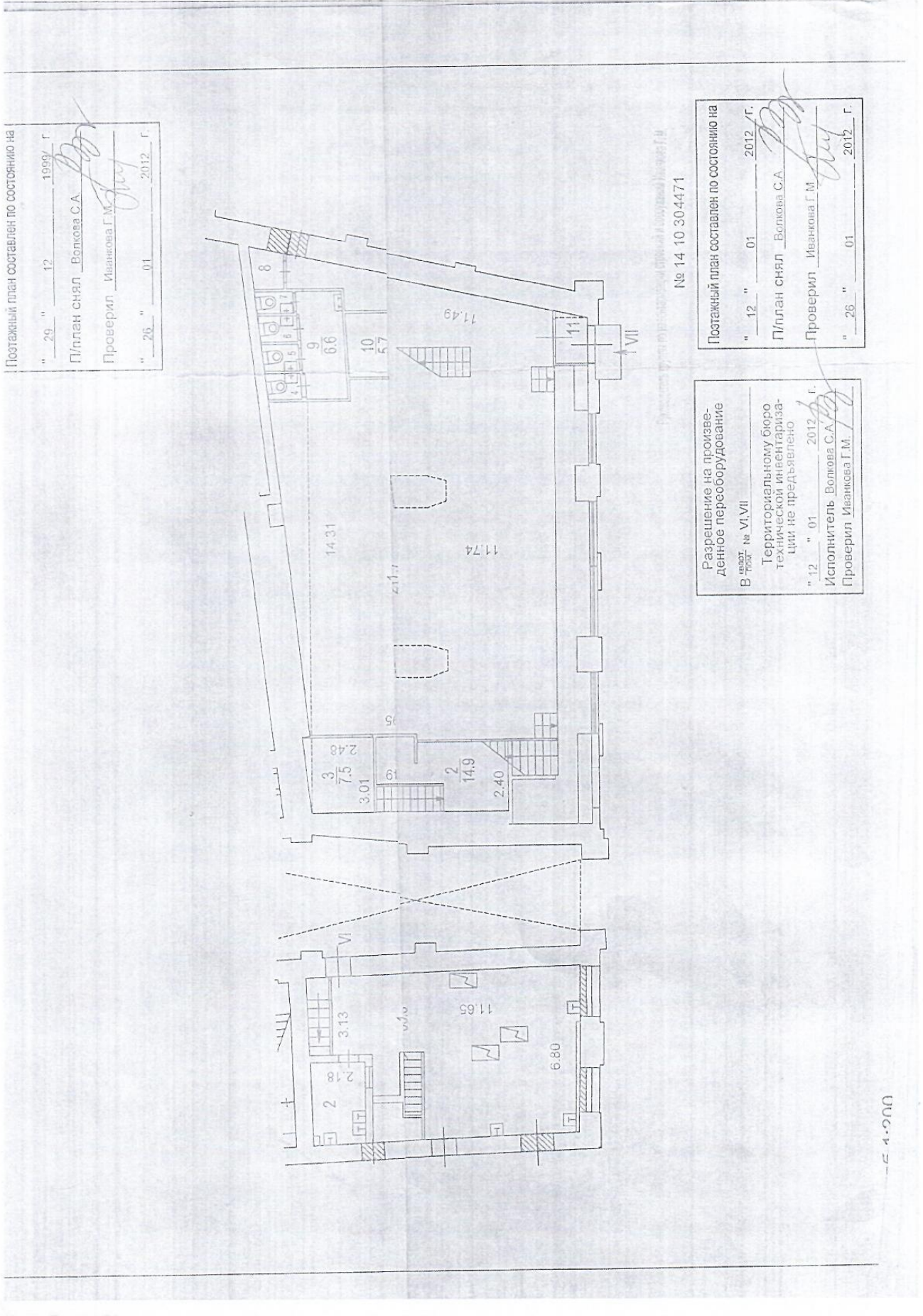
5.09.2003 г.

Исполнитель _____

Хлюстова Е.Ю.

605 ч. 709/100

План 1 этажа Помещения 595,7 кв.м



Постажный план составлен по состоянию на
 " 29 " 12 1999 г.
 П/план снял Волкова С.А.
 Проверил Иванкова Г.М.
 " 26 " 01 2012 г.

Постажный план составлен по состоянию на
 " 12 " 01 2012 г.
 П/план снял Волкова С.А.
 Проверил Иванкова Г.М.
 " 26 " 01 2012 г.

Разрешение на производственное пероборудование
 В лист № VI.VII
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
 " 12 " 01 2012 г.
 Исполнитель Волкова С.А.
 Проверил Иванкова Г.М.

№ 14 10 304471

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Мясницкая ул. _____
инженерное дело, чертеж, форма № 3/3

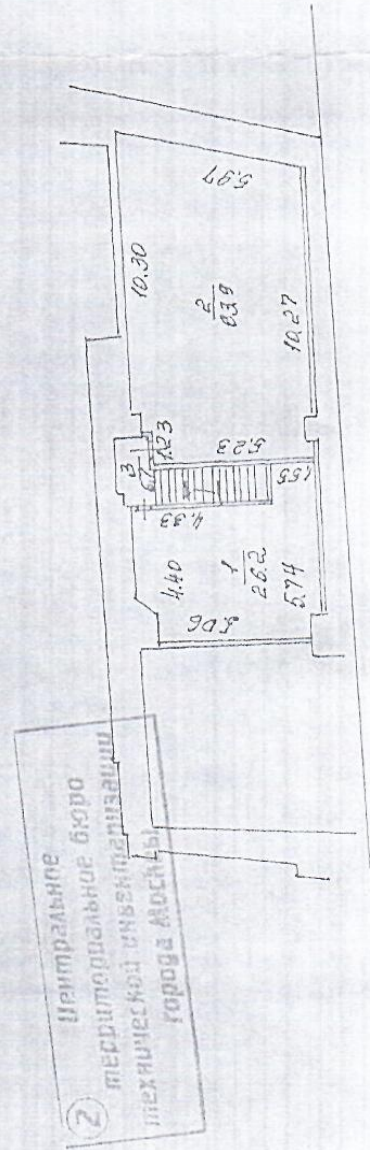
домов (вл.) _____ дом 8/2
этаж, квартира

корпус _____ строение (сооружение) 1
этаж, квартира

на часть антресоль 1 этажа помещ. (квартира) IV
этаж, квартира

квартал № 53/1 Центральное АО г. Москвы

АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



Инженерное дело по архитектурному плану в 3-х экземплярах, форма № 3/3

До переоборудования

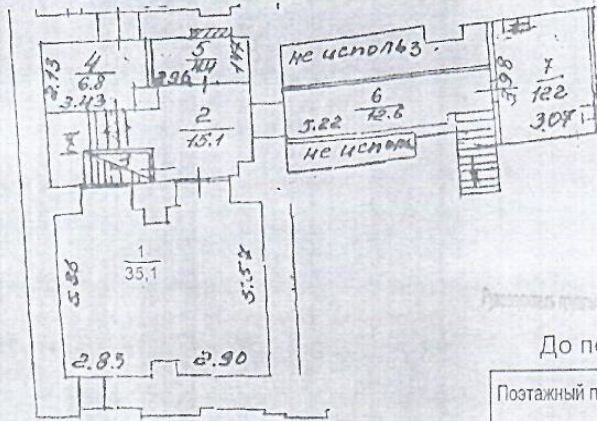
Поэтажный план составлен по состоянию на

План подвала Помещения 595,7 кв.м

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Мясницкая ул.
 домовл. (вл.) _____ дом 8/2
 корпус _____ строение (сооружение) 1
 на часть подвала тажа помещ. (квартира) X
 квартал № 53/1 Центрального АО г.Москвы

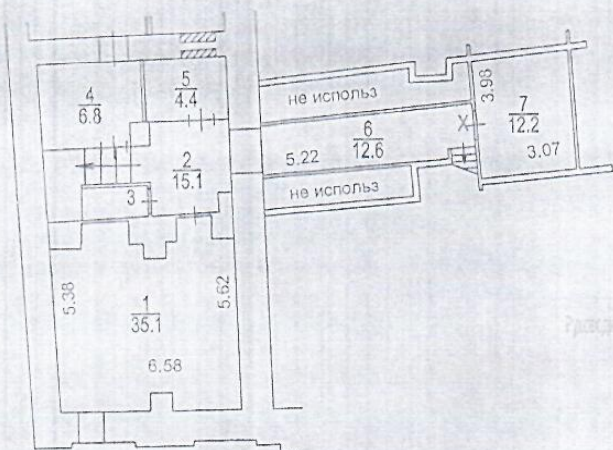
ПОДВАЛ



До переоборудования

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 29 " 12 1999 г.
 П/план снял Волкова С.А.
 Проверил Иванкова Г.М.
 " 26 " 01 2012 г.

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



№ 14 10 304471

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 12 " 01 2012 г.
 П/план снял Волкова С.А.
 Проверил Иванкова Г.М.
 " 26 " 01 2012 г.

Масштаб 1:200

Экспликация Помещения 595,7 кв.м

Центральное ТВИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Мясницкая ул., 8/2, стр.1

стр. 1

Помещение N X Тип: Бытового обслуживания
 Последнее обследование 12.01.2012
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	комн.приема пищ	35,1		35,1			быт.обс	304
	2	коридор	15,1		15,1			быт.обс	
	3	кладовая	1,8		1,8			быт.обс	
	4	комн.персонала	6,8		6,8			быт.обс	
	5	комн.персонала	4,4		4,4			быт.обс	
	6	коридор	12,6		12,6			быт.обс	
	7	кладовая	12,2		12,2			быт.обс	
Итого по помещению			88,0		88,0				
---Нежилые помещения всего			88,0		88,0				
в т.ч. Бытов.обслужив.			88,0		88,0				

Помещение N VI Тип: Бытового обслуживания

ф.25

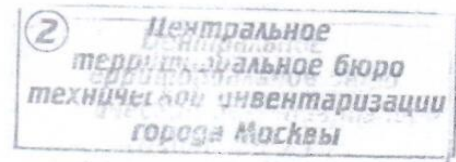
Последнее обследование 12.01.2012

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорТВИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кухня	69,5		69,5			быт.обс	320
	2	моечная	7,3		7,3			быт.обс	
Итого по помещению			76,8		76,8				
---Нежилые помещения всего			76,8		76,8				
в т.ч. Бытов.обслужив.			76,8		76,8				



02 10 13 0021705

По адресу: Мясницкая ул., 8/2, стр.1

стр. 2

Помещение N VII Тип: Бытового обслуживания

ф.25

Последнее обследование 12.01.2012

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кафетерий	217,7	217,7			быт.обс	320	
	2	кухня	14,9		14,9		быт.обс		
	3	кафетерий	7,5	7,5			быт.обс		
	4	уборная	1,6		1,6		быт.обс		
	5	уборная	1,6		1,6		быт.обс		
	6	уборная	1,6		1,6		быт.обс		
	7	уборная	1,6		1,6		быт.обс		
	8	пом.подсобное	2,5		2,5		быт.обс		
	9	умывальная	6,6		6,6		быт.обс		
	10	кафетерий	5,7	5,7			быт.обс		
	11	тамбур	2,4		2,4		быт.обс		
Итого по помещению			263,7	230,9	32,8				
---Нежилые помещения всего			263,7	230,9	32,8				
в т.ч. Бытов.обслужив.			263,7	230,9	32,8				

Помещение N I Тип: Бытового обслуживания

ф.25

Последнее обследование 12.01.2012

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
a 1	1	кафетерий	15,1	15,1			быт.обс	210	
	2	кафетерий	86,8	86,8			быт.обс		
	3	пом.подсобное	6,2		6,2		быт.обс		
	4	коридор	1,6		1,6		быт.обс		
	5	кабинет	2,1	2,1			быт.обс		
Итого по помещению			111,8	104,0	7,8				
---Нежилые помещения всего			111,8	104,0	7,8				
в т.ч. Бытов.обслужив.			111,8	104,0	7,8				

2
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Мясницкая ул., 8/2, стр.1

стр. 3

Помещение N IV Тип: Бытового обслуживания

Последнее обследование 12.01.2012

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	уборная	3,9						215
	2	пом.подсобное	6,1			3,9	быт.обс		
	3	пом.подсобное	7,5			6,1	быт.обс		
	4	кабинет	9,1			7,5	быт.обс		
	5	пом.подсобное	4,2	9,1			быт.обс		
	6	кабинет	12,4			4,2	быт.обс		
	7	коридор	12,2	12,4			быт.обс		
Итого по помещению			55,4	21,5	33,9				
---Нежилые помещения всего			55,4	21,5	33,9				
в т.ч. Бытов.обслужив.			55,4	21,5	33,9				
Итого			595,7	356,4	239,3				
---Нежилые помещения всего			595,7	356,4	239,3				
в т.ч. Бытов.обслужив.			595,7	356,4	239,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
27.03.2006г. N 1015466.

Экспликация на 3 страницах

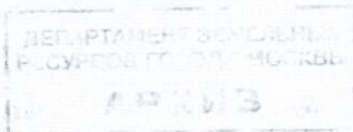
3.09.2013 г.

Исполнитель

Мальшева М.В.

33 10 302745

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
с множественностью лиц на стороне арендатора

№ М - 01 - 031417

(Номер договора)

15 09 2006

(Число) (Месяц) (Год)

770101035054

(Кадастровый №)

10404802

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	24/14
Произведена государственная регистрация	да
Дата регистрации	13 АПР 2007
Номер государственной регистрации	77/01/05/2006-68
Регистратор	ВЕНЯМИН Ю В. (Ф.И.О.)



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(295), от имени Правительства г. Москвы, Катамадзе Николай Валерьянович, именуемый в дальнейшем «Арендатор «1», Общество с ограниченной ответственностью "АнКор", именуемое в дальнейшем «Арендатор «2», в лице Директора Колосова Виталия Игоревича, действующего на основании Устава, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 02.02.2006 г. № 3 п. 62 и п. 66, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 14.03.2006 г. № 1124-р (ДЗР от 15.03.2006 г. Рег. № РД4-1602/6) заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 0,3202 га, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Мясницкая улица, вл. 8/2, стр.1, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Катамадзе Николай Валерьянович - для эксплуатации части здания под ресторан.

Общество с ограниченной ответственностью "АнКор" - для эксплуатации части здания под административные цели.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1. настоящего Договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1, 1а к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в Договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

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

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного участка (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

капитальное здание переменной этажности (трех-, пятиэтажное).



2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 02 февраля 2031 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендаторами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера.

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

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в настоящий Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1, 1а к настоящему Договору. Приложение № 1, 1а является составной и неотъемлемой частью настоящего Догово-



ра

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендаторы обязуются все виды работ по зданию согласовывать с Комитетом по культурному наследию города Москвы в установленном порядке.

4.2. Часть земельного участка площадью 3149,7 кв. м, расположенную в охранной зоне памятников истории и культуры, Арендаторы обязуются использовать в особом режиме, установленном соответствующими городскими нормативными актами.

4.3. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.4. Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученного в установленном порядке.

4.5. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменени-



ем площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.6. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в соответствии с городскими нормативными актами.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно - ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.



5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по вине Арендатора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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



6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения 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.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обя-



данных по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1, 1а - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка М 1 : 2000.

№ 2а - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Представитель Арендодателя: ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕ- СУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	«Арендатор «I»: Катамадзе Николай Валерьянович
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Адрес: 113639, г. Москва, Балаклав- ский проспект, дом 5, кв. 249
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 113639, г. Москва, Балаклавский проспект, дом 5, кв. 249
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Паспорт 45 06 450477 выдан 21.10.2003 г. ОВД «Чертаново- Северное» г. Москва
Расчетный счет № - 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № в
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет №
БИК 044552730,	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 931-97-45, 931-97-50-
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 5 (пяти) экземплярах, имеющих
равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора "I":

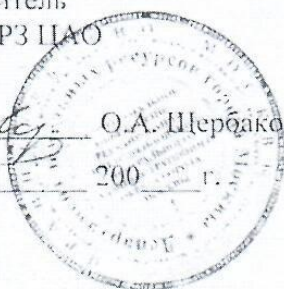
Первый заместитель
начальника ГОРЗ ЦАО



О.А. Шерфакова

200 г.

М.П.





Н. В. Катамадзе

" " 200 г.

М.П.



13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Представитель Арендодателя:	«Арендатор «2»:
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕ- СУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответвен- ностью "АнКор"
Юридический адрес: 115054 г. Моск- ва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 101000, г. Москва, Мясницкая улица, дом 8/2, стр. 1
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом 17, стр. 1, 5 этаж, офис "Проджектор Девелопмент"
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7701054399, ОКПО 17262632, ОКВЭД 70.12; 70.12.2; 70.20
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810300001001429 в ИНГ Банк (Евразия) ЗАО
корреспондентский счет № 301018107000000000730 БИК 044552730,	корреспондентский счет № 30101810500000000222 БИК 044525222
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 290-96-53
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

14. ПОДПИСИ СТОРОН.

14.1. Договор подписан Сторонами в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

14.2. От Арендодателя:

От Арендатора "2":

Первый заместитель
начальника ТОРЗ ЦАО

Директор

М.П.



О.А. Шербакова

" "



В. И. Колосов

200 г.

[Handwritten signature]

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-031447
от «15» сентября 2006

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС М-01-

Катамадзе Николай Валерьянович

Адрес участка: Мясницкая улица, вл. 8/2, стр.1

Землеустроительное дело № 010404814

Кадастровый номер участка 770101035054

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	3202 кв.м.
1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании)	150 кв.м.
1.3. Кадастровый квартал	77-01-01035
1.4. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 № 356-ПП)	51 972 руб. за 1 кв.м.
1.5. Кадастровая стоимость земельного участка*	7 795 800 руб.
1.6. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	1.5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** 116 937.00 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы).

Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001

Платеж 101 платежного поручения 08, поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105011010101120, поле 105 платежного поручения (ОКАТО 45286555000 (для Басманного района))

Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года. ФЛС № _____, НДС не облагается

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления правительства Москвы от 25.04.2005 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".

2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

3. в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Секретарь заместителя

начальника ТОРЗ ЦАО



О.А. Щербакова

От Арендатора "1":

Handwritten signature of N. V. Katamadze

Н. В. Катамадзе

" " 2006 г.
М.П.

Исполнитель:
Сидорова Т.В., 2006 г.

Приложение 1а
к Договору аренды
№ М- 01-031417
от « 15 » сентября 2006

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС М-01-

Общество с ограниченной ответственностью "АнКор"

Адрес участка: Мясницкая улица, вл. 8/2, стр.1

Землеустроительное дело № 010404802

Кадастровый номер участка 7701010035054

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	3202 кв.м.
1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате пропорционально занимаемым площадям в здании)	124 кв.м.
1.3. Кадастровый квартал	77-01-01035
1.4. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 № 356-ПП)	40 024 руб. за 1 кв.м.
1.5. Кадастровая стоимость земельного участка*	4 962 976 руб.
1.6. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	1.5

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** 74 444.64 руб.

СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
Штрафы за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы).
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08, поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105011010101120
поле 105 платежного поручения (ОКАТО 45286555000 (для Басманного района))

Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года
ОК № _____ НДС не облагается

Примечание:
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".
Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.
В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Первый заместитель
директора ТОРЗ ЦАО

О.А. Шершкова
2006 г.



От Арендатора:
Директор

В. И. Колосов
2006 г.



Исполнитель:
Бондарева Г.В., 2006 г.

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Приложение N 2 к договору

N М-01-031417

Кадастровый N 7701/01035054

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

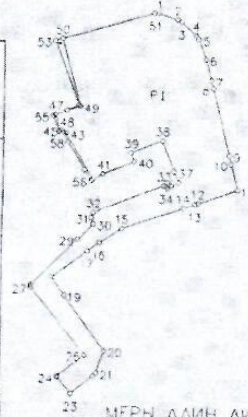
по адресу: Маснишкая ул., вл. 8/2, стр. 1

Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	73 13.9	6.586	
2-3	ЮВ	60 53.4	1.521	
3-4	ЮВ	48 10.6	6.609	
4-5	ЮВ	36 18.9	1.526	
5-6	ЮВ	20 33.8	7.018	
6-7	ЮВ	14 33.8	7.349	
7-8	ЮВ	14 21.5	2.885	
8-9	ЮВ	14 1.8	23.040	
9-10	ЮВ	14 38.4	2.967	
10-11	ЮВ	14 9.8	8.946	
11-12	ЮЗ	70 35.5	13.951	
12-13	ЮЗ	70 35.7	1.008	
13-14	ЮЗ	70 53.6	4.124	
14-15	ЮЗ	70 53.1	21.516	
15-16	ЮЗ	57 40.7	8.957	
16-17	ЮЗ	54 35.4	4.945	
17-18	ЮЗ	53 45.6	14.682	
18-19	ЮВ	35 2.1	7.584	
19-20	ЮВ	36 13.9	22.920	
20-21	ЮЗ	18 47.5	7.826	
21-22	ЮЗ	50 58.6	1.426	
22-23	ЮЗ	50 36.4	9.519	
23-24	СЗ	39 18.2	7.167	
24-25	СВ	3 44.1	0.338	
25-26	СВ	51 23.8	11.404	
26-27	СЗ	39 12.3	28.992	
27-28	СВ	4 0.3	0.802	
28-29	СВ	45 15.1	21.865	
29-30	СВ	45 31.4	7.358	
30-31	СЗ	20 4.6	2.264	
31-32	СВ	22 33.9	1.827	
32-33	СВ	68 37.4	25.203	
33-34	ЮВ	75 12.1	0.803	
34-35	ЮВ	22 47.1	0.800	
35-36	СВ	63 17.4	4.396	
36-37	СЗ	23 6.2	4.141	
37-38	СЗ	21 24.7	10.949	
38-39	ЮЗ	67 54.0	11.232	
39-40	ЮВ	20 25.0	3.165	
40-41	ЮЗ	68 8.1	11.380	
41-42	ЮЗ	61 32.9	4.007	
42-43	СЗ	29 58.8	17.919	
43-44	СЗ	74 45.6	1.305	
44-45	СЗ	29 41.3	0.624	
45-46	ЮЗ	67 56.2	0.629	
46-47	СЗ	14 55.7	5.676	
47-48	СВ	67 16.4	4.227	
48-49	СВ	74 8.4	4.596	
49-50	СЗ	15 44.8	23.644	
50-51	СВ	74 12.3	32.021	
51-1	ЮВ	86 5.8	1.454	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3149.7 кв.м



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
50-49	ЮВ	15 44.8	23.644	
49-48	ЮЗ	74 8.4	4.596	
48-52	СВ	67 14.7	4.214	
52-53	СЗ	20 41.8	23.224	
53-50	СВ	74 12.3	2.417	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 34.0 кв.м

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P3

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
47-46	ЮВ	14 55.7	5.676	
46-54	ЮЗ	67 49.7	0.403	
54-55	СЗ	20 24.6	5.623	
55-47	СВ	67 13.9	0.946	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3.8 кв.м

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P4

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
43-42	ЮВ	69 55.5	17.919	
42-56	ЮЗ	68 31.0	0.614	
56-57	ЮЗ	31 24.4	4.092	
57-58	СЗ	31 37.6	10.393	
58-44	СЗ	29 41.6	3.843	
44-43	ЮВ	74 45.6	1.305	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 14.7 кв.м

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3202 кв.м

И.Иванов
 М.П. О.А. Шербанова

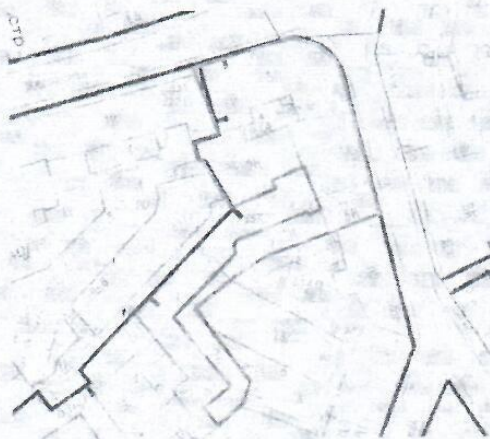
Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2а к Договору аренды

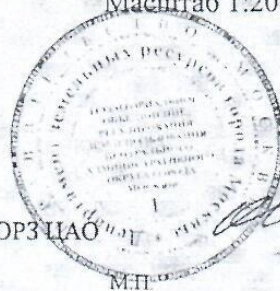
№ М-01-031417

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Мясницкая улица, вл. 8/2, стр. 1
Кадастровый № 770101035054



Масштаб 1:2000



Первый заместитель Начальника ТОРЗ ЦАО

О.А. Щербакова

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-031417/
от «25» 08 201 09.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 15.09.2006 № М-01-031417**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 30.10.2007 № 949-ПП, и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и индивидуальный предприниматель Аксенов Сергей Иванович, именуемый в дальнейшем «Арендатор 2», с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением «Арендатора «2» от 06.05.2010 № 33-СТ0-875/10, ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (Свидетельство о государственной регистрации права от 19.03.2009, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.03.2009 № 77-77-11/055/2009-937):

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.09.2006 № М-01-031417 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к индивидуальному предпринимателю Аксенову Сергею Ивановичу (Арендатор «2») с 19 марта 2009 года.

1.2. Установить Арендатору «2» - индивидуальному предпринимателю Аксенову Сергею Ивановичу с 19 марта 2009 года размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

1.3. Изложить п.1.1 раздела 1 договора аренды в следующей редакции:

«Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 3202 (три тысячи двести два) кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0001035:54, имеющий адресный ориентир: город Москва, ул.Мясницкая, вл.8/2, стр.1, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатору 1 – Катамадзе Николаю Валерьяновичу – для эксплуатации части здания под ресторан;

Арендатору 2 – индивидуальному предпринимателю Аксенову Сергею Ивановичу – для эксплуатации части здания под административные цели.

2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.09.2006 № М-01-031417.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.

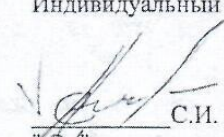
5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Арендатор «2»
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Индивидуальный предприниматель Аксенов Сергей Иванович
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Фактический адрес: 115580, г. Москва, ул. Джалиля Мусы, д.17, корп.2, кв.224
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 772465158189 Паспорт: серия 45 09 № 330160 Выдан Отделением по району Зябликово ОУФМС России по г.Москве в ЮАО 25.06.2008, код подразделения 770-034
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет №
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет №
БИК 044583001,	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон:
От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

от Арендатора 2
Индивидуальный предприниматель


А.В. Матюшевский
"21" июня 2010 г.


С.И. Аксенов
"21" июня 2010 г.

Исполнитель: Кульпина Ю.А., 2010
959-09-71



Приложение 1 к Дополнительному соглашению от «__» _____ 201__ г. № М-01-_____/_____
к Договору аренды
№ М-01-031417
от «15» сентября 2006 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № | М-01-031417- |

Наименование Арендатора «2»: индивидуальный предприниматель Аксенов Сергей Иванович
Адрес земельного участка: Мясницкая улица, вл. 8/2, стр.1
Кадастровый № участка 77:01:0001035:54

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка, всего*	3202 кв.м.
1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам)	117 кв.м.
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка, всего**	128 156 848 руб.
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка, всего*	353 844 886.92 руб.
1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	1.5 %
1.6. Ежегодная арендная плата***	
с 19.03.2009 с применением коэффициента 1,21	84 992.97 руб.
с 01.01.2010 с применением коэффициента 1,33	93 422.02 руб.
с 01.01.2011****	186 844.04 руб.
с 01.01.2012*	193 940.59 руб.

* В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 22.10.2009 № 77/501/09-73942

** В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 № 356-ПП

*** В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя

**** В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 27.10.2009 № 1170-ПП

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы № 48 «О землепользовании в городе Москве» от 16.12.2007 г., глава 4, статья 21)

3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001

Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы), Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001

КБК 071 1 11 05010 02 0001 120

ОКАТО) 45 286 555 000 (только для района Басманный)

Назначение платежа: арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.

ФЛС № М-01-_____. НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП, от 24.05.2005 № 356-ПП, от 27.10.2009 № 1170-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

А.В. Матюшевский

201__ г.

М.п.

Исполнитель: Кульпинова Ю.А., 2010
959-09-71

От Арендатора «2»:

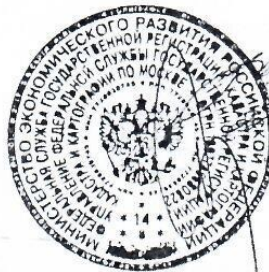
Индивидуальный предприниматель

С.И. Аксенов

«21» _____ 2010 г.

М.п.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-031417/
от «08» 05 2013г.



81
И. С. Мухоморов
15-04/085/2013-834
МАБЕЕВ А.С.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 15.09.2006 г. № М-01-031417**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Кузменко Анны Михайловны, действующей на основании Положения и доверенности от 27.02.2013 № ДГИ-В-90/13, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Инга», именуемое в дальнейшем **Новый Арендатор «1»**, в лице Генерального директора Школяренко Оксаны Юрьевны, действующей на основании устава, с другой стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с обращением **Нового Арендатора «1»** от 21.03.2013 № 33-5-7478/13 и в соответствии со ст.552 ГК РФ, ст.35 Земельного кодекса РФ, на основании Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 02/045/2012-88 на помещение площадью 511,5 кв.м. в здании расположенном по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.8/2, стр. 1 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22.12.2011 г. № 77-77-11/042/2011-100), права и обязанности по договору аренды земельного участка от 15.09.2006г. № М-01-031417 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «Инга» (**Новый Арендатор «1»**) с 22.12.2011 года.
2. Приложение к договору аренды земельного участка от 15.09.2006г. № М-01-031417 по расчету арендной платы изложить с 22.12.2011 в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 15.09.2006г. № М-01-031417.
3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 15.09.2006г. № М-01-031417.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	Новый АРЕНДАТОР «1»
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Инга»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 101000, г. Москва, Мясницкая улица, дом 8/2, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 101000, Россия, г. Мо- сква, Мясницкая улица, дом 8/2, стр. 1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7701023432/770101001 ОКПО 20599708
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810238120106857
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО «Сбербанк» г. Москва
Лицевой счет 0307111000450284	№ Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон	Телефон 8-495-624-59-21

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Начальник Управления оформления
вторичных имущественно-земельных
отношений

м.п.



От Нового Арендатора «1»:

Генеральный директор

О.Ю. Школяренко
г.

м.п.



Исполнитель:
Сегитова А.А.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-031417 / _____
от «__» _____ 20__
к договору аренды
№ М-01-031417 от 15.09.2006

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____ -001

Новый Арендатор «И»: Общество с ограниченной ответственностью «Инга»

Адрес участка: Мясницкая улица, вл. 8/2, стр.1

Кадастровый номер 77:01:0001035:54

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	3202
Кадастровая стоимость земельного участка* с 22.12.2011 по 31.12.2012 (соответствии с кадастровым паспортом от 22.03.2013 № 77/501/13-116383)	руб.	353844886.92
с 01.01.2013 (в соответствии с кадастровым паспортом от 22.03.2013 № 77/501/13-116383)		389617007.78
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	149.93
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 22.12.2011 по 31.12.2012 с 01.01.2013	руб.	248525.75
		273651.99

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 071 111 05011 02 8001 120

ОКАТО 45286555000

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

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

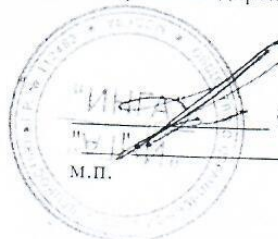
От Арендодателя:

Начальник Управления департамента
вторичных имущественно-земельных
отношений

_____ 2013
М.П.

Сегитова А.А.

От Нового Арендатора «И»:
Генеральный директор



О. Ю.Школяренко
_____ 2013 г.
М.П.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ АНАЛОГАМ

Аналоги Многофункциональные нежилые здания и помещения под торговлю, офис, общепит и т.п.

Аналог №1

Продажа здания (осз) 1526 м2 м. 550 000 000 ₪
Лубянка в цао
№ 1449496118, размещено 16 апреля в 12:29 171 (+6)
Добавить в избранное Добавить заметку

8 903 169-55-15
Написать сообщение

АН "Гермес Реалти"
Агентство
На Авито с мая 2017
Контактное лицо
Виталий
Адрес
Мясницкая улица, 10С1

АН "Гермес Реалти"
АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.

Продажа здания (осз) 1526 м2... 550 000 000 ₪ Виталий 8 903 169-55-15 Написать сообщение

Адрес: Мясницкая улица, 10С1
Лубянка (300 м) Китай-город (400 м) Кузнецкий мост (500 м)
Скрыть карту

Продажа здания (ОСЗ) 1526 м2 м. Лубянка в ЦАО. Продаётся отдельно стоящее здание 1526 м2. Сделан косметический ремонт. Здание расположено в 5-ти минутах пешком от ст. метро Лубянка и Китай город. Здание расположено в историческом центре Москвы, на первой линии одной из самых известных и главных улиц исторической части Москвы, в 10 минутах ходьбы от Кремля, ГУМа, Большого театра и др. памятников архитектуры и музеев города Москвы.


Купить модульные здания
от 8 000 ₪/м2 быстро и качественно! Расчёт, проект, 3D модель - 0 Звоните!
киров.модульное-здание.рф

Продажа помещений
Продажа/аренда офисов от 100 кв.м. в Кировской области
emng.ru

Продажа здания (осз) 1991 м2 у метро Китай-город 433 585 600 Р

№ 1331233193, размещено 16 апреля в 10:13 170 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 903 169-55-15

Написать сообщение

АН "Гермес Реалти"
Агентство
На Авито с мая 2017

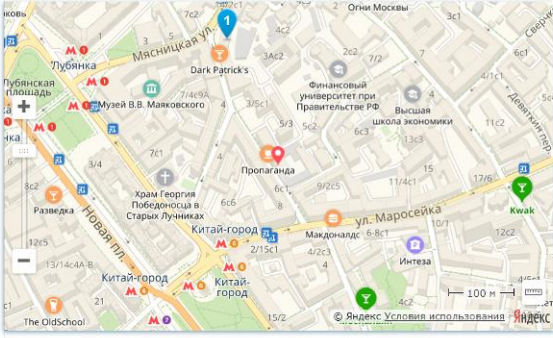
Контактное лицо
Алекс

Адрес
Большой Златоустинский переулочек улица,
9С1


АН "Гермес Реалти"
АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся
быть первыми среди компаний,
реализующих коммерческую
недвижимость на Московском рынке

Продажа здания (осз) 1991 м2... 433 585 600 Р Алекс 8 903 169-55-15 Написать сообщение


Адрес: Большой Златоустинский переулочек улица, 9С1
М Китай-город (200 м) М Лубянка (400 м)
М Площадь революции (700 м) Скрыть карту



Возможно перепрофилирование в жилой дом. Здание расположено в историческом центре Москвы, имеет удобную транспортную доступность. В помещениях выполнен стандартный офисный ремонт, высота потолков 4,5 м. Большие окна. На первом и втором этаже находится ресторан. Подходит под офис; фитнес / спортивный центр; медицинский центр; банк; магазин. Также возможно надстроить дополнительный этаж. Лот (ID) 511480.



Шины Michelin
Магазин-склад со склада дешевле! Бесплатный шиномонтаж. Правка дисков на месте!
topshina.ru




Какое отопление дома выбрать?
Современное электро-водяное отопление XL PIPE за 4000 р/мес. Без котла и грязи.

Продам торговое помещение, 1937 м² 650 000 000 ₽

№ 1388148737, размещено 5 апреля в 17:34 730 (+1)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 958 763-93-95

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

DIADEMA
Агентство
На Авито с июля 2013

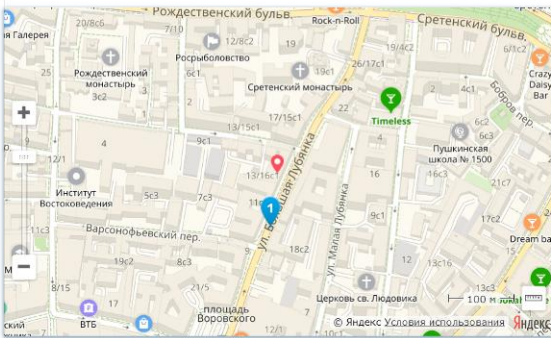
Контактное лицо
Дамир

Адрес
Город Москва, р-н Красносельское
Большая Лубянка ул, 13/С16


DIADEMA
предоставляет весь спектр риэлторских услуг

Продам торговое помещение, ... 650 000 000 ₽ Дамир 8 958 763-93-95 [Написать сообщение](#)

Адрес: Город Москва, р-н Красносельское Большая Лубянка ул, 13/С16
■ Кузнецкий мост (400 м) ■ Сретенский бульвар (500 м)
■ Тургеневская (500 м) [Скрыть карту](#)



Продажа помещений в цоколе
ЖК на Каванской (Пролетарская 14), цокольный этаж дома бизнес класса. 50 000 руб/м2
[жкнаказанской.снужиров.рф](#)



Ищем партнёра в вашем городе
Откройте свой бизнес по оформлению виз с прибылью 4 800 000 рублей в год.


К продаже предлагается торговое помещение в историческом центре Москвы, на первой линии улицы Лубянка Большая (помещение можно использовать под развлекательный клуб, ресторан, караоке-клуб). В настоящее время помещение полностью сдано в аренду. Общая площадь: 1937 кв.м., из них: (1 этаж 777 кв.м., антресоль 86 кв.м., полуцоколь 1074 кв.м.).

Аналог №4

Продажа: Торговая площадь 1 900 м² 750 000 000 ₽

№ 1469083080, размещено 4 апреля в 23:30 3306 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 1900 м²


8 958 763-91-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

DIADEMA
Агентство
На Авито с июля 2013

Контактное лицо
Анна
Адрес
Москва, улица Большая Лубянка

DIADEMA
предоставляет весь спектр риэлторских услуг



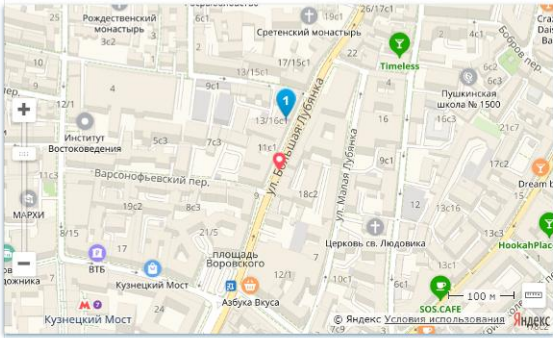
Продажа: Торговая площадь 1... 750 000 000 ₽ Анна 8 958 763-91-21 Написать сообщение

138 объявлений агентства

Адрес: Москва, улица Большая Лубянка

- Кузнецкий мост (400 м)
- Тургеневская (500 м)
- Лубянка (500 м)

Скрыть карту




Продаётся торговое помещение 1950 кв.м. в центре Москвы на улице Большая Лубянка

Пожаловаться

DOM.RU БИЗНЕС

Узнать подробнее b2b.dom.ru


Подключение происходит при наличии технической возможности на условиях тарифных планов. Услуги в г. Новосибирск оказывает ООО «Новотелеком», в остальных городах – АО «ЭР-Телеком Холдинг». Подробную информацию Вы можете получить на сайте b2b.dom.ru



Продам торговое помещение, 1050 м² 373 105 000 ₽

№ 1119409544, размещено 10 апреля в 10:48 212 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку

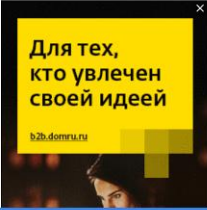


8 495 142-78-90

BROKER ESTATE
Агентство
На Авито с 15 марта 2019
Завершено 528 объявлений

461 объявление пользователя

Адрес
Москва, проезд Лубянский 25 с2

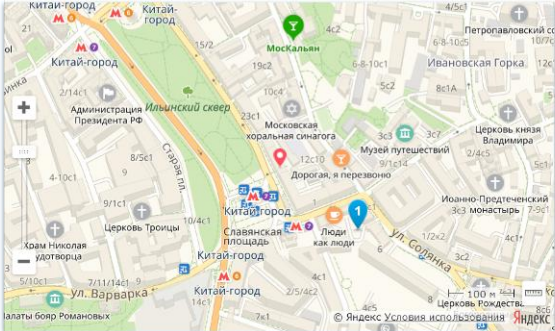


Пуск

Продам торговое помещение, 1050 м² 373 105 000 ₽

Адрес: Москва, проезд Лубянский 25 с2

М Китай-город (300 м) М Лубянка (700 м)
М Площадь революции (800 м) Скрыть карту



Лот 7429 Здание расположено в престижном районе Москвы, в самом центре общественной столицы. В пешей доступности находится множество достопримечательностей, памятников, музеев и Красная площадь. Имеется отдельный вход со стороны Лубянского проезда и вход со двора. Все помещения заняты арендаторами. Окупаемость 8 лет.

Продается готовый арендный бизнес!
Торгово-офисные комплексы с арендаторами, S=3134 кв.м. 1 собственник. Окупаемость 5 л! [realt-kuban.ru](#)

Datsun on-DO от 400 тыс.руб!
Уникальные ценовые условия! Подробнее на сайте. [datsun.ru](#)

ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Данные <https://rosreestr.ru/> Запрос в режиме онлайн по объекту капитального строительства (Нежилое здание), в котором расположены объекты оценки, кад.номер: 77:01:0001035:1036

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0001035:1036
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС ^а :	10923,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2835927900,27
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, ул Лясницкая, д В/2, строен 1
(ОКС) Тип:	Здание (нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1917
(ОКС) Завершение строительства:	1917
Дата обновления информации:	19.02.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2105908
Форма собственности:	
▶ Права и ограничения	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте	
▶ Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
- Реестры саморегулируемых организаций

Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVJLbtswED2NtyEpyZbsHesEbus2aRKnMbUhKJmVFEiUQJFFsuwm21ygh-iyKNA7yDcqP3aSRWsvKggCZua9mTdvBFKwBqlgX6uCqaoVrDYxSSd0cRmdoXmElotLFEP8Di9RiBYOrsbg9iDgAoH0f_gGYPnwHw-Ghp8eHDEPjgCsxGND3o00qNvM-4FFFiYFSCX_wiWXJ1qadKIU189GcAQfmNjw-xOpR_Bv6LLtFVg_gwAx-8cUorcY4ShYXpyuphBfhfDzh_MggBCBaysvb4WSbV1zCcgIXnMm8xLn9ka22ruYqoeOAzLHp_T85uObsytbynRVbypRAOJ8yNmGct0AEscziGZmOwTD8cx8JrYseWFbkldNmZ9CINTcpXV2x3PIMWWrezMycQXFpKJd21eeMJ76rOTcoIfv26ftt-H38HP7OPwafmyfXubRagMlisZBMvGOe6Wdyku24veGPY2iKHYEupu_5zxfyUtWquYNFzt5bXbnt3XBQSoXuW4yyUTOqVG1t2Dfb-etSUSuV-1szOw5Xrbcg5R0v5SsilK9anZiUHE3V1oatqOyzni526Nrbtaw-tTcJiqBYZMce_8AMhdNvA!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GO4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MECcontroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=77:1:1035:1036&dbName=firLite®ion_key=177

Данные <https://rosreestr.ru/> Запрос в режиме онлайн по объекту капитального строительства (Нежилое помещение, часть здания), кад.номер: 77:01:0001035:1796

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 77:01:0001035:1796
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 26.12.2013

Этаж: 1 (Адресоль), 0 (Подвал), 1
 Площадь ОКС'а: 2050,3
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 316750867,5
 Дата внесения стоимости: 09.01.2019
 Дата определения стоимости: 01.01.2018

Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1

(ОКС) Тип: Нежилое помещение, часть здания
 Дата обновления информации: 05.04.2019

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 1117
 Условный номер: 43040

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77:01:0001035:1796-77/01/2018-4 от 18.01.2018 (Арест)
	№ 77:01:0001035:1796-77/01/2018-6 от 29.03.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:01:0001035:1796-77/01/2018-13 от 11.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
№ 77:01:0001035:1796-77/01/2018-8 от 10.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	№ 77:01:0001035:1796-77/01/2018-18 от 24.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
№ 77:01:0001035:1796-77/01/2018-22 от 11.10.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	

Найти объект на публичной кадастровой карте
 Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z/1/pVLBcpwEP2WHHyNVoAN9k11Mm7rNmKSp7G4MAKrQAYEI6ROcsy11_xAP6LHTmf6D_iPKiE7yaF1DmW47O57-94-QDFao1iwr2XOVNkIVpmaxpNkcRGc4nmAl4sLHAJ5R5bYxwuA1RjdHAScYxT_D98ALB_-8RAw_PigxNx7BWAAtvibyHsV51aQuDyJSP8pRLPkXLrk81tK0C6XabjaCEdwzseF3x1KP4G_ooukUWj-BEDX3hwngtwSTwFuen6ymQC59-PzhzPMAMLqy9rJGKNIUFZeIjuCKM5kVJLPfyE67oU7UfcsRnZOT5Oz645vTSztKdVltSpEjOuSQsU0idI1oGM4Az8x1GPzxDifTiR1LntuV9MVS5iSokpoPbZ3e8kw5TNHozkhGw0AxqZK26UpHGE9dV3Ju0P337eP2of_d_9x-63_1P7aPz3pJuUEUB2MvmrjEndNWZQVb8TvD9nEUyWdKqYrXXOwMNOmtu8cWXGS6TiUTGU_M5v0Ze8YuH9MIBmo1RJHaSJ-d7kFKDngyzAv1Ypk7fm_46RfZ8XWmtDLTsgcpak8fOaVtfr6H8VN9EKgK_jg6-5OjoD0pY0eU/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=СZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=77:1:1035:1796&dbName=firLite®ion_key=177

Данные <https://rosreestr.ru/> Запрос в режиме онлайн по объекту капитального строительства (Нежилое помещение, часть здания), кад.номер: 77:01:0001035:1820

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 77:01:0001035:1820
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 26.12.2013

Этаж: 1 (Антресоли), 0 (Подвал)
 Площадь ОКС'а: 511,5
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 79021640,12
 Дата внесения стоимости: 09.01.2019
 Дата определения стоимости: 01.01.2018

Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Мясницкая, д.8/2, стр.1
 (ОКС) Тип: Нежилое помещение, помещение
 Дата обновления информации: 05.04.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 28567
 Инвентарный номер: 111/7

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77-11/058/2013-161 от 07.08.2013 (Ипотека)
	№ 77-77-12/042/2011-100 от 22.12.2011 (Залог в силу закона)
№ 77-77-12/042/2011-100 от 22.12.2011 (Собственность)	№ 77:01:0001035:1820-77/012/2018-5 от 29.03.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:01:0001035:1820-77/012/2018-9 от 24.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:01:0001035:1820-77/017/2018-13 от 11.10.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77-77-11/083/2006-489 от 20.07.2006 (Аренда)

Найти объект на публичной кадастровой карте
 Сформировать запрос
 Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVJLUttAED2Nt0yPPIh4NzGUQ5xAABM82qhG8iCJkkaq0SgFy2zYcgEOWTKVqtxBvIHmYwOLxF5ENZvufq_79WuhGC1RLNj3MmeqbASrdEzjw2R2EZzgaYDnsws8BnJK5tjHM4BFiG52As4xiv-HrwGGD_4CGh-vHPE1NsDMBL3DfmE4rxqUucHEakf5SiW_JZLLg96qdOFUm03GcEIHphY8fsD2Y_gb-ii6RRavoIQ1fuPE8AfCSaBnz8_XhwBufTh2-czzwPA6MrIyxqhZFNvXCI6givOZFaQzNzIVDsBJ-gh5YhOyXFydv3lw8mlKaV9Wa1KkSNqfcjYKhF9jeh4PAE80dth8MMJjwwZclz05K-a8rcFKpkz226T-94phymaPpOj4xsQTGpkrbpSkcIj1xWcq7Rw_P6af1j-D38XD8Ov4aX9dPbvKRciYqD0IsOneNOaauygi34vWYHYRT4lpBs5m85r1dykpWqeM3FR16T3rltbbCTykXW16kIuOJVrW1YNtv461OBLZXZWIMzTnettyCILS_ICzzOrIrtku4djdTvdRsS2Wt9nKzR1tfl6H8Wt9EKgK_jva9P3r3RKs!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GO4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:1:1035:1820&dbName=firLite®ion_key=177

Данные <https://rosreestr.ru/> Запрос в режиме онлайн по земельному участку, на котором расположен объект оценки, кад.номер: 77:01:0001035:54

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:01:0001035:54
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 01.01.2007

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
 Площадь: 3202
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 500487777.48
 Дата определения стоимости: 01.01.2016
 Дата внесения стоимости: 09.01.2019

Адрес (местоположение): г Москва, ул Мясницкая, вл 8/2, стр 1
 Дата обновления информации: 09.01.2019

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77-12/029/2007-191 от 12.09.2007 (Ипотека)
	№ 77-77-12/007/2008-834 от 14.05.2008 (Ипотека)
	№ 77-77-14/009/2010-492 от 21.07.2010 (Аренда)
	№ 77-77-14/015/2008-68 от 16.08.2013 (Аренда)

Особые отметки

- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
- Реестры саморегулируемых организаций

Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVLLctMwFP0WFtWV34kTnYm7OOiLRNaeS_NRnaE7Y4te2QJ2mU3bPsDfARLhnn-wfkjJDpu4B0gUcb3XvOPeceGSVojRLBvpQ5U2UjWGXuJBnTxXlwgucBXi7O8QTit_ES-3gBsArR9UHAGUbj_ANwPLhH18Mhp8clJh7LwCsxZdE3qEkr5p0yCMWqR_IKJH8M5dcHmlpyoVSbTcbwQjumNjw2yOp_R_A3dNF0Cq0fOYiy_ScU8JsYx4G3PDteTSG-8OHT-1PPA8Do0trLgqFkU1VcljKCS85kVsSZfSPb7dydqrUWzKPj-np1YfXJxe2leqy2pQiR8TikLENFbpGZDKZAZ6Z7TD44SwMbFPy3A4kz0ayQYMoqbk6r6_SGZ2rAFI3ujGdkGopJRdumKwdCOB2qknOD7r9vH7b3_e_-5_Zb_6v_sX140qPIBhEchF40HvIefLYqK9iK3xr2dBx3mBKqYrXXOwMNONsI270J25_cDHB7RdLjJdp5KJjFOju19yP2-XnSm4JJrKxZTauf_22IOUdL-MLPNCPrI2QN1QdKa0NGxHZa1Ja7dHW1-tofxYX0cqAr-ODp-vr_4Aj-bG4w!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VNLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectD ataController==/?object_data_id=77:1:1035:54&dbName=firLite®ion_key=177

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



Форма №

Р	6	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

ДРЯГИНА ЕЛЕНА АНАТОЛЬЕВНА
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован **АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КИРОВА (ОБЛ.) РЕГИСТРАЦИОННО-ЛИЦЕНЗИОННАЯ ПАЛАТА**
(наименование регистрирующего органа)

" 01 " " февраля " " 2000 " № 5943-П-3
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3	0	4	4	3	4	5	3	5	7	0	1	5	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи " 22 " " декабря " " 2004 "
(число) (месяц (прописью)) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г.Кирову Кировской области
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа
Заместитель руководителя ИМНС России по г.Кирову

Л.С.Бердинских
(подпись, Ф.И.О.)

М.П.



серия 43 № 001339144



Форма №

Р 6 0 0 0 4

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о внесении изменений в сведения об индивидуальном предпринимателе, содержащиеся в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей

ДРЯГИНА ЕЛЕНА АНАТОЛЬЕВНА

(фамилия, имя, отчество)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 0 4 4 3 4 5 3 5 7 0 1 5 3 0

" 05 " " декабря " " 2005 "

(число) (месяц (прописью)) (год)

за государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

4 0 5 4 3 4 5 3 3 9 0 0 1 0 2

Инспекция Федеральной налоговой службы по городу Кирову

(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Заместитель руководителя инспекции ФНС России

Л.С.Бердинских

(подпись, Ф.И.О.)



серия 43 №

001118531

Экз. единственный



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ
ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ,

ДРЯГИНА ЕЛЕНА АНАТОЛЬЕВНА

физическому лицу

Фамилия, имя, отчество

ЖЕН.

пол _____ дата рождения " 01 " февраля 1974 г.

число, месяц, год

г. Киров

место рождения _____

указывается в точном соответствии с записью в документе, удостоверяющем личность

и подтверждает постановку " 02 " февраля 2000 г.
физического лица на учет число, месяц, год постановки на учетв Инспекции Министерства Российской Федерации
по налогам и сборам по городу Кирову

4 3 4 5

(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

Идентификационный
Номер
Налогоплательщика

4 3 4 5 0 0 3 0 8 2 4 9

Дата выдачи Свидетельства " 04 " февраля 2000 г.
число, месяц, год

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место жительства на территорию, подведомственную другой государственной налоговой инспекции, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае потери.

Руководитель инспекции МНС РФ
по городу Кирову

А.С. Баранцев

серия 43 № 0010874



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Дрягина Елена Анатольевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3304 № 587677, выдан 08.11.2005г.

ОВД Первомайского р-на г. Кирова

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 21 » января 2008г., регистрационный № 003051

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 23 » января 2017 года.

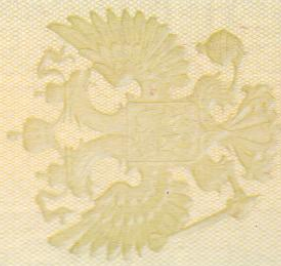
Президент



С.А. Табакова

0023141 *

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

407



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426428

Настоящий диплом выдан

Злене Анатольевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 3 июня 2002 г. по 28 августа 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном техническом университете
(наименование образовательного учреждения (подразделения) образовательного учреждения)

по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы, специальности, дисциплины)
специальность по специальности "Экономика
статистики предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 августа 2002 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Злены Анатольевны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики
(наименование сферы деятельности)
статистики предприятий (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 100 2002

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уральский государственный экономический университет»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

660400015486

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3397

Город

г. Екатеринбург

Дата выдачи

31 июля 2018 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Дрягина
Елена
Анатольевна**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Исследовательском институте дополнительного профессионального образования ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет»

в период с 25 июня 2018 г. по 25 июля 2018 г.

по дополнительной профессиональной программе

«Оценка недвижимости»

в объёме **80 часов**



Руководитель

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Автономная некоммерческая
организация "Многофункциональный
центр развития профессиональных
квалификаций "Эстиматика"

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

662406905675

Документ о квалификации

Регистрационный номер
122/2018

Города
Екатеринбург

Дата выдачи
25 июля 2018 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Дрягина
Елена Анатольевна**

прошла(а) повышение квалификации в (на)
АНО "МФЦРПК "Эстиматика"

по дополнительной профессиональной программе
"Оценка недвижимости"

80 ак. часов
в объеме



Каукина Т. В.

Каукина Т. В.



СООО «ВСК», ул. Островная, д. 4, г. Москва, 121552
 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru, www.vsk.ru
 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
 лицензия ФССН С № 0621 77 от 19.01.11

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18160В4009266

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Дрягина Елена Анатольевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 360 руб. 00 коп. (Три тысячи триста шестьдесят рублей 00 копеек)
---	---

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,112% от страховой суммы
------------------------	---------------------------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «31» декабря 2018 г.
---	---

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2019 г.	по «31» декабря 2019 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 **10% 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

Кировский филиал: 610020, Кировская обл., г. Киров, ул. Пятницкая, д. 23

От имени Страховщика:

/А.И. Харин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Киров

Дата выдачи «26» декабря 2018 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014653-1

« 14 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дрягиной Елене Анатольевне

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

от « 14 » сентября 20 18 г. № 88

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » сентября 20 21 г.



008438 - KA1