

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 131-17

**рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1 148,2 кв.м, этаж №1,
кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенного по адресу: 125424, город
Москва, улица Летная, дом 98**

Заказчик оценки:	Закрытое акционерное общество «САТУРН-А»;
Дата проведения оценки (дата оценки):	06 июля 2017 года;
Дата составления Отчёта об оценке:	27 июля 2017 года
Вид определяемой стоимости:	рыночная.

Уважаемая Наталья Васильевна!

В соответствии с договором № 131 на оказание услуг оценки от 27.07.2017 года между Исполнителем – ООО «ИКБ «ЭкспертЪ» в лице генерального директора Коробицкой Ольги Валерьевны, действующего на основании Устава, и Заказчиком – ЗАО «САТУРН-А», в лице Конкурсного управляющего Петрыкиной Натальи Васильевны, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29 января 2014 года по делу № А40-46727/13, Определения Арбитражного суда города Москвы от 02 декабря 2016 года по делу № А40-46727/13-123-20Б, с другой стороны, произвели оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1 148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенного по адресу: 125424, город Москва, улица Летная, дом 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189).

Оценка была произведена по состоянию на 06 июля 2017 года.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результаты оценки будут использованы Заказчиком для принятия управленческих решений.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, Федеральных стандартов оценки РФ № (1-3, 7), стандартами и правилами оценочной деятельности общественной организации «Российское общество оценщиков» («РОО»).

Юридическая экспертиза полных прав собственности, а также полная инвентаризация Объекта оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная и отражена в соответствующей главе настоящего Отчёта об оценке.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчёте об оценке, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа предоставленной Заказчиком информации, исследования рынка оцениваемого имущества, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет последний.

На основании проведённого анализа, выполненных расчётов с учётом допущений, принятых при проведении работы, Оценщик пришёл к следующим заключениям:

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенного по адресу: 125424, город Москва, улица Летная, дом 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189), по состоянию на дату оценки округлённо составляет:

ИТОГО НА ОБЩУЮ СУММУ

9 450 000 (Девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек
без учета НДС

Оценка проводится с учетом расположения объекта недвижимости, в состав которого входит Объект оценки, на земельном участке с кадастровым номером 77:08:15001:016, предназначенном для эксплуатации указанного объекта недвижимости, и право аренды которого в соответствующей части принадлежит ЗАО «САТУРН-А».

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчёта. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Оценщик I категории _____ **О.В. Коробицкая**

Генеральный директор ООО «ИКБ «ЭкспертЪ» _____ **О.В. Коробицкая**



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
3.1. Допущения, на которых основывается оценка	9
3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	10
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ	10
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	10
4.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЁННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЗВОЛЯЮЩЕЕ ОСУЩЕСТВИТЬ ЕГО ИДЕНТИФИКАЦИЮ	13
6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.3.1. Краткая характеристика Москвы	16
6.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	21
ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ В 2017 Г	22
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	23
7.4. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	30
7.5. АНАЛИЗ СКИДКИ НА ТОРГ	32
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	33
8.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	33
8.2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	33
8.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	33
8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
8.4.1. Обоснование выбора методов расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	34
8.4.2. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	35
8.4.3. Обоснование выбора единицы сравнения	35
8.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	41
8.5.1. Установление периода прогнозирования	41
8.5.2. Прогноз изменения основного дохода	41
8.5.3. Прогноз изменения расходов.....	48
8.5.4. Определение ЧОД.....	51
8.5.5. Определение коэффициента капитализации	51
8.5.6. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	53
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	55
9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	55
9.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	57
11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ	58
12. ПРИЛОЖЕНИЕ	59
12.1. ФОТОТАБЛИЦА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	61
12.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	99
12.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ (ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА) И ОЦЕНЩИКА	106

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. <i>Объект оценки</i>	Нежилое помещение общей площадью 1148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенное по адресу: 125424, г. Москва, ул. Летная, д. 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189).
2. <i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</i>	Право собственности.
3. <i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
4. <i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Для принятия управленческих решений.
5. <i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость.
6. <i>Дата оценки</i>	06.07.2017.
7. <i>Срок проведения оценки</i>	Согласно Договору, но не более 6 рабочих дней.
8. <i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	<p>Пользователями отчета об оценке являются Заказчик оценки, ООО «Сбербанк Капитал», его дочерние общества, а также их дочерние общества. Оценщик должен провести личный осмотр Объекта оценки. Оценка производится без учета имеющихся обременений Объекта оценки. Оценка проводится с учетом расположения объекта недвижимости в состав которого входит Объект оценки на земельном участке с кадастровым номером 77:08:15001:016, предназначенном для эксплуатации указанного объекта недвижимости, и право аренды которого в соответствующей части принадлежит ЗАО «САТУРН-А».</p> <p>Допущения и ограничительные условия общего характера (не зависящие от Объекта оценки) указываются оценщиком в соответствующем разделе отчета.</p>
9. <i>Прочие условия проведения оценки</i>	<p>Отчет составляется в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими оценочную деятельность.</p> <p>Результаты оценки должны быть представлены заказчику в виде письменного отчета об оценке в двух экземплярах, на бумажном носителе. Предварительно заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате Excel.</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена и Отчёт об оценке составлен в соответствии с законодательством, регулирующим сферу оценочной деятельности, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности на территории РФ, а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, членами которой являются Оценщик (и), проводивший(е) настоящую оценку:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. N 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611;
- Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков, гармонизированных с Международными стандартами оценки и обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков: «Свод стандартов и правил РОО 2015».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Допущения, на которых основывается оценка

- Пользователями отчета об оценке являются Заказчик оценки, ООО «Сбербанк Капитал», его дочерние общества, а также их дочерние общества.
- Оценщик должен провести личный осмотр Объекта оценки.
- Оценка производится без учета имеющихся обременений Объекта оценки.
- Оценка проводится с учетом расположения объекта недвижимости, в состав которого входит Объект оценки, на земельном участке с кадастровым номером 77:08:15001:016, предназначенном для эксплуатации указанного объекта недвижимости, и право аренды которого в соответствующей части, принадлежит ЗАО «САТУРН-А».
- Допущения и ограничительные условия общего характера (не зависящие от Объекта оценки) указываются оценщиком в соответствующем разделе отчета.

3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Все расчёты в рамках отчёта выполнены с помощью Microsoft Excel в связи с более точным вычислением десятичных знаков. Результаты расчётов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора; возможная погрешность незначительна, не влияющая на результат оценки;
- Данные об объёмно-планировочных характеристиках, а также количественные и качественные характеристики объекта оценки взяты из технической документации БТИ, предоставленной Заказчиком. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объёмы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера;
- Оценщик не несёт ответственности за наличие скрытых факторов (в том числе скрытых дефектов, которые могут повлечь за собой появление признаков аварийности здания, в котором расположен объект оценки), которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчёта.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта;
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта;
- Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. Использование отчёта для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам;
- Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- Публикация отчёта целиком или по частям, или ссылок на отчёт, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков запрещена без письменного согласия Оценщиков;
- Согласно ст. 12 Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Реквизиты
Заказчик / Заемщик	Закрытое акционерное общество «САТУРН-А»
ОГРН и дата его присвоения:	№ 1027739847189 присвоен 20.12.2002;
Место нахождения:	125424, г. Москва, ул. Летная, вл. 98
ИНН/КПП:	7733050781/773301001.

4.2. Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчёт об оценке

Наименование	Реквизиты
Фамилия, имя, отчество оценщика:	Коробицкая Ольга Валерьевна;
Трудовой договор:	трудовой договор № 1 от 20 июля 2007 года, заключён с ООО «ИКБ «ЭкспертЪ»;
Место нахождения Оценщика:	190031, Россия, город Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 4а, строение А, офис 525;
Адрес электронной почты:	ikb_expert@mail.ru
Номер контактного телефона:	(812) 332-35-48
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 28 августа 2007 года за регистрационным № 000768. Адрес саморегулируемой организации: город Москва, 1-ый Басманный переулок, дом 2А, офис 5;
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 357608 выдан 30.07.2001 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; свидетельство о повышении квалификации выданное Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, регистрационный № 392-4С, 2004 год; Свидетельство о повышении квалификации выданное ГОУ ДПО «Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова», регистрационный № 274-7С, 2007 год; Свидетельство о повышении квалификации выданное ГОУ ДПО «Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова», регистрационный № 561-10С, 2010 год; Свидетельство о повышении квалификации выданное НОУ ВПО «Московским финансово-промышленным университетом «Синергия», регистрационный № 0322, 2013 год; Свидетельство о повышении квалификации выданное НОЧУВО «Московским финансово-промышленным университетом «Синергия», регистрационный № 0133, 2016 год;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-704-006227/17 выдан СПАО «Ингосстрах» на срок с «24» февраля 2017 года по «23» февраля 2018 года, страховая ответственность застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;
Квалификация и стаж работы оценщика в оценочной деятельности:	оценщик I категории, стаж работы в области оценки – с 2000 года.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Реквизиты
Организационно-правовая форма и наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консалтинговое бюро «ЭкспертЪ»;
ОГРН и дата его присвоения:	№ 1066025021369 присвоен 29.03.2006 года;
Адрес регистрации:	190031, Россия, город Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 4а, строение А, офис 525;
Адрес местонахождения:	190031, Россия, город Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 4а, офис 525; Обособленные подразделения: 180000, Россия, Псковская область, город Псков, улица Гоголя, дом 3, офис 10; 182100, Россия, Псковская область, город Великие Луки, улица Некрасова, дом 10;
ИНН/КПП	6025026587/783801001;
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	является членом Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков», включено в реестр за регистрационным № 601136;
Страхование ответственности оценщиков:	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-704-056902/16, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 01 октября 2016 года по 30 сентября 2017 года.

4.4. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах

Наименование	Показатель
ФИО:	не привлекались;
Наименование организации, должность:	-;
Квалификация привлекаемых специалистов:	-;
Степень участия:	-;
Обоснование необходимости привлечения:	-.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Наличие и описание показателя
Номер Отчета об оценке	131-17
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 131 на оказание услуг оценки от 27.07.2017 года между Исполнителем – ООО «ИКБ «ЭкспертЪ» в лице генерального директора Коробицкой Ольги Валерьевны, действующего на основании Устава, и Заказчиком – ЗАО «САТУРН-А», в лице Конкурсного управляющего Петрыкиной Натальи Васильевны, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29 января 2014 года по делу № А40-46727/13, Определения Арбитражного суда города Москвы от 02 декабря 2016 года по делу № А40-46727/13-123-20Б
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	нежилое помещение общей площадью 1 148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенное по адресу: 125424, г. Москва, ул. Летная, д. 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189);
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности;
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ипотека;
Информация о балансовой стоимости	Заказчиком не предоставлена
Дата проведения оценки/ дата определения стоимости объекта оценки:	06 июля 2017 года;
Дата составления отчёта об оценке:	27 июля 2017 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. (без НДС):	- не применялся
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. (без НДС):	- 9 122 020;
Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. (без НДС):	- 9 773 422;
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. (без НДС):	- 9 450 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку; - Отдельные части настоящего Отчёта об оценке не могут трактоваться раздельно. Отчёт об оценке достоверен лишь в полном объёме и для указанных в нём целей. Использование Отчёта об оценке для других целей может привести к неверным выводам; - Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из ЕГРН от 02.06.2017;
- Договора № б/н долевого участия в строительстве многофункционального торгово-развлекательного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Летная, вл. 98, от 04.09.2006;
- Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-08-020130 от 13.05.2003;
- Уведомления об изменении размере арендной платы по договору аренды № ДГИ-И-1268/17 от 17.01.2017.

Согласно п. 12 ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке», документы, представленные заказчиком подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

6.2. Описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию

Таблица 6.1. Сведения об осмотре объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя
Произведён осмотр объекта оценки	да;
Дата осмотра объекта оценки	06 июля 2017 года;
Причины, по которым объект не был осмотрен	нет;
Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра объекта оценки	не требуются.

Таблица 6.2. Сведения о собственнике объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя
Полное наименование:	Закрытое акционерное общество «САТУРН-А»
ОГРН и дата его присвоения:	№ 1027739847189 присвоен 20.12.2002;
Информация о балансовой стоимости объекта оценки:	не предоставлена;

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 1 148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенное по адресу: 125424, г. Москва, ул. Летная, д. 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189).

Объект оценки принадлежит на праве собственности Закрытому акционерному обществу «САТУРН-А» (ИНН: 7733050781; ОГРН: 1027739847189) на основании Договора аренды земельного участка (с изменениями от 19.08.2003) от 13.05.2003 № М-08-020130; Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2015 № 77-179000-006797-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), о чем в Едином государственном реестре недвижимости от 02.06.2017 сделана запись регистрации № 77:08:0015001:1763-77/012/2017-1.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: согласно Выписке из ЕГРН имеется обременение права собственности на объект оценки в виде ипотеки.

Оценка проводится с учетом расположения объекта недвижимости, в состав которого входит Объект оценки, на земельном участке с кадастровым номером 77:08:15001:016, предназначенном для эксплуатации указанного объекта недвижимости, и право аренды которого в соответствующей части, принадлежит ЗАО «САТУРН-А».

Согласно принятым допущениям Оценка производится без учета имеющихся обременений Объекта оценки.

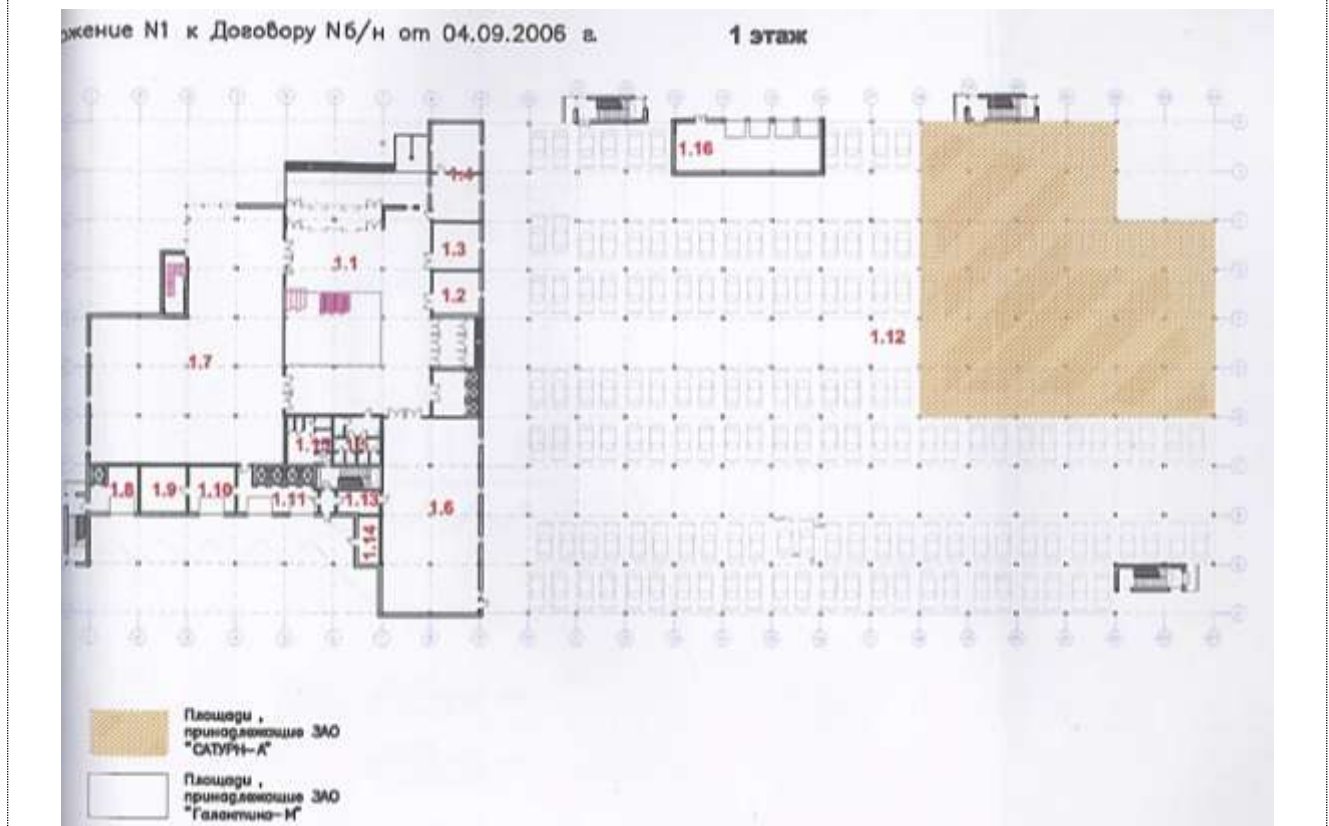
Объект оценки расположен на первом этаже многофункционального торгово-развлекательного комплекса и представляет собой наземный открытый одноуровневый паркинг.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого помещения получены на основании данных Договора долевого участия от 04.09.2006 (см. п. 12.2), по сведениям Заказчика, а также выявлены в ходе визуального осмотра.

Таблица 6.3. Описание объекта оценки

Показатель	Наличие и состояние показателя
Тип объекта:	нежилое помещение
Адрес:	125424, город Москва, улица Летная, дом 98
Кадастровый номер:	77:08:0015001:1763
Информация о кадастровой стоимости:	66 470 411,75 рублей (на основании Выписки из ЕГРН от 02.06.2017)
Информация о балансовой и остаточной стоимости:	не предоставлена
Год постройки:	2015
Занимаемый этаж/ Количество этажей:	1/4
Группа капитальности	нет данных
Наличие подземных этажей:	нет
Функциональное назначение:	нежилое; наземный открытый одноуровневый паркинг

Показатель	Наличие и состояние показателя
Текущее использование:	не используется
Описание направления использования помещений объекта оценки:	автостоянка (паркинг)
Количество машиномест:	44
Площади по внутреннему обмеру здания	
Площадь:	нет данных
Строительный объем:	нет данных
Площадь (согласно данным Выписки из ЕГРН):	1 148,2 кв.м;
Площадь 1 машиноместа (согласно конструктивным особенностям помещения: расстояние между колоннами принято равным 6 м)	~18 м
Высота потолков:	нет данных
Техническое описание	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент:	ленточный
Стены:	из прочих материалов
Перегородки:	отсутствуют
Перекрытия:	железобетонные
Крыша:	нет данных
Полы:	бетонные
Проёмы:	заполнение отсутствует
Внутренняя отделка:	без отделки
Санитарные и электротехнические устройства:	электричество
Информация об износе:	при осмотре объекта оценки признаки значительного физического износа не выявлены
Информация об устареваниях:	в ходе оценки признаки функционального и внешнего устаревания не выявлены
Информация об элементах объекта оценки, имеющих специфику и влияющих на результаты оценки:	не выявлена
Информация о капитальных ремонтах (реконструкциях, перепланировках):	не предоставлена, документально не подтверждена
Внешнее благоустройство:	подъездные пути, тротуары (качество дорог и тротуаров) – с твёрдым покрытием. Состояние покрытия хорошее.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект оценки расположен на первом этаже многофункционального торгово-развлекательного комплекса и представляет собой наземный открытый одноуровневый паркинг.



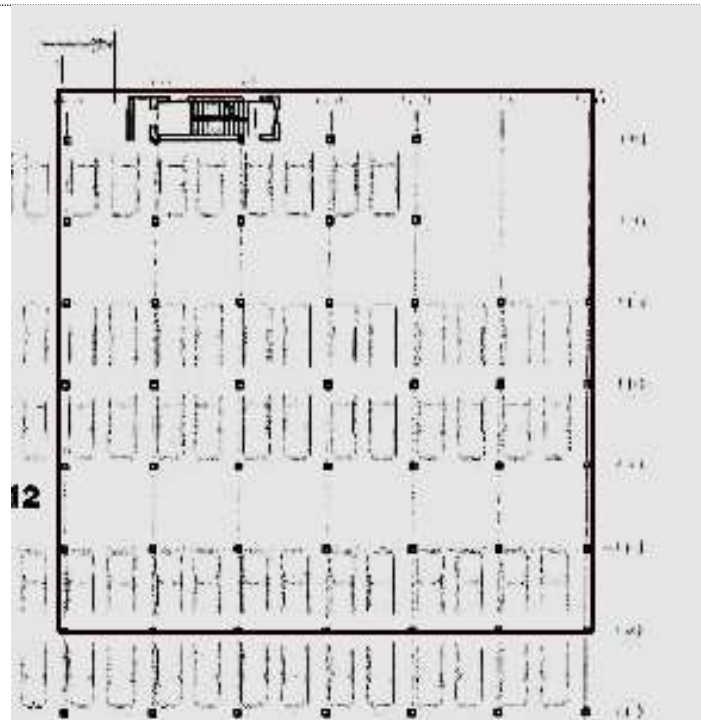


Рисунок 1. План объекта оценки

Вывод о техническом состоянии помещения. В ходе визуального осмотра выявлено, что объект оценки по своему функциональному назначению представляет собой наземный открытый одноуровневый паркинг; на дату оценки не используется.

Состояние помещения можно охарактеризовать как хорошее; оборудовано электричеством, отопление отсутствует.

Фотографии, отражающие все направления использования оцениваемого помещения, представлены в п. 12.1 настоящего Отчёта об оценке.

6.3. Местоположение объекта оценки

6.3.1. Краткая характеристика Москвы

Москва (основана в 1147 году) – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126 человек (по данным на 2016 год), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями. Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2 550 кв. км. Треть (870 кв. км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1 691,5 кв. км — за ней.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м). Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва делится на 12 административных округов:

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.

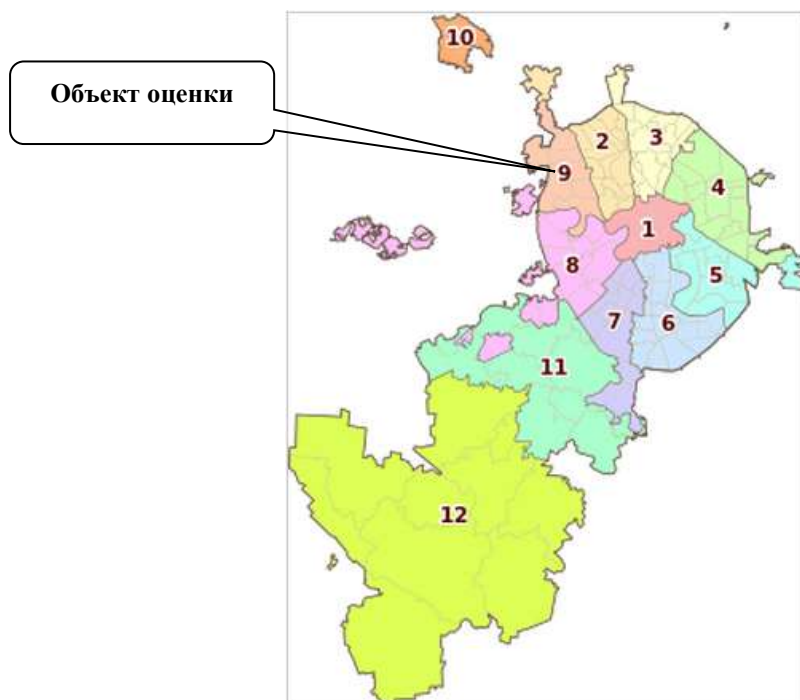


Рисунок 2. Административно-территориальное деление Москвы

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД; Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Согласно административно-территориальному делению оцениваемый объект расположен на территории района Северо-западного административного округа Москвы в районе

Северо-Западный административный округ входит в число 12 административных округов столицы. В его состав входят 8 районов Москвы.

С северной стороны он ограничен жилыми постройками района Куркино, на юге - Хорошевским лесопарком и Москвой-рекой, на востоке - Химкинским водохранилищем, на западе - МКАДом.

Площадь СЗАО г. Москвы - около 107 кв. км, что на карте Москвы занимает примерно 10.8% города. Проживает в округе 617,6 тыс. человек - это 7,2% от всех жителей столицы.

На территории СЗАО расположено множество мощных промышленных предприятий и научно-исследовательских центров. Очень развитой являются сферы машиностроения, радиоэлектроника и легкая промышленность. Здесь находятся такие крупные предприятия, как Тушинский машиностроительный завод, НПО "Мир", Тушинская чулочная фабрика и др. СЗАО является одним из экологически чистых районов Москвы. Особенно комфортны для проживания районы Куркино и Строгино. Благодаря немалому количеству зеленых насаждений, этот округ - излюбленное место отдыха горожан и гостей столицы. Особенно популярны пляжи в "Химки-2" и Серебряном бору¹.

Северо-Западный округ содержит в своем составе 8 районов, два из которых расположены за пределами МКАД. Их всех объединяет общая для округа экологическая составляющая, в то же время, в отличие от остальных округов, здесь невозможно четко выделить ни центральные районы, ни периферийные. Поэтому престижность территорий СЗАО зависит от местоположения в последнюю очередь.

Объект оценки расположен в районе – **Покровское-Стрешнево**.

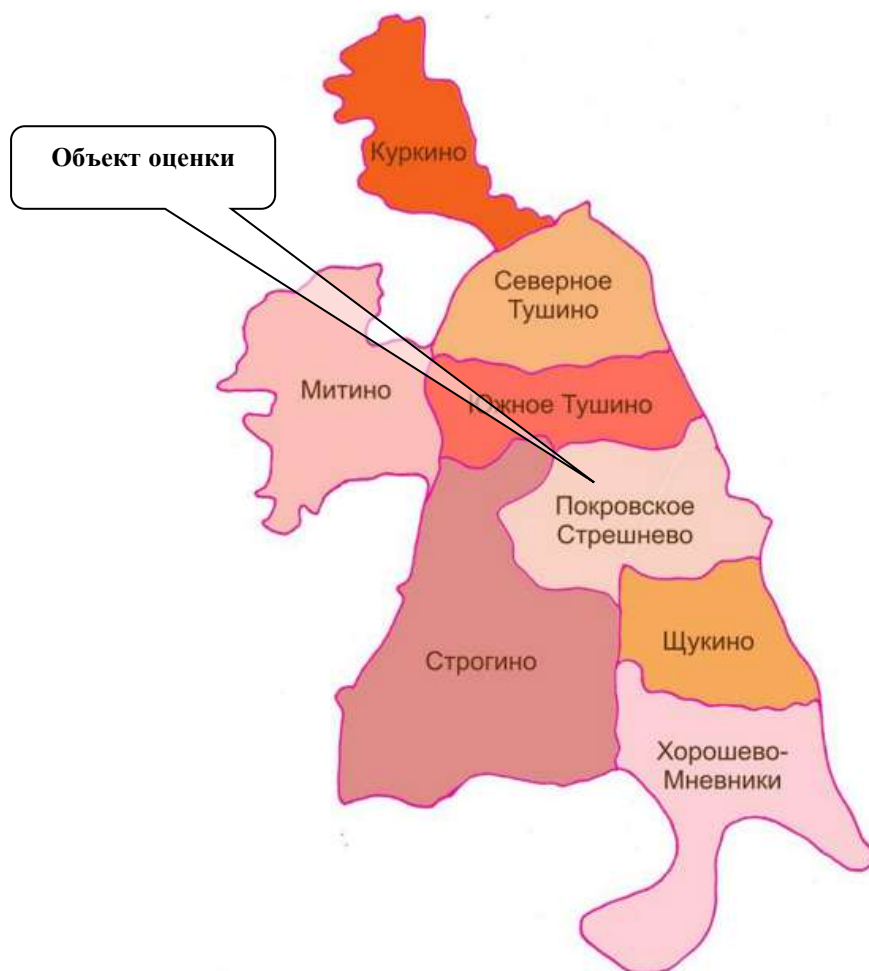


Рисунок 3. Схема районирования СЗАО

Покровское-Стрешнево является классическим районом Северо-Западного округа, окруженным многочисленными водными объектами. По сути, он располагается на искусственном острове, образованном Москвой-рекой, каналом имени Москвы и рекой Сходней. Достопримечательностей в Покровском-Стрешнево две: природно-исторический парк «Покровское-Стрешнево» с одноименной усадьбой, пригодными для питья родниками, велосипедными дорожками и детскими площадками, а также территория Тушинского аэродрома, судьба которой до сих пор остается неясной.

Основная территория муниципального района Покровское-Стрешнево формировалась в сороковых-пятидесятых годах как подмосковный рабочий посёлок для работников двух оборонных предприятий, связанный со столицей электричками и трамвайной линией до Сокола.

¹ Источник: Справочно-информационный портал «Moscowmap.ru», сайт: <https://www.moscowmap.ru/okruga/szao.html>

Инфраструктура района достаточно развита и представлена как многочисленными учреждениями образования, так и здравоохранения, от больниц и поликлиник до НИИ неврологии Академии медицинских наук. Также на территории Покровского-Стрешнева располагается Префектура Северо-Западного округа.

Район имеет станцию метро – Тушинскую, 27 августа 2014 года была открыта станция «Спартак».

Основной транспортной артерией района является Волоколамское шоссе, которое, помимо прямой связи с центром, доставляет ряд неудобств, связанных с его высокой загруженностью.

Одним из наиболее крупных предприятий осуществляющих промышленную деятельность является АО «Московское машиностроительное предприятие имени В.В. Чернышева» располагается по адресу: Вишнёвая улица, дом 7.

Также в настоящее время территория бывшего аэродрома Тушино определена под зону застройки жилого квартала Тушино-2018. Площадь застройки составит 160 Га.

В районе находятся завод железобетонных изделий и завод железобетонных конструкций².

Покровское-Стрешнево – достаточно старый район, преобладающим типом жилой застройки являются кирпичные и панельные дома 1940-1970 г.г. Среди новостроек – в основном жилые массивы бизнес-класса, эксплуатирующие прекрасные видовые характеристики прибрежных территорий Покровского-Стрешнева³.

Локальное местоположение объекта оценки

Основные характеристики локального местоположения объекта оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6.4. Характеристики местоположения объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя	
Объект оценки / Адрес объекта оценки	нежилое помещение общей площадью 1 148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенное по адресу: 125424, г. Москва, ул. Летная, д. 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189);	
Инфраструктура района	- Объект оценки расположен в районе Покровское-Стрешнево Северо-Западного административного округа Москвы; - Инфраструктура района достаточно развита и представлена как многочисленными учреждениями образования, так и здравоохранения, от больниц и поликлиник до НИИ неврологии Академии медицинских наук. Также на территории Покровского-Стрешнева располагается Префектура Северо-Западного округа.	
Характер окружающей застройки:	- Ближайшее окружение объекта оценки формируют объекты административного назначения (отделения банков, Государственный НИИ биологического приборостроения, НИИ межотраслевой информации, и пр.), производственно-складские объекты, гаражи. - Объект оценки расположен в непосредственной близости от места впадения р. Сходни в р. Москву;	
Транспортная доступность	- Объект оценки расположен вблизи Волоколамского шоссе, являющегося основной транспортной артерией района; - Расстояние от МКАД ~ 2 км; - Ближайшая станция метро – м. Тушинская, 1,2 км. - Подъезд и вход к объекту оценки осуществляется с улицы Летной, а также с проектируемого проезда № 5503 (съезд с Волоколамского шоссе); - Остановки общественного транспорта («Река Сходня». «Сходненский тупик») расположены на расстоянии до 500 м от объекта оценки.	
Интенсивность движения транспортных потоков по прилегающим магистралям:	высокая;	
Интенсивность движения пешеходных потоков:	высокая;	
Эстетичность окружающей застройки:	удовлетворительная	
Качество обустройства двора	зелёные насаждения	да
	парковка для автомобилей	стихийная; паркинг
Объекты, снижающие коммерческую привлекательность	отсутствуют;	
Объекты, повышающие коммерческую привлекательность	отсутствуют;	

Источник: исследования оценщика

² Источник: Свободная энциклопедия «Википедия», сайт: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Покровское-Стрешнево_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Покровское-Стрешнево_(район_Москвы))

³ Источник: Клуб желающих переехать «Не сидится», сайт: <http://nesiditsa.ru/city/moskva-szao>

Локальное местоположение объекта оценки представлено на рисунке ниже.

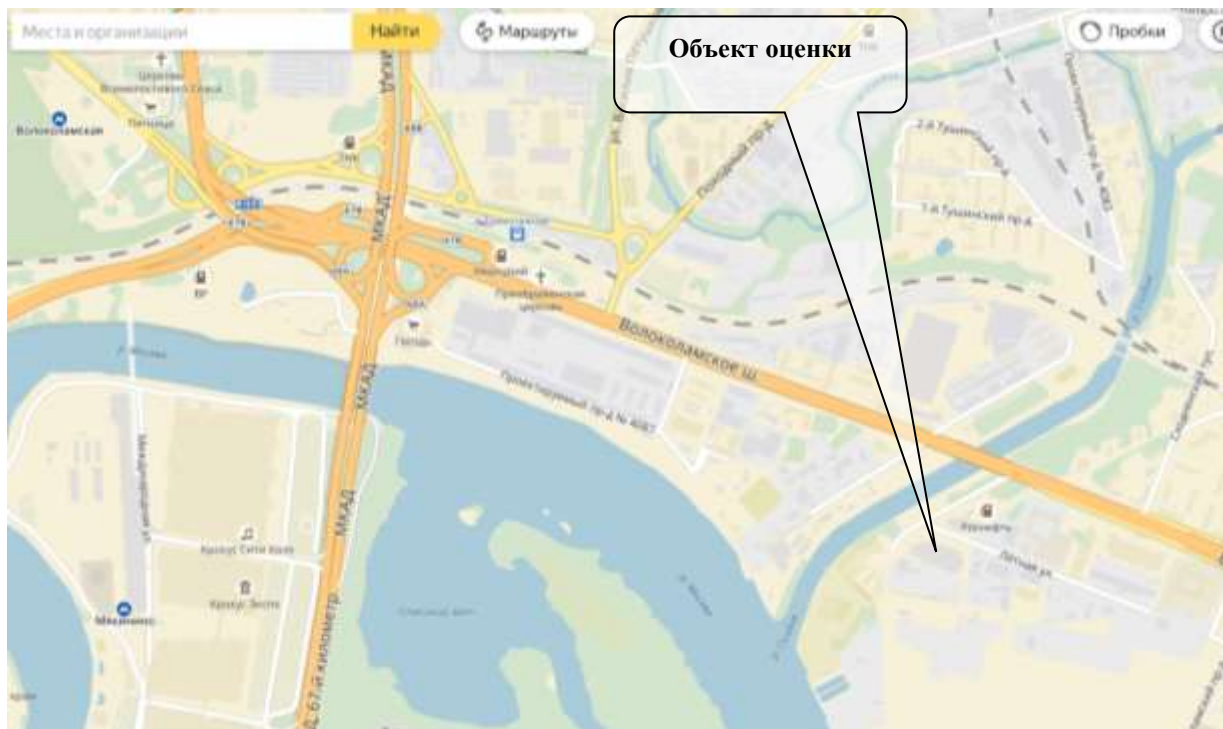


Рисунок 4. Локальное местоположение объекта оценки в пределах ближайших окрестностей

Вывод: Место расположения объекта оценки имеет высокую коммерческую привлекательность для покупателей и арендаторов коммерческой недвижимости в пределах СЗАО. Объект оценки расположен в районе Покровское-Стрешнево, с высоким уровнем инфраструктуры и транспортной доступности. Ближайшая станция метро Тушинская – 1,2 км (согласно <https://yandex.ru/maps/>).

6.4. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно ФСО № 7, раздел VI, 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости проводится с учётом фактического использования других частей этого объекта.

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 1 148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенное по адресу: 125424, г. Москва, ул. Летная, д. 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189).

Объект оценки расположен на первом этаже многофункционального торгово-развлекательного комплекса и представляет собой наземный открытый одноуровневый паркинг.

Объёмно-планировочное решение помещения характерно для автостоянок, наружные ограждающие конструкции отсутствуют, помещение оборудовано электроосвещением, охраной и видеонаблюдением.

На дату оценки объект оценки в качестве автостоянки не используется.

Месторасположение и ближайшее окружение объекта оценки, конструктивные характеристики и особенности планировки, техническое состояние – все это в совокупности позволяет использовать объект оценки в состоянии «как есть» без осуществления дополнительных затрат, в качестве автостоянки. Такое использование является не только возможным, но и экономически целесообразным и эффективным.

Вывод: Таким образом, в дальнейших расчётах при определении стоимости объекта недвижимости, согласно анализу наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщиком был выбран вариант использования объекта оценки: автостоянка, представляющая собой наземный открытый одноуровневый паркинг.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Для составления оптимального плана необходимо проведение дополнительных, фундаментальных исследований в этом направлении, что в задачи оценки не входило.

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

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

Первым и определяющим фактором развития рынка недвижимости является макроэкономическая ситуация в стране и ее отдельных регионах. В 2016 году можно выделить несколько фундаментальных факторов, которые оказали наибольшее влияние на исследуемый рынок. Анализ проведен по материалам, подготовленным Минэкономразвития России «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году».

Наиболее значимые тенденции 2016 года следующие:

- Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г. По итогам 2016 года ценовые котировки на важнейшие сырьевые товары демонстрировали выраженную отрицательную динамику: цены на нефть, природный газ, алюминий, медь и никель снизились по сравнению с 2016 годом.

Таблица 7.1. Ценовые котировки на основные сырьевые товары

Сырьевой товар	2016 г.	2016 г. к 2015 г.
Нефть Urals	41,9 долл./барр.	-18,2%
Природный газ	263,0 долл./тыс. куб.м	-30,2%
Алюминий	1 610 долл./т	-4,1%
Никель	9 657 долл./т	-18,4%
Медь	4867 долл./т	-11,2%

Источник информации: Лондонская биржа металлов, МВФ

- Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. С исключением сезонного фактора, реальная заработная плата, по предварительным данным, в декабре 2016 г. продемонстрировала рост на 0,5 % м/м. В целом за 2016 г. реальная заработная плата увеличилась на 0,6 процента.

- Ставка по ипотечным кредитам снизилась в отчетном периоде до уровня 12,16 % годовых, в то время как годом ранее она составляла 12,30 процента. Максимальное значение в 2016 г. отмечено на 1 июня – 13,09 % годовых. На этом фоне, с начала прошедшего года статистикой Банка России фиксируется оживление спроса населения на предоставление рублевых ипотечных жилищных кредитов.

- Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка выше на 1,90 п.п. За месяц она почти не изменилась: 13,72 % годовых в ноябре 2016 г., 16,02 % в ноябре 2015 г., 15,66 % в мае 2016 г.

- По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

- Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре, в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

Выводы:

- Внешнеторговый оборот сократился на 11,9 %;
- Реальная заработная плата увеличилась на 0,6%;
- Объемы работ по виду деятельности «Строительство» сократились на 4,3%.
- Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом.
- Таким образом, общее экономическое положение России в 2016 году оказывало, в целом, негативное влияние на рынок недвижимости.

Основные тенденции социально-экономического развития г. Москвы в 2017 г⁴

Предпринимательский климат городов России — А++.

Максимально благоприятные условия для бизнеса. Предприниматели и инвесторы в полной мере используют преимущества благоприятных условий деятельности.

Инвестиционный рейтинг региона — 1В.

Высокий потенциал - умеренный риск.

Статус Москвы. Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 12 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов.



Столичные города и мегаполисы более подвержены кризису из-за большей вовлеченности в глобальную экономику. В то же время экономика и социальная сфера таких городов быстрее восстанавливаются за счет большей гибкости и способности адаптироваться к новым условиям

Основные социально-экономические показатели. В 2017 году внешнеэкономическая ситуация продолжает оказывать влияние на экономику столичного региона.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в июне 2017 г. по сравнению с июнем 2016 г. – 101,2%, по сравнению с маем 2017 г. – 123,7%

Объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам увеличился на 9,3% по сравнению с январем-июнем 2016 года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в июне 2017 г. составил 56,2 млрд. рублей, или 86,5% к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-июне 2017 г. – 280,7 млрд. рублей, или 103,0%.

В июне 2017 г. организациями всех форм собственности построено 2 541 квартира, в январе-июне 2017 г. – 11 761 квартира.

Оборот розничной торговли в июне 2017 г. составил 347,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2017 г. оборот розничной торговли на 89,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 10,6% (в июне 2016 г. – соответственно 87,5% и 12,5%).

Индекс потребительских цен в июне 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, с начала года – 101,5% (в июне 2016г. – 100,5%, с начала года – 103,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в июне 2017г. составила 21 579,69 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 1,0%, с начала года – на 3,7% (в июне 2016г. – на 0,3%, с начала года – на 5,0%).

В июне 2017г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3%, с начала года – на 5,2% (в июне 2016г. – на 0,3%, с начала года – на 4,2%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце июня 2017 года составила 5 185,24 рубля в расчете на месяц и выросла по сравнению с маем 2017 года на 4,8%, с начала года – на 16,4% (в июне 2016г. – на 1,6%, с начала года – на 9,3%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2017г. выросли на 0,2%, с начала года – на 2,0% (в июне 2016г. – на 0,4%, с начала года – на 3,9%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2017г. выросли на 0,7%, с начала года – на 2,0% (в июне 2016г. – на 0,7%, с начала года – на 3,5%).

⁴ Источник: Дайджест «О социально-экономическом развитии Москвы в 2016 году». Март 2017, №1 (13) http://depr.mos.ru/deyatelnost_departamenta/socio-economic-development/analytical-materials/

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2017г. по сравнению с маем 2017г. составил 99,8%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2017г. по оценке составила 76 916 рублей и по сравнению с апрелем 2017г. снизилась на 11,3%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 3,5%.

Численность рабочей силы в марте-мае 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7 156,7 тыс. человек, в их числе 7 046,4 тыс. человек, или 98,5% были заняты в экономике и 110,3 тыс. человек (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В марте – мае 2017г. по итогам обследования рабочей силы 110,3 тыс. человек, или 1,5%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Согласно общепринятой мировой практике, статистика считает денежные доходы через расходы населения путем вычитания из суммы потраченных в городе денег тех сумм, которые оставили в столице нерезиденты, и прироста сбережений (то есть доходов, которые не были сразу потрачены).

Инвестиционная привлекательность. По данным представленным, рейтинговым агентством РА Эксперт, инвестиционный рейтинг Москвы имеет категорию 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

Антикризисная устойчивость - высокая.

Выводы: Нестабильная макроэкономическая ситуация в России оказала негативное влияние на регион. По итогам января-июня 2017 года большинство основных социально-экономических показателей Москвы по сравнению с 2016 годом выросли, однако по-прежнему остаются низкими по сравнению с докризисным периодом.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 1 148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенное по адресу: 125424, г. Москва, ул. Летная, д. 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189). Объект оценки расположен на первом этаже многофункционального торгово-развлекательного комплекса и представляет собой наземный открытый одноуровневый паркинг.

Согласно анализу НЭИ Оценщиком был выбран вариант использования объекта оценки: автостоянка, представляющая собой наземный открытый одноуровневый паркинг (см. п. 6.4. «Анализ наиболее эффективного использования»).

Для того чтобы выявить сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком проанализированы предложения рынка продаж и аренды коммерческой недвижимости в городе Москва.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Оцениваемый объект относится:

1. по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов оцениваемый объект относится к рынку коммерческой недвижимости;
2. по виду объекта – это объект капитального строительства;
3. по географическому признаку – это региональный рынок (Москва);
4. по инвестиционной мотивации – инвестиционно-привлекательный;
5. по типу прав собственности на недвижимость - право собственности;
6. по степени готовности к эксплуатации - рынок существующих объектов;
7. по типу участников – рынок коммерческих фирм;
8. отраслевая принадлежность – рынок автостоянок.

Вывод: На основании вышеизложенного Оценщиком определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, как рынок автостоянок.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Рынок продаж

Деятельность в области организации парковки автотранспортных средств регулируется рядом нормативных актов, в частности, строительными нормами и правилами РФ (СНиП 21-02-99⁵) и Правилами оказания услуг автостоянок⁶.

Автостоянки бывают открытого (без наружных стеновых ограждений) и закрытого (с наружными стеновыми ограждениями) типа, могут быть с пандусами (рампами) и механизированные. Автостоянки могут

⁵Источник: СНиП 21-02-99 утвержден Постановлением Госстроя России от 19.11.99 № 64

⁶Источник: Постановление Правительства РФ от 17.11.2001 № 795 «Об утверждении Правил оказания услуг автостоянок»

размещаться ниже и/или выше уровня земли, состоять из подземной и наземной частей, пристраиваться к зданиям другого назначения или встраиваться в них, а также размещаться на специально оборудованной открытой площадке на уровне земли. Подземные автостоянки допускается размещать также на незастроенной территории (под проездами, улицами, площадями, скверами, газонами и др.). Наземные автостоянки, как правило, предусматриваются высотой не более 9 этажей, подземные – не более 5 подземных этажей. Представить структуру рынка организованных парковок на данный момент достаточно сложно, т. к. в городе идут встречные процессы строительства новых паркингов, ВПГ и изъятия для государственных нужд участков под коллективными гаражами. На рынке гаражей и автостоянок выделяют четыре основных типа мест хранения автотранспорта.

Таблица 7.2. Типы мест хранения автотранспорта

Встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ)	Паркинги	Индивидуальные типовые гаражи (ИТГ)	Открытые автостоянки (ОАС)
встроенные в нижнем этаже жилого здания помещения, предназначенные для парковки и хранения автомобилей, с боксами или обозначенными разметкой местами	<i>отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое охраняемое помещение, для парковки и хранения автомобилей, с боксами или обозначенными разметкой местами</i>	отдельно стоящие или сгруппированные крытые небольшие одно-этажные строения–боксы специальные открытые площадки	отдельно стоящие или сгруппированные крытые небольшие одно-этажные строения–боксы специальные открытые площадки

Достоинства и недостатки организованных мест парковки приведены в следующей таблице.

Таблица 7.3. Достоинства и недостатки организованных мест парковки

Достоинства	Недостатки
Индивидуальные типовые гаражи (ИТГ)	
<ul style="list-style-type: none"> Самый массовый и относительно доступный для автовладельцев тип парковки; Используемые под гаражи участки расположены на территориях, не приспособленных для капитального строительства; Относительно небольшие затраты на эксплуатацию; Обособленный бокс позволяет использовать его не только для хранения автотранспорта. 	<ul style="list-style-type: none"> Занимаемая гаражами территория 1,2 тыс. га земли сопоставима с площадью Адмиралтейского района; Плохая транспортная доступность (большие потери времени). Наметилась тенденция к сокращению общего количества гаражей, прежде всего в зонах строительства объектов инфраструктуры; Вопрос о выплате компенсаций за сносимые гаражи является очень острым.
Паркинги	
<ul style="list-style-type: none"> Является наиболее перспективным типом цивилизованных парковок, развитие которого активно поддерживает администрация города; Сооружения, рассчитанные на длительный срок эксплуатации; Шаговая доступность (около 500 м) от жилья автовладельца. 	<ul style="list-style-type: none"> Цена сопоставима со стоимостью автомобиля или превышает его; Технологические трудности строительства в центральных районах города, что ведет к дополнительному удорожанию стоимости одного машино-места; Длительные сроки окупаемости проектов (реализация, в отличие от квартир, начинается только ближе к окончанию строительства); В паркингах манежного типа не обеспечивается достаточная безопасность автомобиля; Относительно дорогая эксплуатация.
Встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ)	
<ul style="list-style-type: none"> Удобство для автовладельца, место парковки максимально приближено к месту проживания; Наиболее эффективно используются земельные ресурсы. 	<ul style="list-style-type: none"> Временное решение вопроса при отсутствии альтернативных предложений (актуально для центра города); Автомобили хранятся под открытым небом; Сложность при соблюдении санитарных норм.
Открытые автостоянки (ОАС)	
<ul style="list-style-type: none"> Самый быстрореализуемый вариант организованной парковки; Короткие сроки окупаемости проектов; Минимальная стоимость хранения. 	<ul style="list-style-type: none"> Временное решение вопроса при отсутствии альтернативных предложений (актуально для центра города); Автомобили хранятся под открытым небом; Сложность при соблюдении санитарных норм.

Источник: Обзор рынка автостоянок, исследование Группы компаний Аверс, сайт: <http://www.avg.ru/docs/autost.pdf>

Как уже было отмечено, объект оценки расположен на первом этаже многофункционального торгово-развлекательного комплекса и представляет собой наземный открытый одноуровневый паркинг.

Паркинг – это общее название места для парковки автомобилей, однако типы автостоянок разнообразны. Специалисты подразделяют автостоянки и паркинги на наземные (открытые или крытые), многоуровневые (наземные, подземные и наземно-подземные) и механизированные.

Наземные – самый простой тип стоянок – это одноуровневые открытые паркинги, в которых места для машин помечены лишь разметкой. Также существуют автостоянки, огороженные по периметру забором, с местами для въезда и выезда, охраной и средствами учета времени – более современный вариант наземных паркингов.

Наземные стоянки дешевы в строительстве, но они занимают большую площадь, что особенно критично в тех районах, где земля стоит дорого. Для городских условий больше подходят многоуровневый паркинг – надземный, подземный или комбинированный. Подземные парковки более экологичны, они не портят ландшафт и вид здания. Однако и строительство таких парковок обходится дороже.

Многоуровневые надземные паркинги – более экономичный и не менее эффективный способ решения проблемы парковки большого количества машин на ограниченной территории. Они могут вмещать до нескольких тысяч автомобилей. Многоуровневые надземные паркинги обустраивают в отдельно стоящих зданиях или пристраивают к глухим стенам готовых строений. Для въезда автомобилей устраиваются различные виды рамп, наклонные полы или лифтовые подъемники⁷.

Каждый год в Москве становится на 300 тысяч автомобилей больше. Согласно исследованиям столичного правительства, в 2010 году автопарк Москвы будет насчитывать порядка 4 миллионов автомобилей, а к началу 2015 года - свыше 5 миллионов. В условиях такого стремительного роста количества машин серьезнейшей проблемой становится недостаток паркингов.

Дефицит парковок привел к росту цен на машиноместа в паркингах и гаражах.

Несмотря на то, что дефицит и ажиотажный спрос оказывают существенное влияние на стоимость машиноместа, есть и объективные характеристики, которые делают место в гараже более или, наоборот, менее дорогим. Среди них можно отметить следующие:

- Влияние на стоимость машиноместа оказывает расположение паркинга. Машиноместо в подземной автостоянке дома повышенной комфортности будет стоить дороже, чем аналогичное машиноместо в наземной автостоянке. Естественно, в элитном районе, на дорогой земле парковочное место по определению не может быть дешевле, чем в паркинге, который удален от центра города и находится в районе с жильем эконом-класса.

- При этом приобретение места в гараже еще на этапе строительства обойдется дешевле, чем то же место в полностью законченном объекте.

Качественные характеристики паркинга тоже серьезно влияют на его стоимость. Как для автомобилистов, так и для самих застройщиков есть существенные различия между парковочным местом в открытом паркинге (где автомобиль находится фактически на улице и подвержен всем воздействиям окружающей среды - холоду, ветру, снегу) и местом в закрытом, комфортном и теплом паркинге.

В закрытом паркинге, где поддерживается оптимальная температура, не потребуется зимой очищать автомобиль от снега, прогревать двигатель и салон, а летом автомобиль будет защищен от прямых солнечных лучей и дождей. Такой вариант намного предпочтительнее для водителя и для автомобиля, но обходится он, конечно же, дороже.

Собственник машиноместа, как и собственник квартиры или нежилого помещения, обязан нести расходы по содержанию принадлежащего ему машиноместа, а так же участвовать в расходах по содержанию общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество⁸.

Согласно данным портала недвижимости Restate.ru⁹ столичная Дирекция гаражного строительства выставляет на электронные торги 776 машиномест, находящиеся в хозяйственном ведении предприятия. Об этом Интерфаксу сообщил заместитель руководителя столичного департамента строительства Павел Батайкин.

«Самая высокая стартовая цена машиноместа составляет **2,1 млн рублей** в Замоскворечье. Минимальная начальная стоимость установлена на объект в Тропарево-Никулино на западе города - **292 тыс. рублей**».

По словам Батайкина, наибольший объем предложения располагается на юго-западе — 238 объектов, в центре на продажу предложено 223 объекта, на северо-западе — 106.

«С начала года реализовано уже 263 машиноместа на общую сумму 188,9 млн рублей. Наибольшим спросом у автовладельцев пользовались паркинги в Таганском районе и в районе Тропарево-Никулино (реализовано 84 и 29 машиномест соответственно). В среднем рост цен на торгах составил 16,5%, основная конкуренция за лоты ожидаемо развернулась в Центральном (82%) и Северо-Западном (31%) округах», — рассказал Батайкин.

До конца года планируется выполнить обязательства перед дольщиками программы «Народный гараж» — завершить строительство десяти паркингов на 2964 машиноместа. Почти 1,5 тыс. из них будут проданы по договорам долевого участия».

Что касается паркингов в жилых комплексах, то по данным портала недвижимости Restate.ru, то «обеспеченности машиноместами в новостройках массового сегмента (комфорт- и эконом-класса) составляет 1,1 машиноместа на квартиру, хотя преобладающую долю предложения в данном сегменте составляют проекты с минимальным коэффициентом обеспеченности».

⁷ Источник: Комсомольская правда, «Строительство паркингов и многоуровневых автостоянок. Инновационные решения», сайт: <https://www.kp.ru/guide/stroitel-stvo-parkingov.html>

⁸ Источник: статья «Рынок парковок в Москве», сайт: <http://www.irm.ru/articles/12545.html>

⁹ Источник: портал недвижимости Restate.ru, сайт: <https://www.restate.ru/material/direkciya-garazhnogo-stroitelstva-moskvy-vystavlyayet-na-torgi-776-mashinomest-minimalnaya-cena-292-164705.html>

Таблица 7.4. Обеспеченность машино-местами в новостройках¹⁰

Сегмент	Коэффициент обеспеченности (min/max)		Цена предложения (min/max) млн руб.	
	Элитный	1,5	2,5	2,4
Премиум-класс	1	2	2	6,85
Бизнес-класс	0,6	1,5	1	4
Эконом, комфорт	0,3	1,5	0,363	2

Источник: «БЕСТ-Новострой»

* Указана цена за два механизированных машино-места.

Согласно представленным данным, минимальная стоимость машиноместа наблюдается в новостройках эконом класса: **от 363 тыс. до 2 млн. рублей.**

Учитывая имеющуюся информацию на рынке недвижимости, оценщиком был проведен мониторинг предложений продажи машиномест в надземных паркингах на дату оценки в СЗАО города Москвы; полученные результаты представлены в нижеследующей таблице.

¹⁰ Источник: портал недвижимости Restate.ru, сайт: <https://www.restate.ru/material/minimalnaya-stoimost-mashinomesta-v-elitnyh-novostroykah-moskvy-ot-2-4-mln-rublej-bestnovostroy-163215.html>

Таблица 7.5. Предложения продажи машиномест в СЗАО Москвы

Наименование показателя	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Описание объекта	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место
Местоположение	город Москва, Волоколамское шоссе, дом 112, корп.4	город Москва, улица Твардовского, вл. 8	город Москва, улица 3-я Хорошевская, дом 17, корпус 2	город Москва, улица Твардовского, дом 8, корп. 4	город Москва, Пятницкое шоссе, дом 21, корп. 1	город Москва, Неманский проезд, дом 4, корп.1	город Москва, Неманский проезд, дом 4, корп.2	город Москва, улица Дубравная, дом 53	город Москва, Пятницкое шоссе, дом 19/1	город Москва, Куркинское шоссе, дом 30
Ближайшая станция метро	м. Тушинская	м. Строгино	м. Октябрьское Поле	м. Строгино	м. Митино	м. Мякинино	м. Мякинино	м. Митино	м. Митино	м. Планерная
Площадь, кв.м	18,0	18,0	19,0	15,0	18,0	16,0	17,0	16,0	15,0	16,4
Инженерные коммуникации	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Дополнительные условия	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение
Вид паркинга	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый
Цена предложения/сделки, руб./маш.-место	500 000	499 000	650 000	323 000	390 000	520 000	520 001	345 000	325 000	300 000
Контактное лицо	Ольга, 8-985-055-58-99	Наталья, 8-916-672-86-16	Сергей, 8-903-732-50-96	МосСитиРиэлти, 8-495-1511571	8-968-824-37-38	8-962-979-90-13	8-962-979-90-14	+7 910 470-20-38	МосСитиРиэлти +7-495-1511571	-
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_857575656	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_948015129	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_1042218757	http://www.kvme.ru/objects/17449288/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158110145/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155408668/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155408668/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158524497/	http://www.kvme.ru/objects/17449072/	http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/5926444481/

Источник информации: сайты объявлений в информационно-коммуникационной сети «Интернет»

Согласно представленным данным, мы видим, что диапазон стоимости машиноместа в наземном отапливаемом паркинге, площадью 15-19 кв.м., расположенном в СЗАО Москвы, составляет **300 000 – 650 000 рублей**, что коррелирует с рыночными данными по Москве в целом, представленными выше.

Рынок аренды

Многие сталкиваются с вопросом покупки или аренды парковочного места: насколько выгодна или реализуема покупка? Многие в конечном счете приходят к выводу, что аренда обойдется дешевле.

Именно в силу того, что собственное парковочное место может обойтись в очень ощутимую для кошелька сумму, аренду в оборудованном придомовом паркинге тоже не все сочтут бюджетной, следовательно, у автовладельцев по-прежнему очень популярны обычные открытые парковки или специализированные отдельно стоящие парковочные комплексы. Места в них обходятся дешевле, чем в подземных и пристроенных паркингах. Естественно, открытые парковки сегодня наиболее дешевы — стоимость аренды места здесь составляет около 3–4 тыс. руб. в месяц, когда на специальных многоярусных парковках оно обойдется в 4–6 тыс. руб.

Но эксперты предупреждают о возможных последствиях подобной экономии. По словам и.о. начальника отдела продаж компании «Норманн» Сергея Евсикова, в связи с тем, что на открытых парковках машино-места не продаются и их можно только арендовать, дешевизна прямо пропорциональна уровню безопасности¹¹.

Можно рассмотреть аренду паркинга в двух вариантах: аренда подземной парковки в доме и аренда наземного паркинга.

- Вариант 1 — аренда подземной парковки в доме.

Предложения встречаются не часто. Застройщику легче предложить — рассрочку или скидку на парковочное место, стоимость машино-место включается в договор долевого участия, банки выдают на такую недвижимость ипотеку. Девелопер предлагает аренду лишь в крайних случаях. Обычно, договорами занимаются управляющие компании или ТСЖ. Месячная такса за временное пристанище в 10 кв.м. — от 5 до 10 тыс. рублей. К этому прибавьте ежемесячные платежи за свет, отопление, вентиляцию, охрану и обслуживание крытого паркинга. В сухом остатке — даже если Вы заплатите 15 тыс. руб. в месяц, то арендная плата за 50 лет будет равна 750 тыс. рублей, что примерно столько же, сколько стоит машино-место.

- Вариант 2 — аренда наземного паркинга.

Цена вопроса — от 3500 тыс. рублей. Недостатки:

- ✓ парковка обычно не охраняется;
- ✓ автомобиль находится под открытым небом;
- ✓ зачем арендовать, если можно просто поставить машину под домом;
- ✓ если паркинг не на придомовой территории, то придется тратить время на путь от дома до машины.

Подведем итоги:

- Если вы обосновались в элитном доме с подземной парковкой — то есть смысл купить несколько квадратных метров паркинга.

- Наземную парковку лучше арендовать. Экономическая выгода такой покупки не велика. Земля конечно дорогая, но сможете ли вы потом продать эти 10–15 кв.м. — вопрос.

- В любом случае следует позаботиться о пристанище для авто. Думается, что в скором времени власти возьмутся за несанкционированно припаркованные машины во дворах многоквартирных домов.

- Если средств и на покупку жилья, и на машино-место не хватает — рассмотрите вопрос аренды с правом выкупа или рассрочки¹².

Учитывая имеющуюся информацию на рынке недвижимости, оценщиком был проведен мониторинг предложений аренды машино-мест в наземных паркингах на дату оценки в СЗАО города Москвы; полученные результаты представлены в нижеследующей таблице.

¹¹ Источник: Разумная недвижимость, статья «Паркинги: зачем покупать, если можно арендовать», сайт: <http://razned.ru/management-house/article/parking-why-buy-when-you-can-rent/>

¹² Источник: сайт бесплатных объявлений недвижимости RegionalRealty, статья «Паркинг – купить или арендовать», сайт: <https://regionalrealty.ru/library/parking-kupit-ili-arendovat/>

Таблица 7.6. Предложения аренды машиномест в СЗАО Москвы

Наименование показателя	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Описание объекта	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место
Местоположение	город Москва, Волоколамское шоссе, дом 112, корп.4	город Москва, улица Митинская, дом 28	город Москва, улица Твардовского, вл. 8, корп. 4	город Москва, Химкинский бульвар, дом 16	город Москва, проспект Маршала Жукова, дом 76, корп.2	город Москва, улица Валиса Лациса, дом 42	город Москва, улица Маршала Рыбалко, дом 2	город Москва, улица Авиационная, дом 79, корп.1	город Москва, улица Маршала Жукова, дом 78	город Москва, улица Зорге, дом 25
Ближайшая станция метро	м. Тушинская	м. Митино	м. Строгино	м. Сходненская	м. Октябрьское поле	м. Планерная	м.Панфиловская	м. Щукинская	м. Октябрьское поле	м. Панфиловская
Площадь, кв.м	18,0	14,0	15,0	15,0	15,0	14,0	15,5	18,0	15,0	19,0
Инженерные коммуникации	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Дополнительные условия	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение
Состав арендной ставки	с учетом НДС и включая ком.платежи	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг
Арендная плата, руб./мес.	3 600	5 500	3 800	6 000	5 900	4 000	7 500	12 000	9 000	8 000
Контактное лицо	Ольга, 8-985-055-58-99	Александр Снигирев, 8-916-990-91-60	8-905-521-92-26	8-903-223-51-33	+7 925 736-25-89	79163463043	+7 (953) 461-42-80	+7 905 563-25-91	+7 915 200-26-90	+7 (903) 101-33-55
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_857575656	https://www.cian.ru/rent/commercial/155542056/	https://www.cian.ru/rent/commercial/160216602/	https://bazametrov.ru/offers/147721204	https://bazametrov.ru/offers/147497414	https://bazametrov.ru/offers/6878082	http://irr.ru/real-estate/garage-rent/parking/sdam-mashinomesto-stoyanka-zakrytaya-marshala-advert588935799.html	https://www.cian.ru/rent/commercial/153801153/	https://bazametrov.ru/offers/146927562	https://move.ru/objects/sdaetsya_mashinomesto_moskva_2281587048/

Источник информации: сайты объявлений в информационно-коммуникационной сети «Интернет»

Согласно представленным данным, мы видим, что диапазон стоимости аренды машиноместа в наземном отапливаемом паркинге, площадью 14-19 кв.м., расположенном в СЗАО Москвы, составляет **3 600 – 12 000 рублей в месяц**. Как правило, указанная в объявления аренда стоимость окончательная, с учетом коммунальных платежей и НДС.

Вывод:

1. Специалисты подразделяют автостоянки и паркинги на наземные (открытые или крытые), многоуровневые (наземные, подземные и наземно-подземные) и механизированные.
2. объект оценки расположен на первом этаже многофункционального торгово-развлекательного комплекса и представляет собой наземный открытый одноуровневый паркинг.
3. Согласно данным портала недвижимости Restate.ru столичная Дирекция гаражного строительства выставляет на электронные торги 776 машино-мест, находящиеся в хозяйственном ведении предприятия. Об этом Интерфаксу сообщил заместитель руководителя столичного департамента строительства Павел Батайкин. «Самая высокая стартовая цена машино-места составляет 2,1 млн рублей в Замоскворечье. Минимальная начальная стоимость установлена на объект в Тропарево-Никулино на западе города - 292 тыс. рублей.
4. Что касается паркингов в жилых комплексах: минимальная стоимость машино-места наблюдается в новостройках эконом класса: от 363 тыс. до 2 млн. рублей.
5. Согласно проведенному мониторингу предложений продажи и аренды машиномест в СЗАО Москвы, выявлено, что диапазон стоимости машино-места в наземном отапливаемом паркинге, площадью 15-19 кв.м., составляет **300 000 – 650 000 рублей**; диапазон стоимости аренды машино-места в наземном отапливаемом паркинге, площадью 14-19 кв.м., составляет **3 600 – 12 000 рублей в месяц**.

7.4. Анализ ценообразующих факторов

Профессиональные оценщики¹³ разделяют факторы, влияющие на стоимость на две группы: в первую группу входят факторы, относящиеся к правовым аспектам и условиям сделки: права на объект, условия финансирования, условия сделки и условия рынка (время продажи); во вторую группу факторов, влияющих на стоимость, относят качественные элементы сравнения: место расположения, капитальность и проч.

Для выявления ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, оценщиком проведён анализ рынка паркингов Москвы (см. выше).

В результате анализа рынка была выделена группа физических факторов существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка.

Необходимо отметить, что наличие обоснований значений диапазонов ценообразующих факторов в открытых и общедоступных источниках, как правило, отсутствует. Во-первых, данный рынок мало активен: выставленные на продажу объекты имеют длительный срок экспозиции. Во-вторых, сделки купли-продажи закрыты. Зачастую эксперты местного рынка отмечают, что интуитивно ставят цены предложения, а вышеперечисленные ценообразующие факторы они закладывают в торг, т.е. цены предложений являются очень субъективными значениями.

Таким образом, значения ниже представленных факторов приняты на основании экспертных данных, опубликованных в официальных источниках.

Согласно проведенному анализу рынка объекта оценки, Оценщик выделил основные факторы, влияющие на стоимость объектов из сегмента рынка объекта оценки:

Местоположение. Для выявления объектов-аналогов Оценщиком рассматривался рынок паркингов в Северо-Западном административном округе Москвы.

Как уже было отмечено в п. 6.3 «Местоположение объекта оценки» настоящего Отчета об оценке - Северо-Западный округ содержит в своем составе 8 районов, два из которых расположены за пределами МКАД. Их всех объединяет общая для округа экологическая составляющая, в то же время, в отличие от остальных округов, здесь невозможно четко выделить ни центральные районы, ни периферийные. Поэтому престижность территорий СЗАО зависит от местоположения в последнюю очередь.

При выборе объектов-аналогов оценщик исходит из того, чтобы объекты располагались в одном административном округе, были равноудалены от станций метро. В данном случае, все цены продажи и аренды анализировались в СЗАО Москвы.

Общая площадь. Увеличение площади объекта ведёт к росту стоимости, однако, считаем, что существует некоторый предел, после которого прирост площади объекта непропорционален приросту его полезности.

Проанализировав рынок продажи паркингов, Оценщик пришел к выводу, что в качестве единицы измерения для расчета стоимости паркинга используется 1 машино-место. По результатам анализа выявлено, что площадь 1 машино-места варьируется от 14 до 19 кв.м. Таким образом, можно сделать вывод, что указанный диапазон площади является наиболее предпочтительным для потенциальных покупателей подобной недвижимости.

Также необходимо отметить нормативные размеры машино-места: согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. N 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места":

- минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 x 2,5 м.;
 - максимально допустимые размеры машино-места – 6,2 x 3,6 м.;
- Т.е. диапазон нормативно допустимой площади составит: 13,25 - 22,32 кв.м.

¹³ Источник: учебник «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, М.: Интерреклама, 2003. ISBN 5_8137_0098_6

Таким образом, при выборе объектов-аналогов оценщик исходит из того, чтобы площадь объектов-аналогов попадала в указанный диапазон.

Инженерные коммуникации. Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации функции парковки, первостепенным является наличие электроснабжения, отопления, а также охраны, видеонаблюдения и сигнализации.

Значение корректировки по данному фактору предлагает Ассоциация развития рынка недвижимости, некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.04.2016 для коммерческих зданий и помещений (далее СтатРиелт)¹⁴.



Рисунок 5 Корректировка на инженерные коммуникации

Вид паркинга. Согласно проведенному анализу выявлено, что существуют также объективные характеристики, которые делают место в гараже более или, наоборот, менее дорогим. Среди них можно отметить следующие:

- Влияние на стоимость машиноместа оказывает расположение паркинга. Машиноместо в подземной автостоянке дома повышенной комфортности будет стоить дороже, чем аналогичное машиноместо в наземной автостоянке. Естественно, в элитном районе, на дорогой земле парковочное место по определению не может быть дешевле, чем в паркинге, который удален от центра города и находится в районе с жильем эконом-класса.
- При этом приобретение места в гараже еще на этапе строительства обойдется дешевле, чем то же место в полностью законченном объекте.

Качественные характеристики паркинга тоже серьезно влияют на его стоимость. Как для автомобилистов, так и для самих застройщиков есть существенные различия между парковочным местом в открытом паркинге (где автомобиль находится фактически на улице и подвержен всем воздействиям окружающей среды - холоду, ветру, снегу) и местом в закрытом, комфортном и теплом паркинге.

В закрытом паркинге, где поддерживается оптимальная температура, не потребуется зимой очищать автомобиль от снега, прогревать двигатель и салон, а летом автомобиль будет защищен от прямых солнечных лучей и дождей. Такой вариант намного предпочтительнее для водителя и для автомобиля, но обходится он, конечно же, дороже.

Для рынка аренды одним из важных факторов, влияющих на величину арендной ставки, является **структура арендной ставки.**

¹⁴ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости, некоммерческая организация «СтартРиелт», сайт: <https://www.statrielt.ru>

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

- ✓ арендная плата не включает коммунальные платежи или частично («коммунальные сверху»);
- ✓ арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

7.5. Анализ скидки на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Так как объект оценки представляет собой наземный открытый одноуровневый паркинг и служит для парковки и хранения автомобилей, то можно сказать, что объект выполняет некую складскую функцию для автомобилей.

Таким образом, для анализа скидок на торг в отношении коммерческой недвижимости Оценщиком были изучена информация, представленная в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016», издание четвертое актуализированное и расширенное, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 год, том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», часть 1 и 2 (далее «Справочник оценщика недвижимости – 2016»).

Согласно проведенному мониторингу выявлено достаточное количество предложений о продаже/сдаче в аренду машино-мест, достаточное для анализа. Таким образом, рынок, к которому относится оцениваемый объект является активным.

Таблица 7.7. Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Скидка на торг	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости -2016», Том 1, часть 2, стр. 159

Вывод: Скидка на торг для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке находится в диапазоне 7-17% - для сделок купли-продажи; и 5% - 14% - для сделок аренды.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

8.1. Содержание и объем работ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление и передача Заказчику письменного Отчёта об оценке.

8.2. Основные понятия и определения

Применяемые в Отчёте об оценке общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

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

Согласно ФСО № 7 *объектами оценки* могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности;

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)».

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

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

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединённых 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 – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

8.3. Обоснование выбора подходов к оценке

Согласно ФСО № 1 п. 11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов основывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24 (б) ФСО № 7 затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости: земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

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. 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.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно ФСО № 7 п. 22а доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы; В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Вывод: принимая во внимание вышеизложенные аргументы, и имея достаточную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов - аналогов как на рынке продажи, так и на рынке аренды, оценщик пришёл к выводу о целесообразности применения только двух подходов в рамках настоящей оценки: сравнительного и доходного.

Отказ от применения затратного подхода обусловлен отсутствием необходимой технической документации, содержащей достоверную информацию, позволяющую определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае использования нескольких подходов к оценке (п. 25 ФСО № 1), а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

8.4. Сравнительный подход

8.4.1. Обоснование выбора методов расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В сравнительном подходе для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен, когда имеется информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, при этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка купли-продажи недвижимости, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом:

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемой комнаты, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

8.4.2. Обоснование выбора объектов-аналогов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами объектов-аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт), взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого в аренду объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

С целью выявления объектов-аналогов объекта оценки был проанализирован рынок продажи паркингов в СЗАО Москвы. Оценщик использовал данные информационно-поисковой сети Интернет.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

На основании анализа рынка Оценщик отобрал несколько объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам и выявил основные ценообразующие факторы сравнения.

Степень сходства объекта оценки и объекта-аналога определяется Оценщиком по элементам сравнения, т.е. по основным ценообразующим факторам сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Количественные и качественные характеристики, а также сведения о наличии НДС в стоимости предложений приняты как достоверные.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

При корректировке все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки, определённой методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных.

8.4.3. Обоснование выбора единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость. В условиях весьма заметного дефицита надёжных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта. Также многие авторы рекомендуют использование в качестве единицы сравнения именно удельной цены, например: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X; Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2; 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. ISBN 5-279-02013-3; Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с. – ISBN 5-7749-0045-2; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439>; ССО РОО 3-01-2005 Методическое руководство по оценке №1 (МР-1) Оценка стоимости недвижимого имущества.

По выбранным объектам-аналогам имеется информация для расчёта: известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения, не принимали, так как:

- во-первых, другие единицы сравнения практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- во-вторых, другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду

отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;

- в-третьих, другие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора;
- в-четвёртых, имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Учитывая специфику рынка продажи паркингов, как правило, продаются не квадратные метры, а машино-места, площадь которых соответствует нормативной.

Таким образом, с учётом вышеизложенного, в качестве удельной единицы сравнения принята цена за 1 машино-место (далее 1 м/м).

Данные о сравниваемых объектах представлены в нижеприведённой таблице.

Таблица 8.1. Характеристики объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	город Москва, улица Летная, дом 98	город Москва, улица Твардовского, дом 8, корп. 4	город Москва, улица Дубравная, дом 53	город Москва, Пятницкое шоссе, дом 19/1	город Москва, Куркинское шоссе, дом 30
Административный округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Ближайшая станция метро	м. Тушинская	м. Строгино	м. Митино	м. Митино	м. Планерная
Площадь 1 м/м, кв.м	~18,0	15,0	16,0	15,0	16,4
Инженерные коммуникации	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Дополнительные условия	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение
Вид паркинга	надземный	надземный, многоуровневый	надземный, многоуровневый	надземный, многоуровневый	надземный, многоуровневый
Цена предложения/сделки, руб./маш.-место		323 000	345 000	325 000	300 000
Контактное лицо		МосСитиРиэлти, 8-495-1511571	+7 910 470-20-38	МосСитиРиэлти, +7-495-1511571	-
Источник информации		http://www.kvmeterr.ru/objects/17449288/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158524497/	http://www.kvmeterr.ru/objects/17449072/	http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/592644481/

Источник: расчёты Оценщика

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и 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, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован метод корректировок. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка сегмента объекта оценки (см. п. 7.4 «Анализ ценообразующих факторов», стр. 30), консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости в области рынка нежилой недвижимости Москвы, а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки первой группы элементов сравнения¹⁵

В первую группу элементов сравнения входят корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путём применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату: права на объект, условия финансирования, условия сделки и условия рынка (время продажи). Согласно теории оценки корректировки по первой группе элементов сравнения проводятся последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на передаваемые имущественные права: корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. В данном случае все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на праве собственности, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования: цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (схем оплаты при переходе имущества из рук в руки). По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи: данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен предложений при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В данном случае все сделки проводятся в рыночных условиях, корректировка не требуется.

Корректировка на тип сделки: все объекты-аналоги находятся на стадии предложения, таким образом, в отношении всех объектов-аналогов требуется корректировка на уторгование. Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга. Размер скидки на торг принят на уровне 12%, как среднее значение указанного диапазона (см. п. 7.5 «Анализ скидки на торг», стр. 32).

Корректировка на условия рынка: корректировке подлежат различия в ценах предложений, если сделка по объекту-аналогу произошла в момент, отстоящий от даты оценки. В данном случае все объекты предлагаются к продаже на дату, близкую к дате оценки, таким образом, корректировка не требуется.

Корректировки второй группы элементов сравнения

На основании Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», анализа рынка были выявлены основные ценообразующие факторы для объекта оценки.

Среди элементов сравнения по второй группе сравнения принято выделять: физические характеристики, местоположение, дополнительные элементы.

Корректировка на местоположение

Все представленные объекты расположены в Северо-западном административном округе Москвы, равноудалены от станций метрополитена, таким образом, внесение корректировок не требуется.

Корректировка на площадь

Проанализировав рынок продажи паркингов, Оценщик пришел к выводу, что в качестве единицы измерения для расчета стоимости паркинга используется 1 машино-место. По результатам анализа выявлено, что площадь 1 машино-места варьируется от 14 до 19 кв.м. Диапазон нормативно допустимой площади составляет 13,25 - 22,32 кв.м.

Площадь представленных аналогов попадает в указанный диапазон, таким образом, внесение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на инженерные коммуникации

По данному фактору выявлено различие объекта оценки от объектов-аналогов, у которых имеется отопление. Таким образом, в стоимость аналогов необходимо внесение понижающей корректировки.

Значение корректировки по данному фактору предлагает Ассоциация развития рынка недвижимости, некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.04.2016 для коммерческих зданий и помещений (далее СтатРиелт)¹⁶.

¹⁵ Источник: «Оценка стоимости недвижимости», авторы: С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, изд. Интерреклама, Москва, 2003 г

¹⁶ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости, некоммерческая организация «СтартРиелт», сайт: <https://www.statrielt.ru>

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2016 года

Подробности

Родительская категория: Итоги I квартала 2016 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Корректировки рыночной стоимости производственно-складских и общественных зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования

- отношение фактальных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к фактальным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

расчет Статистик на основе актуальных рыночной информации

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * /отопливаемые здания и помещения	0,58	0,96	0,77
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	0,96
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

* неотопливаемые - здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных конструкциях и материалах стен и покрытий. Смотрите также корректировки на Назначение (использование*) зданий/помещений.

Рисунок 6 Корректировка на инженерные коммуникации

Так как интервал корректировок достаточно широк, оценщиком принято решение в рамках настоящей оценки принять размер корректировки как средне-верхнее значение границы интервала, т.е.: $(0,77 + 0,96) \div 2 = 0,865$ (или округленно 14%).

Также все представленные объекты оборудованы видеонаблюдением и охранной сигнализацией, таким образом, дополнительная корректировка не требуется.

Корректировка на вид паркинга

Все представленные аналоги, также как и объект оценки представляют собой наземные закрытые паркинги, таким образом, внесение корректировки по данному фактору не требуется.

Процесс введения корректировок в стоимость объектов-аналогов и итоговый расчёт рыночной стоимости объекта оценки приведён далее в таблице.

Таблица 8.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 3
Корректировки по первой группе элементов сравнения					
Цена предложения, руб./м/м		323 000	345 000	325 000	300 000
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м		323 000	345 000	325 000	300 000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м		323 000	345 000	325 000	300 000
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м		323 000	345 000	325 000	300 000
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена, руб./м/м		284 240	303 600	286 000	264 000
Условия сделки	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 3
Корректировки по первой группе элементов сравнения					
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м		284 240	303 600	286 000	264 000
Корректировки по второй группе элементов сравнения					
Местоположение	город Москва, улица Летная, дом 98	город Москва, улица Твардовского, дом 8, корп. 4	город Москва, улица Дубравная, дом 53	город Москва, Пятницкое шоссе, дом 19/1	город Москва, Куркинское шоссе, дом 30
Административный округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м/м		284 240	303 600	286 000	264 000
Площадь, кв.м	18,00	15,00	16,00	15,00	16,40
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м/м		284 240	303 600	286 000	264 000
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Инженерные коммуникации	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./м/м		244 446	261 096	245 960	227 040
Дополнительные условия	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м		244 446	261 096	245 960	227 040
Вид паркинга	наземный	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый	наземный, многоуровневый
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м		244 446	261 096	245 960	227 040
Абсолютная валовая корректировка, %	-	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Коэффициент вариации, %			5,70%		
Среднее значение стоимости 1 м/м объекта оценки, руб. с учетом НДС (18%)			244 636		
Количество машино-мест			44		
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС (18%)			10 763 984		
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. без учета НДС			9 122 020		

Источник: расчёты Оценщика

Согласование результатов

Для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{x}$$

где:

x – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

В данном случае коэффициент вариации (Var) не превышает значения $5,70\% < 33\%$, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки.

Таким образом, введённые корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая местоположение объекта оценки, его и объёмно-планировочные особенности, а также, учитывая факт отсутствия отопления у объекта оценки, можно сделать вывод о том, что полученная в результате расчётов величина соответствует рыночному диапазону с учетом скидки на торг 12% (см. п. 7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект).

Согласно ФСО № 1, п. 25. в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Так как рыночная стоимость объект оценки была определена с использованием единственного метода к оценке – метода сравнения продаж, выполнение процедуры согласования результатов оценки в полном объёме не требуется. Результатам единственно применённого метода присваивается коэффициент значимости в размере 1,00.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 9 122 020,00 рублей без учета НДС.

8.5. Доходный подход

Применение доходного подхода позволяет определить стоимость объекта недвижимости путём приведения ожидаемых будущих доходов в текущую оценку стоимости. Этот подход требует расчёта будущих доходов – поступлений денежных средств, возможной экономии при снижении налоговых платежей, уменьшения расходов на содержание и эксплуатацию и т.п., и затем применения к этим доходам требуемых инвестиционным рынком ставок дохода на капитал.

Доходный подход объединяет обоснованные расчёты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают влияние рисков, включая риск инвестиций в недвижимость, местоположения, условий национального и местного рынков.

Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода:

- ✓ Установление периода прогнозирования
- ✓ Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих рыночных ставок аренды для сравнимых объектов;
- ✓ Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и недополученных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- ✓ Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на ее содержание или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и определяется величина чистого операционного дохода.
- ✓ Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

Учитывая тот факт, что на дату оценки объект оценки не сдается в аренду и не используется по своему прямому назначению, спрогнозировать стабильный доход от сдачи объекта недвижимости в аренду не представляется возможным. Таким образом, в рамках доходного подхода целесообразно использование метода дисконтирования денежных потоков (ДДП).

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

Потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются (конвертируются) в текущую общую стоимость. Базовой для этого подхода является формула:

$$C_{об.} = ЧОД / R_{об.}$$

где:

ЧОД – чистый оперативный доход в последний прогнозный период;

R_{об.} – ставка капитализации.

8.5.1. Установление периода прогнозирования

Текущий уровень загрузки объекта оценки не позволяет обеспечить стабильные суммы расходов и доходов. Общепринятая в отечественной практике длительность периода прогнозирования составляет 3-5 лет. Исходя из консервативных предпосылок, в рамках настоящей оценки принимаем период прогнозирования равный 5 годам.

8.5.2. Прогноз изменения основного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном её использовании без учёта всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади объекта и установленной арендной ставки:¹⁷

$$ПВД = S \times C_a$$

где:

S – аренднопригодная площадь, кв. м;

C_a – арендная ставка руб. за 1 кв. м.

Предполагаемый потенциальный валовой доход прогнозировался на основе арендной платы по подобным объектам недвижимости.

Проанализировав рынок сдачи в аренду недвижимости из сегмента рынка объекта оценки (см. п. 7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект), Оценщик пришел к выводу, что полученных данных достаточно для прогнозирования потенциального валового дохода от объекта оценки.

¹⁷ Источник: Грязнова А., Федотова М, «Оценка недвижимости». – Финансы и статистика, 2005 год

Обоснование выбора объектов-аналогов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами объектов-аналогов Оценщик использовал данные по ставкам аренды (публичных оферт), взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого в аренду объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

С целью выявления объектов-аналогов объекта оценки был проанализирован рынок аренды машино-мест в паркингах СЗАО Москвы. Оценщик использовал данные информационно-поисковой сети Интернет.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

На основании проведенного анализа рынка Оценщик отобрал несколько объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам и выявил основные ценообразующие факторы сравнения.

Количественные и качественные характеристики, а также сведения о наличии НДС в стоимости предложений приняты как достоверные.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

При корректировке все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки, определённой методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.¹⁸ Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость. В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.¹⁹ Также многие авторы рекомендуют использование в качестве единицы сравнения именно удельной цены, например: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X; Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2; 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. ISBN 5-279-02013-3; Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с. – ISBN 5-7749-0045-2; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439>; ССО РОО 3-01-2005 Методическое руководство по оценке № 1 (МР-1) Оценка стоимости недвижимого имущества.

По выбранным объектам-аналогам имеется информация для расчёта: известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения, не принимали, так как:

- во-первых, другие единицы сравнения практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- во-вторых, другие единицы сравнения не являются общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- в-третьих, другие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- в-четвёртых, имеется взаимозависимость единиц сравнения.

¹⁸Источник: Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с. – ISBN 5-7749-0045-2.

¹⁹Источник: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X

Учитывая специфику рынка аренды паркингов, как правило, продаются не квадратные метры, а машино-места, площадь которых соответствует нормативной.

Таким образом, с учётом вышеизложенного, в качестве удельной единицы сравнения принята цена за 1 машино-место (далее 1 м/м).

Данные о сравниваемых объектах представлены в нижеприведённой таблице.

Таблица 8.3. Основные характеристики объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объекта	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место
Передаваемые имущественные права	аренда	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	город Москва, улица Летная, дом 98	город Москва, Химкинский бульвар, дом 16	город Москва, улица Маршала Рыбалко, дом 2	город Москва, улица Зорге, дом 25
Административный округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Ближайшая станция метро	м. Тушинская	м. Сходненская	м. Панфиловская	м. Панфиловская
Площадь, кв.м	~18,0	15,0	15,5	19,0
Инженерные коммуникации	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Дополнительные условия	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение
Состав арендной ставки	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг
Арендная плата, руб./мес.*		6 000	7 500	8 000
Контактное лицо		8-903-223-51-33	+7 (953) 461-42-80	+7 (903) 101-33-55
Источник информации		https://bazametrov.ru/offers/147721204	http://irr.ru/real-estate/garage-rent/parking/sdam-mashinomesto-stoyanka-zakrytaya-marshala-advert588935799.html	https://move.ru/objects/sdaetsya_mashinomesto_moskva_2281587048/

Источник: расчёты Оценщика

Примечание:

*в предложениях (объявлениях) указана окончательная арендная ставка объекта-аналога. По действующему законодательству, данная операция признается объектом налогообложения по уплате НДС.

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и 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, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован качественный метод оценки. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка нежилой недвижимости города Москвы (см. п. 7.4 «Анализ ценообразующих факторов», стр. 30), консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости в

области рынка недвижимости, а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки первой группы элементов сравнения

На основании Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», анализа рынка были выявлены основные ценообразующие факторы для объекта оценки.

Среди элементов сравнения по второй группе сравнения принято выделять: физические характеристики, местоположение, дополнительные элементы.

Корректировка на передаваемые имущественные права: корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. В данном случае все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на праве аренды, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования: цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (схем оплаты при переходе имущества из рук в руки). По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки: данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен предложений при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В данном случае все сделки проводятся в рыночных условиях. Предложения по аренде объектов аналогов включают в себя НДС - 18%. В рамках настоящей оценки определяется ставка без НДС, поэтому в стоимости аналогов необходимо внести понижающую корректировку на величину НДС (18%); корректировка выражена в рублях.

Корректировка на условия рынка: корректировке подлежат различия в ценах предложений, если сделка по объекту-аналогу произошла в момент, отстоящий от даты оценки. В данном случае все объекты-предлагаются в аренду на дату, близкую к дате оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на тип сделки: все объекты-аналоги находятся на стадии предложения, таким образом, в отношении них требуется корректировка на уторгование. Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений к аренде, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга. Анализ скидки на торг приведен в п. 7.5 Анализ скидки на торг.

Как правило, на рынке аренды уторгование редки, и сводятся к минимальным. Таким образом, корректировка определена оценщиком в минимальном размере расширенного диапазона – 5%.

Корректировки второй группы элементов сравнения

Среди элементов сравнения по второй группе сравнения принято выделять: физические характеристики, местоположение, дополнительные элементы.

Корректировки по второй группе элементов сравнения проводятся последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена), а шкала и процедура корректировок не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

На основании Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», анализа рынка объекта оценки, консультаций с практикующими оценщиками и экспертами в области рынка недвижимости, были выявлены основные ценообразующие факторы для аренды коммерческой недвижимости:

Корректировка на местоположение

Все представленные объекты расположены в Северо-западном административном округе Москвы, равноудалены от станций метрополитена, таким образом, внесение корректировок не требуется.

Корректировка на площадь

Проанализировав рынок продажи паркингов, Оценщик пришел к выводу, что в качестве единицы измерения для расчета стоимости паркинга используется 1 машино-место. По результатам анализа выявлено, что площадь 1 машино-места варьируется от 14 до 19 кв.м. Диапазон нормативно допустимой площади составляет 13,25 - 22,32 кв.м.

Площадь представленных аналогов попадает в указанный диапазон, таким образом, внесение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на инженерные коммуникации

По данному фактору выявлено различие объекта оценки от объектов-аналогов, у которых имеется отопление. Таким образом, в стоимость аналогов необходимо внесение понижающей корректировки.

Значение корректировки по данному фактору предлагает Ассоциация развития рынка недвижимости, некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.04.2016 для коммерческих зданий и помещений (далее СтатРиелт)²⁰.

²⁰ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости, некоммерческая организация «СтартРиелт», сайт: <https://www.statrielt.ru>

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2016 года

Подробности

Родительская категория: Итоги I квартала 2016 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Корректировки рыночной стоимости производственно-складских и общественных зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникации и оборудования

- отношение фактальных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к фактальным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями

расчет Статистик на основе актуальных рыночной информации

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * /доукомплектованные здания и помещения	0,58	0,96	0,77
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	0,94
5	Системы видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

* неотопливаемые - здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных конструкциях и материалах стен и покрытий. Смотрите также корректировки на Назначение (использование*) зданий/помещений.

Рисунок 7 Корректировка на инженерные коммуникации

Так как интервал корректировок достаточно широк, оценщиком принято решение в рамках настоящей оценки принять размер корректировки как средне-верхнее значение границы интервала, т.е.: $(0,77 + 0,96) \div 2 = 0,865$ (или округленно 14%).

Также все представленные объекты оборудованы видеонаблюдением и охранной сигнализацией, таким образом, дополнительная корректировка не требуется.

Корректировка на структуру арендной ставки.

По данному фактору существенных различий не выявлено, как правило, указанная в объявлениях арендная стоимость окончательная, с учетом коммунальных платежей и НДС. Таким образом, корректировка по данному фактору не требуется.

Процесс введения корректировок в стоимость объектов-аналогов и итоговый расчёт ставки аренды для объекта оценки приведён далее в таблице.

В начале выполнения расчета для более корректного результата очистим арендную ставку от НДС (18%).

Таблица 8.4. Расчёт арендной ставки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировки первой группы элементов сравнения				
Арендная плата, руб./мес.		6000	7500	8000
НДС (18%), руб.		915	1 144	1 220
Арендная плата, руб./мес. (без НДС)		5 085	6 356	6 780
Передаваемые имущественные права	аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		5 085	6 356	6 780
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		5 085	6 356	6 780
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		5 085	6 356	6 780
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		4 831	6 038	6 441
Условия сделки	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года	июль 2017 года
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		4 831	6 038	6 441
Корректировки по второй группе элементов сравнения				
Местоположение	город Москва, улица Летная, дом 98	город Москва, Химкинский бульвар, дом 16	город Москва, улица Маршала Рыбалко, дом 2	город Москва, улица Зорге, дом 25
Административный округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		4 831	6 038	6 441
Площадь, кв.м	-	15,00	15,50	19,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		4 831	6 038	6 441
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Инженерные коммуникации	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		4 155	5 193	5 539
Дополнительные условия	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение	охрана, видеонаблюдение
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		4 155	5 193	5 539
Состав арендной ставки	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг	с учетом коммунальных услуг
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./мес.		4 155	5 193	5 539
Коэффициент вариации		14,51%		
Абсолютная валовая корректировка, %	-	14,0%	14,0%	14,0%
Среднее значение арендной платы, руб./мес. за 1 м/м без учета НДС		4 962		

Источник: расчеты Оценщика

Согласование результатов

Согласование скорректированных стоимостей: для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем результаты скорректированных цен.

Для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{x}$$

где:

x – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $\text{Var} \leq 33\%$.

Полученные в результате введения корректировок стоимости имеют коэффициент вариации 14,51% (менее 33%), что говорит об однородности полученной выборки.

Таким образом, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая местоположение объекта оценки, его и объёмно-планировочные особенности, можно сделать вывод о том, что полученная в результате расчётов величина соответствует рыночному диапазону (см. п. 7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект).

Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в течение прогнозного периода: объект оценки – нежилое помещение, местоположение и текущее состояние которого позволяет использовать его в качестве доходоприносящей недвижимости сразу, без вложения дополнительных затрат, что обеспечит стабильные суммы расходов и доходов.

Расчет потенциального валового дохода от сдачи в аренду объекта оценки (паркинг на 44 м/м) представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 8.5. Расчёт потенциального валового дохода

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Формула
1	Среднее значение арендной платы, руб./мес. за 1 м/м без учета НДС	4 962	-
2	Среднее значение арендной платы, руб./год за 1 м/м без учета НДС	198 480	(1) × (3)
3	Количество машино-мест	44	-
4	Потенциальный валовый доход, руб. в год без учета НДС	2 381 760	(2) × 12

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, потенциальный валовый доход, который объект оценки способен приносить, равен **2 381 760** рублей (без НДС).

Определение темпов роста арендных ставок

Согласно исследованиям, проведенным компанией Cushman & Wakefield на 1 квартал 2017 года, в России закончилась рецессия, однако темпы роста экономики остаются минимальными. Российские власти не ожидают отмены санкций и готовятся к затяжному периоду стагнации. Однако это не означает, что все отрасли будут развиваться одинаково. На рынке складской недвижимости по итогам года ключевыми являются следующие моменты:

- Активность арендаторов и девелоперов была низкой, что характерно для начала года;
- Ставки аренды и доля вакантных площадей не изменились. Потенциал роста будет реализован не раньше 2018 года.
- Сокращающиеся объемы ввода новых складских площадей частично компенсируют ограниченный спрос;
- Спрос на складские площади в регионах России находится на высоком уровне, темпы строительства растут; в московском регионе наблюдается снижение темпов строительства складов и объема заключенных с ними сделок

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая позитивные предпосылки дальнейшего экономического развития, Оценщик прогнозирует рост арендных ставок на объекты офисного назначения.

Специалисты компании Cushman & Wakefield прогнозируют следующую индексацию ставок аренды для офисов:

ИНДЕКСАЦИЯ

Офисы: для договоров в рублях - 7-10%, для договоров в валюте - 3-5% или на уровне инфляции Еврозоны или США.

Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 8-9%, для договоров в долларах США – US CPI или 5%

Склады: 8-10%

Для договоров в рублях индексация составит 8-10% в год. Представленные данные выглядят весьма оптимистичными на сегодняшний день, поэтому Оценщиком проанализированы и другие источники информации.

Согласно исследованиям, проведенными авторами «Справочника оценщика недвижимости – 2016», среднегодовой рост цен объектов недвижимости рассчитывается как темп роста, равный отношению цены объекта недвижимости к цене этого же объекта в предшествующий год, усредненный по всем годам периода

прогнозирования (2016 – 2021 г.г.) минус единица. Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в последующие 5 лет, усредненные по городам России, представлены ниже:

Таблица 8.6. Границы расширенного интервала значений среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	1,2%	7,9%

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости -2016», Том 1, часть 2, стр. 139

Как мы видим, для производственно-складских объектов темп роста арендных ставок варьируется от 1,2% до 7,9% и зависит, в первую очередь, от степени обеспеченности необходимыми площадями, перспектив развития бизнеса в регионе, планируемых объектов строительства и др.

Учитывая, что рынок паркингов является весьма молодым и перспективным направлением на рынке недвижимости, тот факт, что 1 ноября 2012 года в Москве начался масштабный проект на снижение загруженности автомобильных дорог в центре города²¹, а также общую ситуацию в экономике страны, перспективы выхода из кризиса и перехода в стадию роста, в рамках настоящей оценки оценщик прогнозирует в первый год эксплуатации стабильный уровень арендных ставок, в последующие прогнозные года закладываем темп роста арендных ставок на уровне 4,5% в год.

Оценка потерь от недогрузки

Потери могут возникнуть в связи с недогрузкой площадей или неуплатой/ несвоевременной уплатой арендной платы. Степень незанятости объекта доходоприносящей недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки.

Данный коэффициент определяет эффективность аренднопригодных площадей.

Для определения загрузки паркингов оценщиком проанализирована информация, представленная в свободном доступе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

По информации главы столичного департамента транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры Максима Ликсутова, снизился уровень загруженности платных парковок в Москве. «Он отметил, что загруженность парковок на сегодняшний день составляет 82-83 процента, что ниже порогового уровня загрузки в 85 процентов. Пороговый уровень, по его словам, это тот показатель, при котором хотя бы 15 процентов парковочных мест остаются неза занятыми»²²

Согласно статье, опубликованной на портале «Российская газета» (<https://rg.ru>)²³ «...основной фактор определения правильной стоимости за парковку - оптимальный уровень загруженности, создаваемый спросом на парковочные места. Там отметили, что в мировой практике он давно определен и составляет 85% - это тот средний уровень, который нужен для того, чтобы парковочные места можно было найти».

Таким образом, оптимальный уровень загруженности парковочных мест составляет 85%.

Учитывая, что на дату оценки объект оценки не сдан в аренду и не используется по своему прямому назначению, а также расположение объекта оценки в зоне общественно-деловой и производственно-складской застройки, в первый прогнозный год эксплуатации уровень загрузки принимаем на уровне 50%. Затем, исходя из положительных предпосылок, закладываем постепенное увеличение загрузки площадей в каждый прогнозный год на 5-10%, и выход в постпрогнозный периоде на оптимальный уровень 85%.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД – есть предлагаемый доход с учетом потерь от недогрузки площадей и недополучения арендных платежей.

8.5.3. Прогноз изменения расходов

Эксплуатационные расходы – это периодические затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающей получение валового дохода.

Существуют три основные группы эксплуатационных расходов:

- **Постоянные** – расходы, не зависящие по величине от степени загрузки объекта. Относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы.

К постоянным расходам объекта оценки можно отнести:

Налог на имущество. Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента, если иное не предусмотрено статьей 380 НК РФ. Объекты недвижимого имущества, налоговой базой в отношении которых признается кадастровая стоимость, подлежат налогообложению налогом на имущество организаций по ставкам, установленным законами соответствующих

²¹ Источник: статья «Нововведения в режиме парковок в центре Москвы и офисный рынок» http://www.cbre.eu/portal/pls/portal/res_rep.show_report?report_id=3162

²² Источник: РИА "Фактор Новости", сайт: <https://news-factor.ru/category/society/28403>

²³ Источник: статья «Власти Москвы объяснили, как устанавливаются тарифы на парковку», сайт: <https://rg.ru/2015/10/22/parkovki-site.html>

субъектов Российской Федерации по местонахождению указанных объектов, размеры которых не могут превышать: для г. Москвы – 2%.

Кадастровая стоимость объекта оценки выглядит значительно завышенной по сравнению с рыночной, определённой в рамках сравнительного подхода. Таким образом, в дальнейшем целесообразным является опаривание кадастровой стоимости. В связи с этим, в рамках настоящего Отчета об оценке в качестве налоговой базы принята рыночная стоимость объекта оценки, определённая в рамках сравнительного подхода (с НДС).

Платежи за земельный участок. Земельный участок площадью 12 154 кв.м. с КН: 77:081500101:6, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Летная, д.98, предоставлен Застройщику для осуществления Инвестиционного проекта по Договору долгосрочной аренды земельного участка № М-08-020130 от 13.05.2003 г., заключенному между Московским земельным комитетом (Москомзем) и Застройщиком в соответствие с Распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 14.04.2003 г. № 1059-рп и решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного административного округа г. Москвы (протокол № 9 п.21 от 12.03.2003 г.)

Согласно Уведомлению об изменении размера арендной платы по договору аренды № ДГИ-И-1268/17 от 17.01.2017 (см. п. 12.2 Копии документов, предоставленных заказчиком) годовая арендная плата за земельный участок с 30.09.2015 (даты ввода объекта в эксплуатацию) составляет 7 302 361,42 рубль.

На основании представленных данных рассчитаем арендную плату за участок под объектом оценки.

Таблица 8.7. Расчет арендной платы за земельный участок

Наименование показателя	Значение
Площадь земельного участка, кв.м	12 154,00
Площадь ОКС, кв.м	22 963,20
Площадь 1 кв.м. земли, приходящаяся на 1 кв.м. ОКСа, кв.м	0,53
Площадь объекта оценки, кв.м	1 148,20
Площадь земли под объектом оценки, кв.м	$1,148,2 \times 0,53 = 608,55$
Арендная плата за ЗУ, руб.	7 302 361,42
Арендная ставка, руб./кв.м	$7\,302\,361,42 \div 12\,154,00 = 600,82$
Арендная плата за ЗУ под объектом оценки, руб.	$608,55 \times 600,82 = 365\,629,00$

Источник: расчеты Оценщика

Переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта. Включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, охрану, вывоз мусора и т.д. Укрупненно их можно разделить на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям: электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение.

Эксплуатационные расходы включают оплату по следующим статьям: охрана, услуги связи, уборка помещений, уборка территории и вывоз мусора, СЭС и дезинфекция, содержание лифтов, техобслуживание и работа с арендаторами.

К переменным расходам объекта оценки, учитывая специфику оцениваемого объекта недвижимости, отсутствие отопления в помещении, можно отнести следующие статьи расходов: *расходы на электроэнергию, а также охрану, видеонаблюдение, сигнализацию.*

При расчете величины арендной ставки оценщику необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой.

Для выявления данных соотношений Оценщик обратился к статье В.А. Вольновой «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»²⁴.

В рамках настоящей оценки будем считать представленную информацию пригодной и для расчета арендной ставки паркинга, так как в данной статье рассматриваются не абсолютные значения расходов, а относительные показатели.

Согласно данной статье доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки следующая:

²⁴ Источник: журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 12(135), статья «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода», В.А.Вольнова. 2012 год, с.39-47

Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам-миллионникам
1	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки по данным аналитических агентств (Москва, С-Петербург)	13 – 21%	-
2	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа)	10 – 29%	20 – 23%
	<i>в том числе:</i>		
2.1	доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	3 – 8%	4 – 7%
2.2	доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	7 – 20%	11 – 16%

Таким образом, при расчете указанных статей расходов для паркингов, оценщиком приняты значения по нижней границе указанного диапазона для городов-миллионников:

- доля коммунальных расходов – 4%;
- доля эксплуатационных расходов – 11%

На основании представленных в статье данных оценщиком выявлено, что затраты на электроэнергию относятся к коммунальным расходам, а затраты на охрану, видеонаблюдение, сигнализацию - к эксплуатационным

Таким образом, необходимо определить долю каждой из указанных статей расходов в условно-переменных расходах. Для этого необходимо рассмотреть структуру коммунальных и эксплуатационных расходов.

Структура коммунальных расходов по их видам

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам-миллионникам
1	Электроэнергия	-	50%
2	Вода и канализация	-	5 – 10%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения)	-	40 – 45%

Структура эксплуатационных расходов по их видам

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам-миллионникам
1	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	41%	42%
2	Услуги связи	10%	13%
3	Уборка помещений	20%	20%
4	Уборка территории и вывоз мусора	3%	3%
5	СЭС и дезинфекция	1%	1%
6	Содержание лифтов	1%	2%
7	Техобслуживание	24%	19%

На основании представленных данных рассчитаем доли расходов на электроэнергию и охрану (видеонаблюдение, сигнализацию) в общих условно-переменных расходах).

Таблица 8.8. Расчёт условно-переменных расходов

№ п/п	Наименование статьи расходов	Доля каждой статьи в структуре расходов (по видам)	Доля в структуре условно-переменных расходов	Доля каждой статьи расходов в структуре условно-переменных расходов для объекта оценки
1	Электроэнергия	50%	4%	$50\% \times 4\% = 2\%$
2	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	42%	11%	$42\% \times 11\% = 4,6\%$

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, к расчету принимаем расходы на электроэнергию, равными - 2% от ДВД; расходы на охрану и пр. – 4,6% от ДВД.

Резервы на замещение – затраты на капитальный ремонт здания. Предполагается, что добросовестный собственник делает ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Учитывая, что объект оценки расположен в новом современном здании 2015 года постройки, Оценщиком принято решение резерв на замещение принять по норме амортизационных отчислений.

Норма амортизационных отчислений принята исходя из единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР утвержденных постановлением СМ СССР № 1072 от 22 октября 1990 года. Нормы предусматривают линейную амортизацию объектов, устанавливая годовой процент амортизации.

Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв. м	10002	1,2
---	-------	-----

Таким образом, в рамках настоящей оценки принимаем величину резервов на замещение, равной 1,2% от ДВД, данный показатель закладываем в последующие года.

8.5.4. Определение ЧОД

ЧОД – это действительный или ожидаемый чистый доход, исчисленный за год, остающийся после вычитания из ДВД всех операционных расходов (расходов по эксплуатации), до выплаты сумм по обслуживанию кредита и бухгалтерской амортизации.

8.5.5. Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки доходности инвестиций, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учётом фактора риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашения суммы первоначальных вложений.

Из-за отсутствия данных по продажам аналогичных объектов практически невозможно определить ставку дохода на капитал методом рыночной экстракции. В связи с этим, определяем **ставку дохода на инвестиции** методом кумулятивного построения:

$$R_{об} = R_{безрисковая} + R_{СУММАрисков}$$

где:

$R_{безрисковая}$ – безрисковая ставка;

$R_{СУММАрисков}$ – сумма рисков систематических и несистематических.

В качестве безрисковой ставки доходности используется среднее значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) сроком погашения – 30 лет, за месяц, предшествующий дате оценки²⁵.

²⁵ Источник: Центральный Банк РФ, сайт: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtd=zcyc_params

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 06.06.2017 по 06.07.2017

Получить

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
06.07.2017	8,22	8,19	8,17	8,15	8,1	8,06	7,98	7,93	7,93	8,07	8,32	8,89
05.07.2017	8,19	8,17	8,14	8,12	8,06	8,01	7,92	7,88	7,89	8,06	8,32	8,91
04.07.2017	8,14	8,11	8,09	8,07	8,01	7,96	7,85	7,78	7,79	7,98	8,26	8,85
02.07.2017	8,13	8,11	8,09	8,07	8,01	7,96	7,85	7,78	7,79	7,99	8,26	8,84
30.06.2017	8,11	8,09	8,07	8,06	8,01	7,96	7,85	7,78	7,78	7,98	8,25	8,82
29.06.2017	7,97	7,96	7,95	7,95	7,98	7,98	7,89	7,8	7,79	8	8,29	8,89
29.06.2017	7,92	7,9	7,89	7,89	7,93	7,93	7,85	7,78	7,79	8,02	8,32	8,92
27.06.2017	7,94	7,92	7,91	7,91	7,93	7,93	7,84	7,76	7,76	7,96	8,25	8,83
26.06.2017	7,9	7,88	7,87	7,88	7,92	7,93	7,85	7,76	7,75	7,96	8,24	8,81
23.06.2017	8	7,98	7,97	7,97	7,97	7,96	7,87	7,79	7,77	7,92	8,17	8,72
22.06.2017	7,99	7,97	7,96	7,96	7,98	7,97	7,92	7,89	7,91	8,08	8,34	8,92
21.06.2017	8,05	8,03	8,01	8	7,99	7,97	7,92	7,89	7,91	8,11	8,39	9,01
20.06.2017	8,07	8,05	8,03	8,03	8,03	8,01	7,96	7,93	7,96	8,17	8,48	9,12
19.06.2017	8,12	8,09	8,07	8,05	8,03	8	7,95	7,93	7,96	8,17	8,48	9,13
16.06.2017	8,14	8,11	8,08	8,08	8,01	7,97	7,91	7,88	7,91	8,11	8,42	9,07
15.06.2017	8,14	8,1	8,07	8,04	7,96	7,88	7,81	7,76	7,82	8,05	8,36	9,02
14.06.2017	8,07	8,03	7,99	7,98	7,87	7,8	7,7	7,67	7,71	7,93	8,25	8,92
13.06.2017	8,11	8,06	8,03	8	7,91	7,82	7,7	7,64	7,66	7,88	8,21	8,89
09.06.2017	8,14	8,1	8,06	8,03	7,92	7,83	7,7	7,65	7,67	7,9	8,23	8,9
08.06.2017	8,13	8,09	8,05	8,02	7,94	7,86	7,72	7,66	7,68	7,93	8,27	8,96
07.06.2017	8,2	8,15	8,11	8,07	7,96	7,86	7,72	7,66	7,68	7,94	8,28	8,98
06.06.2017	8,31	8,25	8,19	8,15	8,01	7,9	7,74	7,66	7,69	7,94	8,3	9

Рисунок 8. Значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Таким образом, значение безрисковой ставки доходности равно 8,93%.

Премии за риск приняты исходя из следующих предположений:

Риск неликвидности связан с обращением активов в денежные средства. Недвижимость изначально обладает невысокой ликвидностью. Премия за риск принята равной – 1,0%.

Риск конкуренции – риск, вызванный наличием или возможным появлением конкурентов вблизи объекта. Учитывая количество аналогичных объектов в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщик счёл возможным присвоить риску, связанному с конкуренцией, премию равную 1,0%.

Риск изменения законодательства – риск, связанный с возможными изменениями в политике правительства Москвы, налоговой системе, бюджетной системе и т.д. Премия за риск принята на уровне 0,5%.

Риск, связанный с местоположением объекта (глобальным и локальным) – риск, связанный с расположением объекта, удобством подъезда и пр. Премия за риск принята с учётом местоположения объекта – 0,5%.

Прочие риски. Оценщик счёл возможным принять прочие риски (Оценщик предполагает, что возможно при проведении анализа возможных рисков, не были учтены какие-либо риски, связанные с прогнозированием потока доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта). Учитывая вышеизложенное, прочие риски приняты на уровне 0,5%.

Норма возврата капитала. В рамках настоящей оценки норма возврата на капитал рассчитана методом Хоскольда.

В соответствии с группой капиталности объекта оценки срок службы здания принят равным 150 годам²⁶.

Срок экономической жизни был рассчитан, исходя из фактического возраста объекта оценки, и составил 150 - (2017-2015) = 148 лет.

²⁶ Источник: проектная организация «Гарант Проект», «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», сайт: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniij/>

Расчётное значение нормы возврата капитала, учитывая срок экономической жизни объекта, равно 0,00000028%, полученная величина ничтожно мала и не влияет на итоговый результат.

Принятые значения премий за риски и итоговый расчёт ставки доходности инвестиций представлены в таблице ниже.

Таблица 8.9. Расчёт коэффициента капитализации

Риски	Премия, %	Значение
Безрисковая ставка		8,93%
Риск неликвидности	0-5%	1,00%
Риск конкуренции	0-5%	1,00%
Риск изменения законодательства	0-5%	0,50%
Риск, связанный с местоположением объекта (глобальным и локальным)	0-5%	0,5%
Прочие риски	0-5%	0,5%
Норма возврата капитала		0,00000028%
Коэффициент капитализации, %	-	12,43%

Источник: расчёты Оценщика

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет 12,43%.

Коэффициент капитализации обычно рассчитывается на основе ставки дисконтирования путем вычитания из последней темпов роста доходов. Следовательно, коэффициент капитализации обычно ниже, чем ставка дисконтирования.

Темп роста доходов (арендных ставок) принят в размере 4,5% (см. п. 8.5.2 Прогноз изменения основного дохода). **Таким образом, ставка дисконтирования равна: $12,43\% + 4,5\% = 16,93\%$.**

8.5.6. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Дисконтирование денежных потоков прогнозного периода осуществлялось на середину каждого периода, исходя из допущения о том, что доходы и расходы осуществляются в течение всего года относительно равномерно. Сведём расчёт рыночной стоимости объекта оценки в таблицу ниже.

Таблица 8.10. Расчёт рыночной стоимости методом дисконтирования денежных потоков

№	Наименование	Ед.изм.	Величина показателя (фактические показатели)	Изменение по годам эксплуатации (прогноз)						
				1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	6 (постпрогнозный)	
1	Общая площадь объекта	кв. м	1 148,20							
2	Количество м/м	шт.	44,00							
3	Количество занятых м/м	шт.	0,00	22,00	26,40	30,80	33,00	35,20	37,40	
Потенциальный валовый доход, ПВД										
4	<i>Прогноз изменения основного дохода</i>	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
5	Доход от базовой ставки аренды	Руб. в год без НДС	2 381 760р.	2 381 760р.	2 381 760р.	2 381 760р.	2 381 760р.	2 381 760р.	2 381 760р.	
6	Темп роста арендной платы	%	4,5%	0,0%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	
7	Потенциальный валовый доход (с учетом темпов роста)	Руб. в год без НДС	2 381 760р.	2 381 760р.	2 488 939р.	2 600 941р.	2 717 984р.	2 840 293р.	2 968 106р.	
Действительный валовый доход, ДВД										
8	Коэффициент загрузки арендуемых площадей	%	0%	50%	60%	70%	75%	80%	85%	
9	ДВД от доходов от аренды	Руб. в год без НДС	0р.	1 190 880р.	1 493 364р.	1 820 659р.	2 038 488р.	2 272 234р.	2 522 890р.	
10	Действительный валовый доход	Руб. в год без НДС	0р.	1 190 880р.	1 493 364р.	1 820 659р.	2 038 488р.	2 272 234р.	2 522 890р.	
Расходы										
11	<i>Кадастровая стоимость объекта</i>	<i>Руб. без НДС</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	
12	<i>Ставка налога</i>	<i>%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	
13	Налог на имущество	Руб. в год без НДС	215 280р.	215 280р.	215 280р.	215 280р.	215 280р.	215 280р.	215 280р.	
14	Арендные платежи за землю, руб.	Руб. в год без НДС	365 629р.	365 629р.	365 629р.	365 629р.	365 629р.	365 629р.	365 629р.	
15	Расходы на охрану, видеонаблюдение, сигнализацию	Руб. в год без НДС	2,0%	23 818р.	29 867р.	36 413р.	40 770р.	45 445р.	50 458р.	
16	Расходы на электроэнергию	Руб. в год без НДС	4,6%	54 780р.	68 695р.	83 750р.	93 770р.	104 523р.	116 053р.	
17	Капитальный резерв (резерв на замещение)	Руб. без НДС	1,2%	14 291р.	17 920р.	21 848р.	24 462р.	27 267р.	30 275р.	
18	Итого расходы:	Руб. в год без НДС		673 797р.	697 391р.	722 920р.	739 911р.	758 143р.	777 694р.	
19	Чистый операционный доход	Руб. в год без НДС		517 083р.	795 972р.	1 097 739р.	1 298 577р.	1 514 092р.	1 745 196р.	
20	Терминальная ставка капитализации	%	12,43%							
21	Ставка дисконтирования	%	16,93%							
22	Коэффициент текущей стоимости (в середине года)			0,924777	0,790881	0,676371	0,578441	0,494690		
23	Коэффициент текущей стоимости (конец года)			0,855213	0,731388	0,625493	0,534929	0,457478		
24	Текущая стоимость будущих доходов	Руб. без НДС		478 186р.	629 519р.	742 479р.	751 150р.	749 006р.		
25	Текущая стоимость рентного потока	Руб. без НДС	3 350 341р.							
26	Стоимость реверсии при продаже	Руб. без НДС	14 040 195р.							
27	Текущая стоимость реверсии	Руб. без НДС	6 423 081р.							
28	Рыночная стоимость без НДС	Руб.	9 773 422р.							

Источник: расчёты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет 9 773 422,00 рубля без учета НДС.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Описание процедуры согласования и анализ полученных результатов

Использование затратного подхода, сравнительного подхода и доходного приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

Таблица 9.1. Стоимостные оценки

Подход	Результат, руб.
Затратный	не применялся
Сравнительный	9 122 020
Доходный	9 773 422

Источник: расчёты Оценщика

1) Сравнительный подход: в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал информацию об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже, а также цены сделок. Использование различных источников повышает достоверность данного подхода.

2) Доходный подход: В рамках доходного подхода применялся метод дисконтирования денежных потоков, т.к. объект оценки на дату оценки не сдан в аренду, и не используется по назначению. Местоположение объекта оценки, как основной ценообразующий фактор коммерческой недвижимости, позволяет отнести его к доходоприносящим объектам.

При согласовании Оценщик принял решение использовать результаты выбранных подходов, обоснование выбора использованных для согласования весов произвести с учётом произведенного выше анализа результатов, полученных по подходам.

9.2. Обоснование выбора использованных весов для согласования рыночной стоимости объекта оценки

Для определения весов различных подходов используем четыре приведённых ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки применённого подхода расчёта с учётом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15-19 октября 2002 года.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу²⁷:

Достоверность и достаточность информации;

Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;

Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;

Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Расчёт «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
 - Определяется сумма баллов каждого подхода;
 - По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчётный вес подхода;
 - Расчётные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
 - Проводится согласование результатов расчёта.
- Расчёт весов для объекта оценки, приведён в таблице ниже.

Таблица 9.2. Согласование стоимостей

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина, руб.	не применялся	9 122 020	9 773 422
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты	0	50	50
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	50	50
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	50	50
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	50	50
Итого суммы баллов	0	200	200
Подход применялся	Нет	Да	Да
Сумма баллов		400	
Вес подхода, %	0	50	50
Согласованная величина стоимости, руб.		9 447 721	

Источник: расчёты Оценщика

²⁷ Источник: Согласование результатов оценки с учётом неопределённостей исходных данных, сайт: http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3$$

где:

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определённая с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Округлим полученную итоговую стоимость с точностью до 10 000 рублей. Округление необходимо в связи с тем, что неокруглённые цифры порождают у читателя Отчёта об оценке ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальной ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат..

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ:

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1148,2 кв.м, этаж №1, кадастровый номер: 77:08:0015001:1763, расположенного по адресу: 125424, город Москва, улица Летная, дом 98, принадлежащее ЗАО «САТУРН-А» (ОГРН 1027739847189), по состоянию на дату оценки округлённо составляет:

ИТОГО НА ОБЩУЮ СУММУ

9 450 000 (Девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек
без учета НДС

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Подписавший(-ие) данный Отчёт об оценке Оценщик(-и) имеет(-ют) высшее образование и профессиональное образование в области оценки, настоящим удостоверяет(-ют), что в соответствии с имеющимися у него(них) данными:

- Факты, изложенные в Отчёте об оценке, верны и соответствуют действительности;
 - Содержащиеся в Отчёте об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта об оценке;
 - Оценщик(-и) не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
 - Оценщик(-и) не имеют вещных или обязательственных прав в отношении Объекта оценки вне Договора на проведении оценки;
 - Оценщик(-и) не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика оценки и Заказчик оценки не является кредитором или страховщиком Оценщиков;
 - Вознаграждение Оценщика(-ов) за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
 - Оценщик(-и) не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует(-ют) непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
 - при проведении оценки Оценщик(-и) придерживался(-ись) всех разделов кодекса поведения, касающихся этики, компетентности, раскрытия информации и отчётности;
- Оценка была проведена, а Отчёт об оценке составлен в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, а именно:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. N 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611;
- Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков, гармонизированных с Международными стандартами оценки и обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков: «Свод стандартов и правил РОО 2015».

Оценщик I категории:



О.В. Коробицкая

Генеральный директор ООО
«ИКБ «ЭкспертЪ»:

О.В. Коробицкая

11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (части первая, вторая и третья).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 28.07.2012) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
5. Судебная практика.
6. Федеральным стандартом оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
7. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
8. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
9. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
10. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007) и обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.
11. Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое актуализированное и расширенное, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 год.
12. «Оценка стоимости недвижимости», авторы: С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, М, Интерреклама, 2003 г., 701 с.
13. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
14. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
15. Журнал «Вопросы оценки».
16. Журнал «Регистр оценщика».
17. Вестник оценщика // <http://appraiser.ru>
18. Оценщик.ру // <http://www.ocenchik.ru/>
19. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии // <https://portal.rosreestr.ru>

12. ПРИЛОЖЕНИЕ

12.1. Фототаблица обекта оценки



Фото 1. Вид обекта оценки



Фото 2. Вид объекта оценки



Фото 3. Вид объекта оценки

12.2. Копии документов, предоставленных заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>02.06.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадестровый номер: <u>77:08:0015001:1753</u>			
Номер кадастрового квартала: <u>77:08:0015001</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>02.06.2017</u>	данные отсутствуют		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес: <u>125424 Москва, ул Летная, д 98</u>			
Площадь, м²: <u>1148.2</u>			
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>			
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № 1</u>	данные отсутствуют		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.): <u>66470411.75</u>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77:08:0015001:1742</u>	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилого фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "искушенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество "САТУРН-А"		
ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Исполнитель	Леманенов А. В.	(подпись, фамилия)
		МП.	

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

Помещение		(наименование)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.06.2017			
Квартальный номер:		77-08-0015001-1763	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "САТУРН-А", ИНН: 7733050781, ОГРН: 1027739847189		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-08-0015001:1763-77/012/2017-1 от 02.05.2017		
3. Документ-основание:	<p>Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.08.2003) от 13.05.2003 № М-08-02/0130,</p> <p>3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2015 № 77-179000-006797-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)</p>		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека, Право аренды земельного участка		
дата государственной регистрации:	02.06.2017		
номер государственной регистрации:	77-08-0015001:1763-77/012/2017-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до полного исполнения задолжностью ЗАО "Таватика-М" обязательств по договору об открытии возобновляемой кредитной линии		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбербанк Капитал", ИНН: 7736581290		
основание государственной регистрации:	<p>Договор ипотеки от 18.09.2006 № 395/1 (с изменениями от 14.11.2006 № 1, от 28.12.2006 № 2);</p> <p>Договор об открытии возобновляемой кредитной линии от 03.08.2006 № 393;</p> <p>Договор уступки прав требования от 25.01.2011 № 10-20-11</p>		
вид:	Ипотека, Право аренды земельного участка		
дата государственной регистрации:	02.06.2017		
номер государственной регистрации:	77-08-0015001:1763-77/012/2017-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до полного исполнения задолжностью общества по кредитному договору. Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 13.02.2014		
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбербанк Капитал", ИНН: 7736581290		
основание государственной регистрации:	<p>Договор последующей ипотеки от 24.05.2012 № 2073/1, дата регистрации 27.05.2012, № 77-77-14/029/2012-574;</p> <p>Договор об открытии возобновляемой кредитной линии от 14.02.2011 № 2073 с изменениями от 11.03.2011;</p> <p>Договор уступки прав (уведомление) от 11.06.2013 № 9-228-13</p>		
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>Полное наименование должности</small>	 <small>(подпись)</small>	Ломышев А. В. <small>(именем, фамилией)</small>
--	--	--

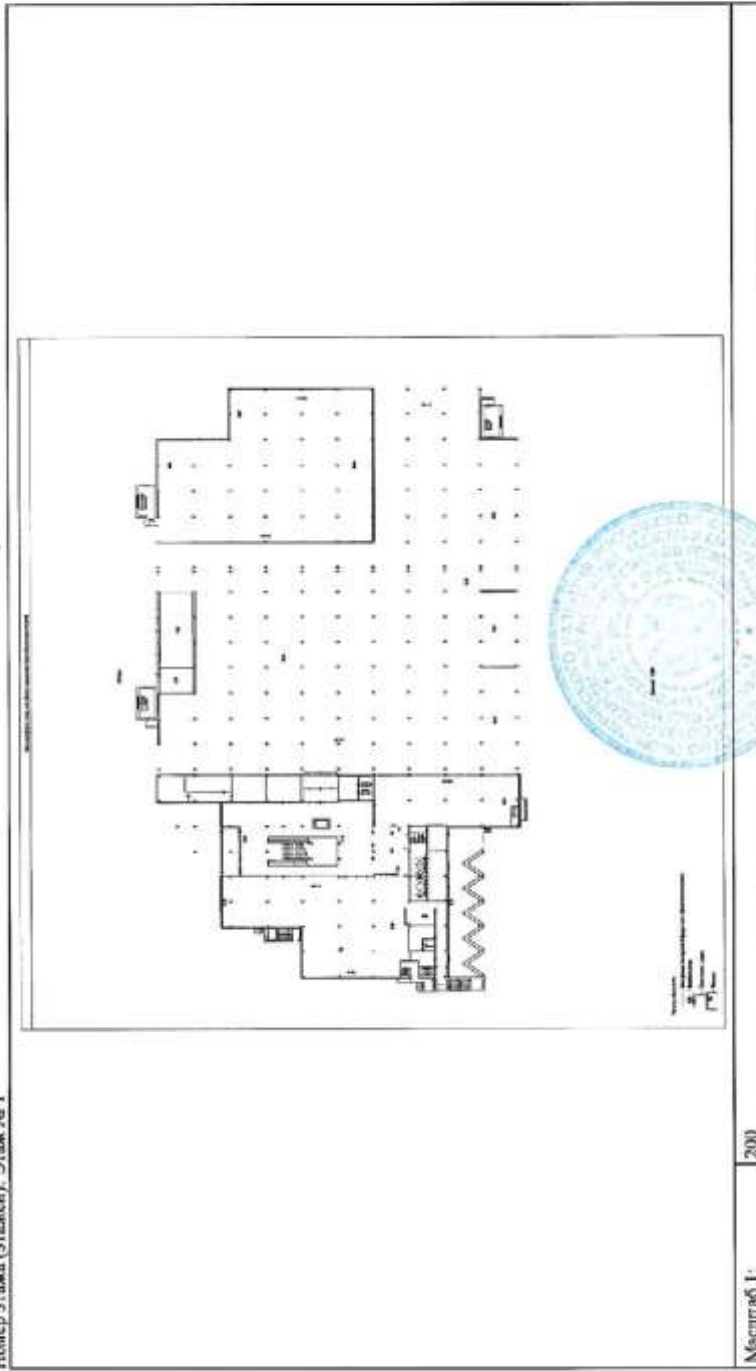


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа))

Помещение			
Лист № 02.06.2017	Раздел 5	Всего листов раздела 5: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 77:08-0015001:1763			

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 200

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

ОТДЕЛ НЕДВИЖИМОСТИ И ТРАНСПОРТА

Добродеев А. В.

(подпись)

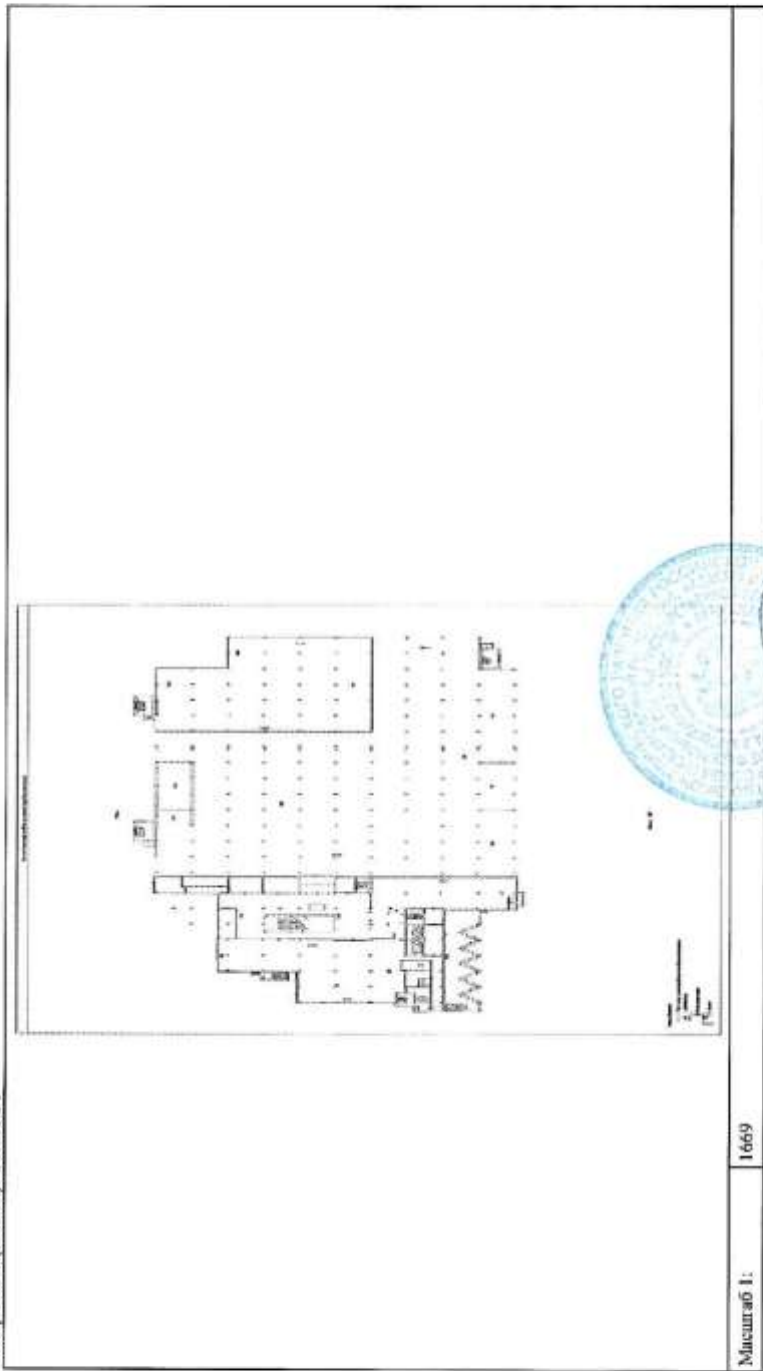
М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		
Лист № 02.06.2017	Раздел 5	Всего листов раздела 5: _____
Кадастровый номер: 77:08:0015001-1763	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 1669

БАН НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Домиников А. В.
(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)

ДОГОВОР № 6/н.
долевого участия в строительстве многофункционального
торгово-развлекательного комплекса
по адресу: г. Москва, ул. Летная, вл.98

г. Москва

«04» сентября 2006 г.

ЗАО «САТУРН-А», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Директора Ардатова А.И., действующего на основании Устава с одной стороны, и

ЗАО «Галактика-М», именуемое в дальнейшем **Участник (равнозначное наименование Инвестор)**, в лице Савкунова А.Г., действующего на основании Доверенности № Б/н 17 января 2005г., с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящее **Дополнительное соглашение** о нижеследующем:

Статья 1. Термины и их толкование

Инвестиционный проект - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию Объекта с использованием вложений собственного и (или) привлекаемого капитала (инвестиций) от различных источников в форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительных, пусконаладочных работ, ввода Объекта в эксплуатацию.

Объект долевого строительства (равнозначное наименование – Инвестиционный объект или Объект) - здание нежилого назначения, транспортные и (или) инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Участник направляет собственные, заемные и (или) привлеченные средства в рамках реализации Инвестиционного проекта.

Договор аренды - Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-08-020130 от 13 мая 2003г., заключенный между Московским земельным комитетом (Москомзем) и Застройщиком.

Инвестиции (цена договора) – собственные либо привлеченные денежные средства Участника, направляемые на оплату затрат по проектированию и строительству Инвестиционного объекта, включая выполнение технических условий городских (районных) служб, иных уполномоченных организаций, предпроектную подготовку, получение согласований и разрешений, проектирование, строительство и сдачу Объекта в эксплуатацию и последующее оформление прав собственности на результат инвестиционной деятельности, а также на оплату услуг Застройщика.

Заказчик - юридическое лицо, обладающее соответствующей лицензией, которое осуществляет реализацию Инвестиционного проекта.

Распорядительный документ - акт органа или должностного лица городской администрации, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках Инвестиционного проекта.

Земельный участок - (равнозначное наименование – **Участок / Строительная площадка**) – земельный участок площадью 12'154 (Двенадцать тысяч сто пятьдесят четыре) кв.м, кадастровый № 770815001016, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Летная, вл.98, предоставленный Застройщику для осуществления Инвестиционного проекта по Договору долгосрочной аренды земельного участка № М-08-020130 от 13 мая 2003 г., заключенному между Московским земельным комитетом (Москомзем) и Застройщиком в соответствии с Распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 14.04.2003 г. № 1059-рп и Решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного административного округа г. Москвы (протокол № 9 п.21 от 12.03.2003 г.).

Общая площадь Объекта - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен.

Соинвесторы (равнозначное наименование – Дольщики, Участники) – юридические и/или физические лица, привлекаемые Застройщиком с целью привлечения их средств в реализацию Инвестиционного проекта и передачи им соответствующей части прав на результаты инвестиционной деятельности.

Результат инвестиционной деятельности – вновь созданный объект недвижимости после сдачи Инвестиционного объекта в эксплуатацию.

Нежилые помещения общего пользования и инженерного назначения - помещения неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения Объекта (лестничные клетки, холлы, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, машинные отделения, электрощитовые, мусорокамеры) и включены в общую площадь Объекта.

Статья 2. Предмет Договора

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	71-2
Произведена государственная регистрация	
# 000000	
Дата регистрации	10.08.2006
Номер регистрации	11-11/0005/2006-357
Регистратор	А. ЛЮТИН П. В. (И.О.)

2.1. Договор
федеральн
ного квар
конодате
В соотв
сализаци
ного фут
етная, в
связь сот
Инвести
атдысят
емельного
емельным
еверо-Зап
мушестве
осквы (пр
2.2. В ра
или прив
ного функ
.98, ори
стдыссят
вестицио
двадцать
ъекта, на
2.3. Общ
Тестьсот
2.4. На м
язательст
2.5. Срок
2.6. Гаран
ъекта У

фо
дди
о ве
рез
Раз
пье
1. За
ь (П
гой
адле
оящ
2.2. У
5 %
наде
иложе
1.3. Ре
танав
иенти
епосре
астоаш
3.4. В
юлей С
подлеж
распред

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с настоящим Договором Застройщик привлекает Участника к участию в реализации Инвестиционного проекта по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию многофункционального торгово-развлекательного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Летная, вл.98, ориентировочной общей площадью 22963,2 кв.м. (Двадцать две тысячи девятьсот шестьдесят три целых и две десятых кв.м.), (далее по Договору – «Объект» или «Инвестиционный объект»), на земельном участке площадью 12'154 (Двадцать тысяч пятьдесят четыре) кв.м, предоставленном Застройщику по Договору долгосрочной аренды земельного участка № М-08-020130 от 13 мая 2003 г., заключенному между Московским земельным комитетом (Москомзем) и Застройщиком в соответствии с Распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 14.04.2003 г. № 1059-рп и Решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного административного округа г. Москвы (протокол № 9 п.21 от 12.03.2003 г.).

2.2. В рамках реализации Инвестиционного проекта Участник обязуется за счет собственных и/или привлеченных средств осуществить 95 % инвестирования строительства в 2005-2008 годах многофункционального торгово-развлекательного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Летная, вл.98, ориентировочной общей площадью 22963,2 кв.м. (Двадцать две тысячи девятьсот шестьдесят три целых и две десятых кв.м.), с правом получения в качестве результата инвестиционной деятельности в собственность площадей Объекта в размере 21815,04 кв.м. (Двадцать одна тысяча восемьсот пятнадцать целых и четыре сотых кв.м.) от общей площади Объекта, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Общий объем инвестиций (цена договора) ориентировочно составляет 665 000 000 руб. (Шестьсот шестьдесят пять миллионов рублей).

2.4. На момент заключения настоящего Договора Объект свободен от текущих имущественных обязательств и не подлежит освобождению от жителей и пользователей нежилых помещений.

2.5. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику - 2008 год.

2.6. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет с момента передачи объекта Участнику.

Статья 3. Права на результат инвестиционной деятельности

3.1. Оформление и регистрация имущественных прав предусмотренных настоящим Договором производится в установленном порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и при условии полного выполнения всех принятых обязательств по Договору и приложений к нему, на основании акта о результатах реализации настоящего Договора.

3.2. Раздел недвижимого имущества на Объекте, созданном в результате инвестиционной деятельности, осуществляется в следующем соотношении:

3.2.1. Застройщик:

5 % (Пять процентов) площадей Объекта (площадью -1148,16 кв.м), а именно часть площадей крытой стоянки открытого типа расположенной на первом этаже. Расположение площадей принадлежащих Застройщику указаны в графическом изображении в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2.2. Участник:

95 % (Девяносто пять процентов) площадей всего Объекта, расположение площадей принадлежащих Участнику в размере 21815,04 кв.м. указаны в графическом изображении в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. Распределение площадей непосредственно в Объекте в соответствии с п.п.3.2.1 и 3.2.2 согласовывается Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору и является ориентировочным, окончательный размер и площадь долей Сторон в Объекте будет уточняться непосредственно после окончания строительства в соответствии с обмерами БТИ с учетом настоящего Договора.

3.4. В Приложении №1 к настоящему Договору оговаривается графическое место расположение долей Сторон в Инвестиционном проекте, проектные характеристики недвижимого имущества, подлежащего передаче Участнику и Застройщику (с соблюдением пропорциональности в распределении помещений по принципу их инвестиционной привлекательности, то есть с учетом

этажности и других особенностей расположения). В соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, площадь и назначение отдельных помещений следующая:

1) Первый этаж

№п/п	Наименования	Площадь	Примечание
1.1	Вестибюль 1 этажа	540m ²	
1.2	Помещение охраны	36m ²	
1.3	Детская комната	36m ²	
1.4	Комната охраны	72m ²	
1.5	Санузлы	36m ²	
1.6	Помещение администрации	290m ²	
1.7	Зона отдыха и ожидания	590m ²	
1.8	Пищевая загрузочная	36m ²	
1.9	Инвентарная	36m ²	
1.10	Кладовая тары	36m ²	
1.11	Загрузочная	108m ²	
1.12	Крытая стоянка открытого типа	5135m ²	на 183 машиноместа
1.13	Вспомогательные помещения	42m ²	
1.14	Электрощитовая и ВРУ	18m ²	
1.15	Раздевалки и душевые персонала склада	72m ²	
1.16	Трансформаторная подстанция	108m ²	
	Запасный выход	54m ²	
Итого Общая площадь 1-го этажа:		7.245 m²	

2) Второй этаж

№п/п	Наименование	Площадь	Примечание
2.1	Вестибюль 2 этажа	1170m ²	
2.2	Интернет кафе	216m ²	
2.3	Зал игровых автоматов	160m ²	
2.4	Санузлы	72m ²	
2.5	Пешеходный молл	740m ²	
2.7	Электрощитовая	18m ²	
2.8	Венткамера	30m ²	
2.9	Торговые залы / оперативные склады	2550m ² /2090m ²	
	Запасный выход	54m ²	
Итого Общая площадь 2-го этажа:		7.150 m²	

3) Третий этаж

№п/п	Наименование	Площадь	Примечание
3.1	Вестибюль 3 этажа	540m ²	
3.2	Обеденный зал	300m ²	на 150 посадочных мест
3.3	Помещение кухни	340m ²	на 4 оператора
3.4	Санузлы	72m ²	
3.5	Оперативные склады	1062m ²	
3.6	Склады оптовой торговли	1026m ²	
3.7	Электрощитовая	18m ²	
3.8	Венткамера	18m ²	
3.9	Торговый зал	3276m ²	
	Запасный выход	54m ²	
Итого Общая площадь 3-го этажа:		6.706 m²	

4) Подвал

№п/п	Наименование	Площадь	Примечание
П.1	Подаренные склады	644m ²	
П.2	Подаренные склады	936m ²	
П.3	Бытовые помещения	83m ²	
П.4	Электрощитовая	12m ²	
П.5	ИТП	74m ²	
П.6	Водомерный узел	24m ²	
П.7	Насосная пожаротушения	12m ²	
П.8	Венткамера	35m ²	
	Запасный выход	36,2m ²	
Итого Общая площадь Подвала:		1.862,2 m²	

3.5. Конкретное недвижимое имущество, подлежащее передаче в собственность Участнику и Застройщику по итогам реализации настоящего Договора, определяется на основании Акта о результатах реализации настоящего Договора в соответствии с данными БТИ и присвоенной в установленном порядке нумерацией помещений.

3.6. В случае превышения общей фактической площади Объекта по сравнению с площадью, предусмотренной п. 2.1 Договора, процентное соотношение имущественных прав Сторон на результаты инвестиционной деятельности не изменяется.

3.7. В случае фактического превышения (уменьшения) процентного соотношения имущественных прав сторон на результат инвестиционной деятельности (вследствие неделимости отдельных помещений, подлежащих оформлению в собственность Сторон и/или их соинвесторов) более, чем на 1 % против согласованного п.3.2 Договора, Сторона, в чью пользу произошло превышение, обязана компенсировать другой Стороне денежную сумму в размере себестоимости площади превышения. Другая Сторона, в свою очередь, имеет право требовать выплаты такой компенсации, в том числе путем обращения в Арбитражный суд.

Статья 4. Порядок реализации Инвестиционного проекта и осуществления инвестиций.

4.1. Для реализации Инвестиционного проекта Застройщик самостоятельно осуществляет функции Заказчика и Генерального подрядчика, либо передает эти функции в установленном порядке другим организациям, а также заключает договоры с лицензированными организациями на возложение функций подрядчиков, субподрядчиков, которые обеспечат выполнение всего комплекса мероприятий, необходимых для строительства и сдачи в эксплуатацию Инвестиционного объекта.

4.2. Участник осуществляет инвестирование с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на строительство Объекта и государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ. Финансирование включает в себя все расходы понесенные Застройщиком (в т.ч. оплата услуг Застройщика), в объеме необходимом для ввода Объекта в эксплуатацию, включая расходы Застройщика до момента подписания настоящего Договора (предпроектная подготовка, подготовка и согласование исходно-разрешительной и проектно-сметной документации, производство всех строительных работ по возведению Инвестиционного Объекта и привязки его к коммуникациям, расходы на страхование, расходы на содержание технического заказчика и/или генерального подрядчика, а также любые иные расходы, непосредственно связанные с возведением и сдачей в эксплуатацию Инвестиционного Объекта), путем перечисления денежных средств непосредственно Застройщику, либо по его распоряжению Заказчику, Генеральному подрядчику, исполнителям работ.

Конкретные объемы, сроки и порядок осуществления инвестирования определяются настоящим Договором.

Стороны договорились, что инвестирование (уплата цены договора) будет осуществляться в пять этапов:

не менее 150 миллионов рублей до конца 2006года;

не менее 150 миллионов рублей до конца первого квартала 2007 года;

не менее 150 миллионов рублей до конца второго квартала 2007 года;

не менее 150 миллионов рублей до конца третьего квартала 2007 года;

65 миллионов рублей, окончательный расчет должен быть произведен не позднее 30 декабря 2007 года.

По взаимному соглашению Сторон возможно отступление от порядка уплаты цены договора, но не вчет за собой изменения сроков указанных в п.2.5. настоящего Договора.

4.4. По соглашению Сторон могут быть избраны другие способы инвестирования, не противоречащие действующему законодательству РФ, изменен объем инвестирования и объем работ на результат инвестиционной деятельности.

Статья 5. Права и Обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить наличие прав на Земельный участок на весь период строительства и сдачи в эксплуатацию Инвестиционного объекта.

5.1.2. Обеспечить наличие всех необходимых согласований и разрешений на строительство и пущу в эксплуатацию Инвестиционного объекта.

5.1.3. Направлять финансовые средства Участника, инвестируемые им по настоящему договору, исключительно на финансирование предпроектной подготовки, проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию Инвестиционного объекта и других необходимых затрат, непосредственно связанных с осуществлением Инвестиционного проекта.

5.1.4. В полном объеме осуществлять права и выполнять обязанности Заказчика и Генерального подрядчика по строительству Инвестиционного Объекта, либо заключить соответствующие договоры с лицензированными компаниями на осуществление указанных функций.

5.1.5. Информировать Участника о графиках и ходе проектирования и строительства Инвестиционного объекта.

5.1.6. Обеспечить осуществление строительных работ по строительству Объекта в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7. Обеспечить привлечение эксплуатирующей организации по обеспечению функционирования и обслуживания инфраструктуры Объекта после сдачи его в эксплуатацию.

5.1.8. Обеспечить сдачу Объекта приемочной комиссии по приемке Объекта в эксплуатацию. Участвовать в работе Рабочей и Государственной комиссии при сдаче Объекта в эксплуатацию.

5.1.9. После ввода Объекта в эксплуатацию и при условии полного выполнения всех обязательств по настоящему Договору, подписать Акт о результатах реализации настоящего Договора.

5.1.10. Передать Участнику в качестве результата инвестиционной деятельности предусмотренные настоящим Договором помещения в построенном Объекте не позднее 30 дней после сдачи Объекта в эксплуатацию.

5.1.11. После окончания строительства Объекта в срок 10 дней с момента подписания Акта Госкомиссии о приемке Объекта в эксплуатацию передать Участнику документы, необходимые для регистрации его права собственности на результат инвестиционной деятельности и оказать содействие Участнику по оформлению его имущественных прав по настоящему Договору в рамках компетенции Застройщика.

5.1.12. Застройщик не вправе без согласования с Участником привлекать в качестве Соинвесторов (Дольщиков) по строительству Объекта третьих лиц.

5.2. Участник обязуется:

5.2.1. Аккумулировать собственные, заемные и/или привлеченные средства, направлять их на финансирование и реализацию Инвестиционного проекта в согласованном Договором объеме в соответствии со своими обязательствами по настоящему Договору.

5.2.2. Обеспечить перечисление Застройщику, либо по его распоряжениям непосредственно Заказчику, Генеральному Подрядчику, исполнителям работ инвестиций в размере своих платежей по настоящему Договору.

5.2.3. После ввода Объекта в эксплуатацию и при условии полного выполнения всех обязательств по настоящему Договору, подписать Акт о результатах реализации настоящего Договора.

5.2.4. Принять по окончании строительства Объекта и сдачи его в эксплуатацию помещения в Объекте в объеме, согласованном настоящим Договором, и оформить право собственности на указанные помещения в соответствии с действующим Законодательством.

Статья 6. Уступка прав по Договору

6.1. Участник вправе с согласия Застройщика, если это не противоречит действующему законодательству уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу при условии полного выполнения обязательств по инвестированию строительства, либо одновременно с переводом на нового Участника долга по инвестированию строительства Инвестиционного объекта в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника с третьими лицами.

Статья 7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий инвестиционный Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в установленном порядке и считается заключенным с момента такой регистрации и действует в течение всего периода выполнения обязательств.

Статья 8. Изменение и прекращение Договора

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента подписания являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Договор прекращается: по соглашению Сторон, по решению Арбитражного суда, по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору, завершению расчетов и оформлению имущественных отношений, согласно Акту о результатах реализации настоящего Договора.

8.3. Стороны вправе требовать расторжения Договора в Арбитражном суде в случае виновного существенного нарушения Договора другой Стороной.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Виновная в неисполнении принятых на себя по Договору обязательств Сторона обязана возместить другой Стороне понесенный ею реальный материальный ущерб.

Статья 10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнение и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

10.2. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажор, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Стороны вправе инициировать расторжение Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства.

Статья 11. Разрешение споров

11.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем взаимных переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в Арбитражный суд.

Статья 12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации инвестиционного проекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно уведомлять друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств.

12.3. На момент подписания настоящего Договора Стороны не имеют друг к другу никаких финансовых претензий.

12.4. Застройщик гарантирует Участнику, что права на Участок, а также права, связанные со строительством, оформлением имущественных прав и распоряжением результатом инвестиционной деятельности (Объектом, предусмотренным п. 2.1 настоящего Договора), на момент подписания настоящего Договора никому не переданы, не заложены, не состоят под арестом и запретом, не обременены иным образом, а также то, что права на Участок и/или Объект не будут использованы в качестве компенсации или обеспечения каких-либо обязательств.

Застройщика. Нарушение указанной гарантии Застройщика влечет его ответственность перед Участником в размере реального ущерба и неполученной прибыли.

12.5. Стороны обязуются не заключать какие-либо сделки с третьими лицами и не совершать никакие иные юридически значимые действия в отношении Объекта, Участка, инвестиционных прав и обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, которые противоречат условиям настоящего Договора.

12.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Статья 13. Адреса и платежные реквизиты, подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

ООО «САТУРН-А»

ИНН 7733050781

Адрес: 125362 г. Москва, ул. Летняя, вл. 98

т/с 407 028 104 382 601 06 190

ОАО СБ РФ Киевское ОСБ 5278 г. Москва

т/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ЗАО «Галактика-М»

ИНН 7733512940

Адрес: 125362 г. Москва, ул. Летняя, вл. 98

Расчетный счет №40702810240020101364 в

Среднерусском банке Сбербанка России.

т/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ЗАСТРОЙЩИК:

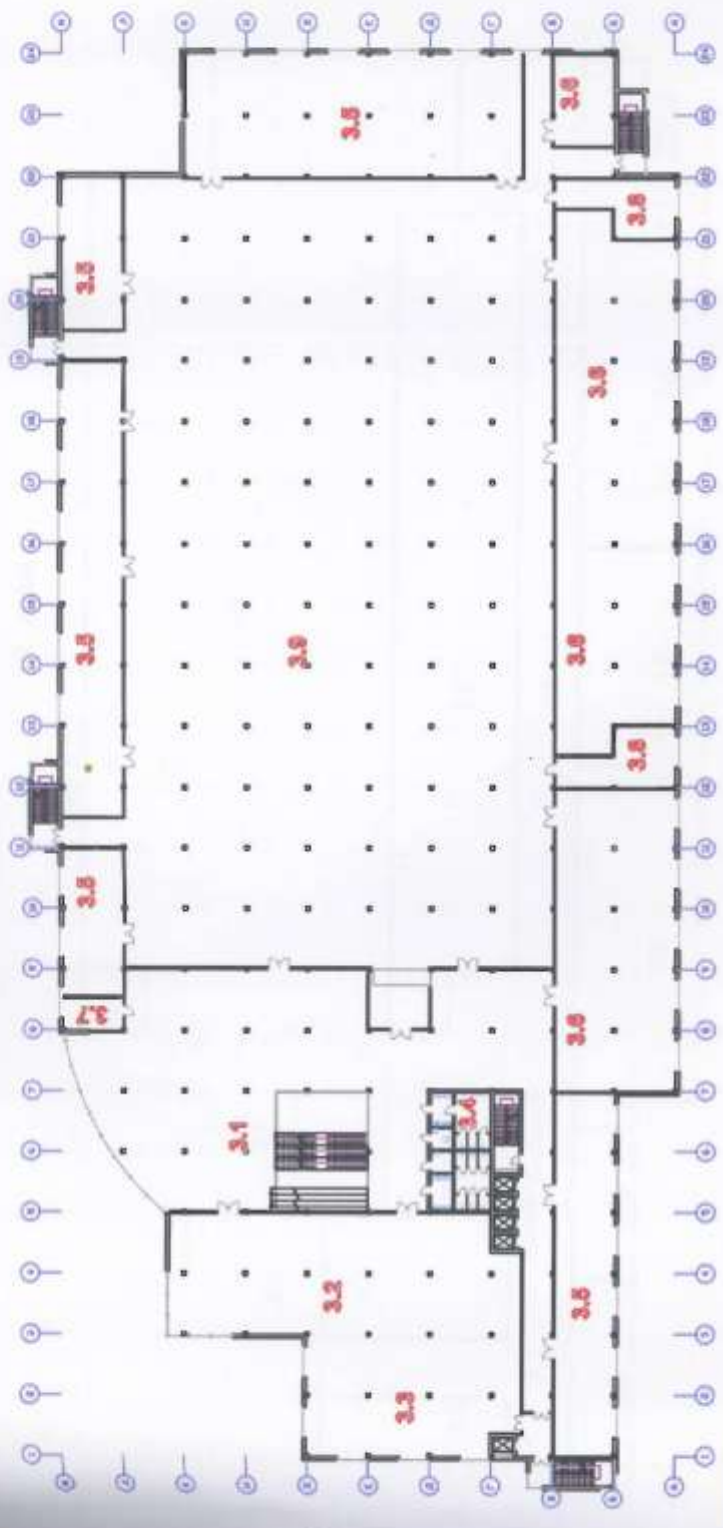


УЧАСТНИК:



Приложение N1 к Договору Nб/н от 04.09.2005 г.

3 этаж



Площадь принадлежности ЗАО "САТУРН-А" (indicated by a yellow hatched box)

Площадь принадлежности ЗАО "Галактика-М" (indicated by a white box)

Подписи сторон:
ЗАО "САТУРН-А"

ЗАО "Галактика-М"

Приложение N1 к Договору N6/н от 04.09.2006 г.

1 этаж

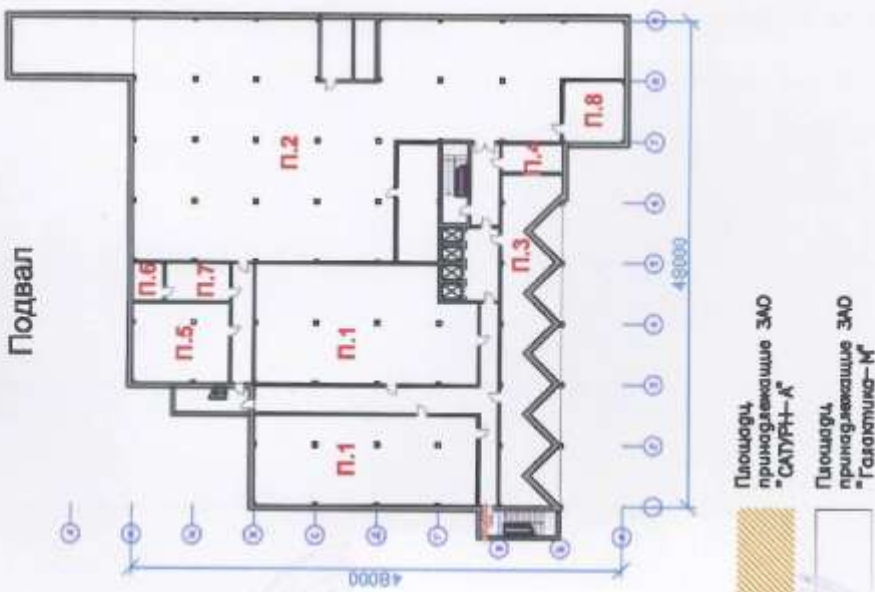


- Площадь, принадлежащие ЗАО "САТУРН-А"
- Площадь, принадлежащие ЗАО "ГАЛАКТИКА-М"

Подписи сторон:
ЗАО "САТУРН-А"

ЗАО "Галактика-М"

Приложение N1 к Договору NБ/н от 04.09.2006 г.



подписи сторон:
АО "САТУРН-А"

ЗАО "Галактика-М"



*Москва, Консульство
Италия*



ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



№ М - 0 8 - 0 2 0 1 3 0

(Номер договора)

13 05 2003

(Число)

(Месяц)

(Год)

7 7 0 8 1 5 0 0 1 0 1 6

(Кadaстровый №)

0 8 0 2 0 0 0 8 8 4

(Условный №)



Совместно с представителями
составлено от 19.08.2003
[Signature]

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Северо-Западном административном округе г.Москвы Гаврилина Сергея Валерьевича, действующего на основании Положения и Доверенности от 04.01.2003 г. № 33-И-1/3-(12), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество «ЛИОН», в лице директора Ардатова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 04.04.2003 г. № 1059-рп, зарегистрированным в Москомземе 07.04.2003 г. № РД4-1938/3, решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного административного округа г.Москвы (протокол № 9 п.21 от 12.03.2003 г. зарегистрированный в Москомземе 07.04.2003 г. № РД4-1938/3-16), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 12154 (Двенадцать тысяч сто пятьдесят четыре) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул.Летная, вл.98, предоставляемый в пользование на условиях аренды для проектирования, строительства и последующей эксплуатации многофункционального торгово-развлекательного комплекса, с выкупом права аренды в размере 607700 (Шестьсот семь тысяч семьсот) долларов США.

1.2. Установленное в п. 1.1. целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы участка установлены в натуре (на местности) и обозначены межвыми знаками. План земельного участка (Приложения № 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПО ОБРАЗОВАНИЮ
 Департамент образования администрации города Москвы
 Учреждение образовательного типа
 Государственного образовательного учреждения
 высшего профессионального образования
 «Московский институт профессионального образования»
 ОГРН 5027700000000, ОГРН 5027700000000,
 ИНН 7707083874

РЕГИСТРИРОВАНО:
 Дополнительное соглашение
 № 11-08-020130/2
 от 23 ноября 2015 г.
 (подпись) *А.А. Корсаков*
 (подпись) *А.А. Корсаков*

Части

Госу.
(шта

дате:
гос Е
пцаю

меся
но 25

стоя
расс
меся
изво

в Де
всту
инф

в П
мой

дате
коз
ным
без
нас
арет
те.в
пла
ука
пра
мои
кру
ила
вьд

1.4. На Участке расположены:

- участок свободен от застройки;
- Зеленые насаждения представлены деревьями лиственных пород и кустарником.

Рельеф Участка спокойный. Территория Участка огорожена железобетонным забором. Часть участка расположена в водоохранной зоне р.Сходня.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключен сроком на 49 (сорок девять) лет.

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 Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору, и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или 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 правовыми актами 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 ниже средней по г. Москве 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 наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

4.1. Оплатить выкуп права аренды земельного участка в размере 607700 (Шестьсот семь тысяч семьсот) долларов США в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ РФ на день, предшествующий оплате по утвержденному графику в соответствии с письмом-уведомлением ГОРЗ Москомзема от 02.04.2003 № 1-30/3-31.

4.2. В течение года разработать и согласовать проект на строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса в установленном порядке.

4.3. Представить в МКА проект, согласованный в установленном порядке с указанием срока строительства, для согласования архитектурно-градостроительного решения с последующим представлением в Мосгосэкспертизу.

4.4. В недельный срок после утверждения проекта представить в Москомзем чертеж генерального плана и раздел проекта организации строительства (ПОС) для внесения необходимых изменений в Договор аренды земли.

4.5. Завершить строительство объекта в сроки, предусмотренные проектом организации строительства (ПОС).

4.6. После завершения строительства и регистрации строений (сооружений) представить в Москомзем документы, подтверждающие оформленные имущественные права, для внесения необходимых изменений в Договор аренды.

4.7. Осуществлять складирование строительных материалов и хранение техники в границах Участка.

4.8. Пересадку и вырубку, имеющихся на Участке зеленых насаждений, производить по согласованию с отделом согласований и выдачи порубочных билетов Москомприроды.

4.9. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

4.10. Использовать земли, находящиеся в водоохранной зоне (участок №1 приложения 2-а), в особом режиме, устанавливаемом законодательством РФ.

4.11. В течение 6-ти месяцев внести изменения в Исходно-разрешительную документацию в части корректировки площади земельного участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сроков и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и 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, проставленным до государственной регистрации, на право устанавливаемом 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 изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года.

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 письменному заявлению Арендатора, 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 Арендатором 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. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

5.6. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

Арендатор обязан:

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 Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. 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, 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 дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем 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 прилегающей к нему территории.

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.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

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:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения и не использования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- 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 (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества и иных лиц на Участке.

- в случае отмены 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 по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

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 не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

В случае не внесения платы за выкуп права аренды в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента с просроченной суммы, начиная со дня, следующего за днем уплаты.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, 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 четвертом 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. Изменение и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено законодательством либо Договором.

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 производится 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 один месяц.

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) Приложение N 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложения N 2, 2а - План границ земельного участка.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС
 (МЗК-КОЗЕМ)
 ОГРН 1037739510423

Выкуп права аренды земли в г. Москве
 (Выкуп № *08-020130* от *13.05.2003*,
 в рыночной стоимости произведена
 за *12154* руб. от *13.05.2002*
 Кодовый номер земельного участка:
770815001016
 Учетный номер *002902* от *18.03.2004*
 Руководитель Департамента



АРЕНДА
 МОСКВА
 Юридич
 113054 г
 Почтовый
 113054 г
 ИНН 77
 ОКОНХ
 Расчеты
 № 4060
 в АКБ
 корресп
 № 3010
 БИК 04
 Телефо
 Телсф

вору, к

От Ар
 Начал
 депол
 митет

м.п.
 " "

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество «ЛИОН»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125362, г.Москва, ул.Летная, вл.98
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125362, г.Москва, ул.Летная, вл.98
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7733050781 ОКПО 29042309 ОКОНХ 71100
Расчетный счет: № 40603810900001300001 в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет: № 40702810704000000008 в АКБ «Автобанк» г.Москва
корреспондентский счет № 301018107000000000730 БИК 044552730.	корреспондентский счет № 301018100000000000829 БИК 044525829
Телефон 192-52-10 Телефакс 192-65-51	Телефон 490-39-72 Телефакс

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в СЗАО г.Москва

М.п.

" " 2003 г.



От Арендатора:

Директор
ЗАО «ЛИОН»

М.п.

" " 2003 г.



А.И.Ардатов

Приложение № 1 к Договору
 N М-08-000130
 от "13" июля 2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНО ОБЩЕСТВО «ЛИОН»

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

1.1. Площадь участка всего	кв. м	12154
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы	19	
1.3. Коэффициент дифференциации		0,82
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категориям арендатора и виду целевого использования земли	руб.	180000
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ»).		4,32
2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	Руб.	774977,93

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: **ИНН 7705031674, УФК МФ РФ по г. Москве**
 (для Москомзема)
 Расчетный счет № **40101810800000010041**
 в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва
 БИК **044583001**

Назначение платежа: (код бюджетной классификации **2010202**) Арендная плата за землю по договору аренды № М-08 - _____ от "___" _____ 200_ г. за _____ квартал 200_ года. (Без НДС).

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-РМ и № 285-РМ от 02.04.99г. приложение 1, п. 27 (633), Федеральными законами от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ и от 24.07.2002г. № 110-ФЗ.
2. Последним днем оплаты является 5 число первого месяца квартала.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в СЗАО г. Москвы

Директор
 ЗАО «ЛИОН»

С.В.Таврилин

2003 г.

М.П.

А.И.Ардатов

2003 г.

М.П.

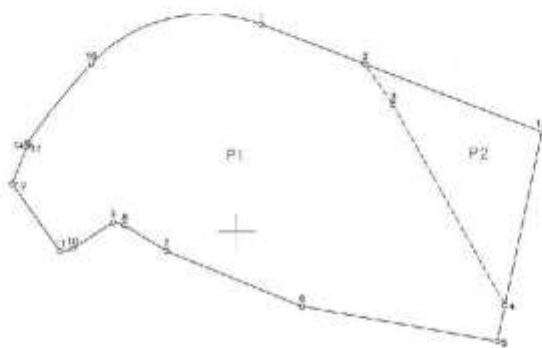
Приложение 2 к договору

№ 17-08-000130

Кadaстровый № 77-08-15001-018

ПЛАН

ГРАНИЦЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Закритого акціонерного товариства "АІОНІ"
улиця Летня, № 98
Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД. МИН.	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЖЕ- НЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 68 40.1	36.481	
2-3	ЮВ 34 16.4	13.341	
3-4	ЮВ 28 35.8	76.006	
4-5	ЮЗ 11 59.1	12.324	
5-6	СЗ 19 32.2	65.082	
6-7	СЗ 57 12.7	47.872	
7-8	СЗ 57 56.5	16.023	
8-9	СЗ 74 3.0	3.887	
9-10	ЮЗ 58 22.0	15.984	
10-11	ЮЗ 78 19.2	4.030	
11-12	СЗ 35 7.4	27.330	
12-13	СЗ 21 35.1	13.144	
13-14	СЗ 36 4.0	1.184	
14-15	СЗ 33 58.3	0.566	
15-16	СЗ 38 33.6	31.165	274.331
16-1	СЗ 76 40.8	55.851	50.006

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 10410,7 КВ.М

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД. МИН.	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЖЕ- НЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
17-4	ЮЗ 11 59.1	56.915	
4-3	СЗ 28 36.8	76.006	
3-2	СЗ 34 18.4	16.341	
2-17	ЮВ 58 40.0	82.098	

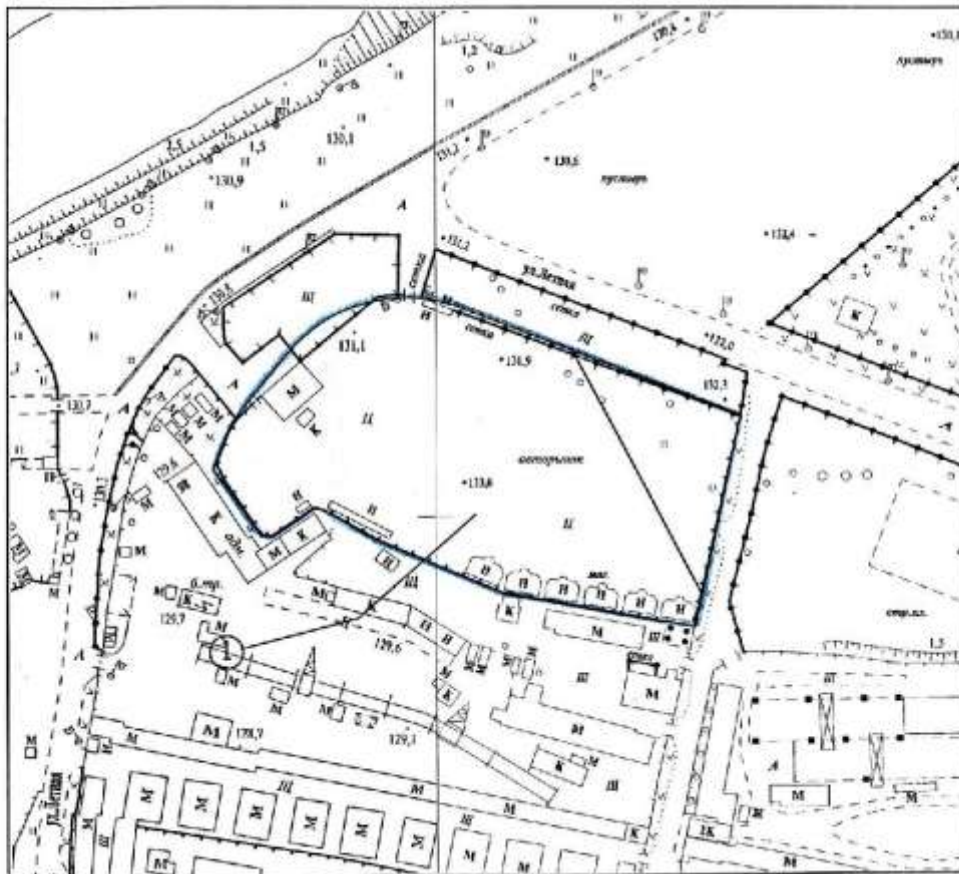
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1743,4 КВ.М
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 12154,1 КВ.М.



Начальник: Габрилян С. В./

Приложение № 2 а
К договору № М-02-020180
Кадастровый № 770815001016

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1 : 2000



Начальник ТОРЗ СЗАО



Гаврилин С.В.

Учетный
дополнительный
№ М-01
от "15

г. Моск

це нача
рилина
2003г.
акцион
щего н
стояще

именов
лично
102773

силу д

гистрат

Аренд
Моск
ИНН
ОКО
Юри
11505
Почт
11505
Телеф
Банк
Р/С №
в АК
К/С №
БИК

€

От А
Начал
Регул

ГОРЗ СЗАО
Прокумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 11 листов
"16" апреля 2003 г.
Исполнитель: *Иван*



Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-020130/1
от "19" августа 2003 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 13.05.2003 г. № М-08-020130
Землеустроительное дело № 08-02-884

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в СЗАО г. Москвы Гаврилина Сергея Валерьевича, действующего на основании Положения и доверенности от 04 января 2003г. № 33-И-1/3-(12) от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «САТУРН-А», в лице директора Ардатова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения (вх.№33-08-1339/3 от 17.07.2003 г.) и в связи с изменением наименования Арендатора (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, серия 77 № 001736387, основной государственный регистрационный номер 1027739847189) именовать его Закрытое акционерное общество «САТУРН-А».

2. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

3. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Московский земельный комитет
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,
ОКОНХ 97600

Юридический адрес:

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Телефон 959-18-53 192-52-01

Банковские реквизиты

Р/С № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный банк»
К/С № 30101810700000000730
БИК 044552730

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «САТУРН-А»
ИНН 7733050781, ОКПО 29042309,
ОКОНХ 71100

Юридический адрес:

125362 г. Москва, ул. Летная, вл.98

Почтовый адрес

125362 г. Москва, ул. Летная, вл.98

Телефон 490-39-72

Банковские реквизиты

Р/С № 40702810704000000008
в АКБ «Автобаш», г. Москва
К/С № 30101810000000000829
БИК 044525829

6. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник объединения
Регулирования землепользования в СЗАО



С.В. Гаврилин
г.

От Арендатора:

Директор
ЗАО «САТУРН-А»



А.И. Ардагов
г.

ТОРЗ СЗАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 22 листов
«19» августа 2005 г.
Исполнитель: З. Г. Г.



Учет
доно
№ М
от №

г. М

ли
Де
г. М
23.
об
Аг
со



Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	77/14
Произведена государственная регистрация	дополнительно соглашению
Дата регистрации	10 MAR 2006
Номер регистрации	77-77-14/002/2006-574
Регистратор	Булавинцев А.Т. (Ф. И. О.)

О
 ЮРОВАНО
 2 ЛИСТОВ
 2005 г.
 0,039-9
 К В 54
 ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Учетный номер
 дополнительного соглашения
 № М-08-020130/2
 от "13" ноября 2005 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
 к договору аренды земельного участка
 от 13.05.2003г. № М-08-020130
 Землеустроительное дело № 08-02-884

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г.Москвы Демоновой Людмилы Викторовны, действующей на основании Положения и доверенности от 23.09.05 № 33-И-3/5-(183) от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «САТУРН-А», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Ардатова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 27.07.2005г №1387рп в п.1.1 раздела 1 «Предмет договора и целевое использование участка» после слов «в размере 607700 (Шестьсот семь тысяч семьсот) долларов США» читать слова «и 17 336 709 (семнадцать миллионов триста тридцать шесть тысяч семьсот девять) рублей.»
2. Считать утратившими силу п.п.4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.11 раздела 4 «Особые условия договора».
3. П.4.1 раздела 4 «Особые условия договора» считать выполненным.
4. В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 27.07.2005г №1387рп дополнить п.4.12 раздела 4 «Особые условия договора»:

«4.12. Осуществить в 2005-2008 гг. проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта.»

5. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент земельных ресурсов города Москвы
ИНН 7705031674 КПП 774801001

Юридический адрес:

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Телефон 959-18-53 192-52-01

Банковские реквизиты

Р/С № 40603810900001300001

в АКБ «Русский земельный банк»

К/С № 30101810700000000730

БИК 044552730

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «САТУРН - А»
ИНН 7733050781, КПП 773301001

Юридический адрес:

125424, г. Москва, ул. Летная, вл.98

Почтовый адрес:

125424, г. Москва, ул. Летная, вл.98

Телефон: 141-55-58

Банковские реквизиты

Р/С № 40702810538260106190

в Киевском ОСБ № 5278 Сбербанк России,
г.Москва

К/С № 30101810400000000225

БИК 044552821

9. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Территориального
объединения регулирования землепользования
Департамента земельных ресурсов города Москвы
Северо-Западном административном округе

От Арендатора:

Генеральный директор ЗАО «САТУРН - А»

« »
М.П. 


« »
М.П. 
 А.И.Ардатов
г.

ТОРЗ СЗАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью *14* листов
«*23*» *ноября 2008* г.
Исполнитель: *Шаф*





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Улица Бахрушинга, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 959-1888, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16413348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

ЗАО «САТУРН-А»

Летная ул., д. 98
г. Москва, 125424

17 ИЮН 2017

№ ДИ-И-1266/17

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

Об изменении размера арендной платы по договору аренды

По результатам проверки финансово-лицевого счета по договору аренды земельного участка и с целью приведения размера арендной платы по данному договору аренды в соответствие с условиями договора и нормами законодательства Российской Федерации и города Москвы, Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) настоящим уведомляет об изменении размера арендной платы по договору аренды от 13.05.2003 № М-08-020130 (ФЛС № М-08-020130-001) на земельный участок по адресу: ул. Летная, вл.98.

В соответствии с п.4.12. указанного договора аренды (в редакции дополнительного соглашения от 03.07.2013) арендатор должен осуществить проектирование и строительство многофункционального торгового комплекса в срок до 31.12.2013.

По сведениям портала «Информационно-аналитическая система управления градостроительной деятельностью» Департамента градостроительной политики города Москвы строительство объекта завершено 30.09.2015 (разрешение на ввод от 30.09.2015 № 77-179000-006797-2015).

В соответствии с п.4.13 указанного договора аренды в случае нарушения установленных сроков проектирования, строительства и ввода объекта в эксплуатацию арендная плата за земельный участок увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока сдачи его в эксплуатацию до даты фактической сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.09.2007 № 793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Кадастровая стоимость земельного участка определена в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП и от 21.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы».

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	12154.00
Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2014	руб.	416 996 204.52
Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2015	руб.	486 824 094.56
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
Годовая арендная плата в соответствии с условиями дополнительного соглашения от 21.06.2013:		
С 01.01.2014	руб.	12 509 886,14
С 01.07.2014	руб.	25 019 772,27
С 01.01.2015	руб.	58 418 891,35
С 01.07.2015	руб.	116 837 782,70
С 30.09.2015 (дата ввода объекта в эксплуатацию)	руб.	7 302 361,42

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

Одновременно сообщаем, что неустойка (пени) за несвоевременное внесение доплаты по арендной плате в соответствии с данным уведомлением будет начисляться со дня, следующего за днем ближайшего срока платежа после отправки уведомления.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте Департамента <http://dgi.mos.ru/>.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора, в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

Заместитель руководителя Департамента
городского имущества города Москвы



К.С. Пуртов

Господарик Л.И.

12.3. Рыночная информация

Сравнительный подход


Аналог № 1

<http://www.kvmetr.ru/objects/17449288/>

← → ↻ 📄 www.kvmetr.ru/objects/17449288/

Регистрация Войти Новое объявление В f 3+

Продам гараж, машиноместо 15 м², 323 000 Р, улица Твардовского 8/4, город Москва



Цена продажи 323 000 Р
≈5 377 \$
≈4 584 €

Агентам не звонить ✓

Адрес город Москва, СЗАО, Стропино, улица Твардовского, 8/4

Станция метро Стропино – 1 км (~12 мин. пешком)
Спартак – 3.4 км (~40 мин. пешком)
Мякинино – 3.4 км (~41 мин. пешком)


Пассажирские ж/д станции Трикотажная – 4.3 км (~52 мин. пешком)
Павшино – 4.3 км (~52 мин. пешком)
Тушино – 4.4 км (~53 мин. пешком)

Площадь 15 м²

Описание Продается машино-место по адресу улица Твардовского, дом 8/4. Площадь машино-места 15,1 кв. м. Расположение - станция метро Стропино.

Обновлено 31 Июль 2017

ID объекта 17449288

 МосСитиРиэлти
+7 (495) 1511571

MCP

[Написать сообщение](#) [Жалобная книга](#)

Гараж

Москва, район Митино, Дубравная ул., 53 [Показать на карте](#)

Митино, 16 мин. пешком
 Пятницкое шоссе, 24 мин. пешком

345 000 руб.
21 563 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 910 470-20-38
Пожалуйста, свяжитесь, что выдает это объявление на ЦИАН

Об объекте


Тип:	машинное
Площадь:	16 м²
Статус:	собственность
Тип парковки:	многоярусная

Дополнительно

• свет	• видеонаблюдение
• система пожаротушения	• выезд по пропускной
• электричество	• круглосуточная охрана
• автоматические ворота	• охранный этаж
• автономия	• шинкоштап
• автосервис	

Собственность. Машинно-место находится в центре здания, тепло и сухо.

НЕТ ФОТО



Street retail в ТЦ у метро РЕКЛАМА


Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зеленый на Бульваре. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: 4951432-17-42


http://www.kvmetr.ru/objects/17449072/

← → ↻ 📄 www.kvmetr.ru/objects/17449072/


Регистрация
Войти
Новое объявление
В
f
🐦
g+

Продам гараж, машиноместо 15 м², 325 000 Р, Пятницкое шоссе 19/1, город Москва





Цена продажи	325 000 Р ≈ 5 410 \$ ≈ 4 612 €
Агентам не звонить	✔
Адрес	город Москва, СЗАО, Митино, Пятницкое шоссе, 19/1
Станция метро	Митино – 930 метров (~11 мин. пешком) Волоколамская – 970 метров (~12 мин. пешком) Пятницкое шоссе – 1.9 км (~23 мин. пешком)
Пассажирские жд станции	Трикотажная – 1.8 км (~22 мин. пешком) Павшино – 3.0 км (~40 мин. пешком) Тушино – 4.5 км (~55 мин. пешком)
Площадь	15 м ²
Описание	Продается машино-место по адресу Пятницкое шоссе, дом 19/1. Площадь машино-места 15,6 кв. м. Расположение - станция метро Митино.
Обновлено	31 Июль 2017
ID объекта	17449072



МосСитиРиэлти

+7 (495) 1511571

MCP

✉ Написать сообщение
🚫 Жалобная книга

ООО «ИКБ «ЭкспертЪ»

101


← → ↻ 📄 🌐 [www.gdeetotdom.ru/obj/otpravka/mid/59264448\(1\)](http://www.gdeetotdom.ru/obj/otpravka/mid/59264448(1))

Главная / Продажа гаражей в Москве

Продажа гаража, 16,4 м²

Москва, м. Планерная, Курьянское ш, 30

Фотографии [на карте](#) [Панорама улицы](#)



Цена 300 000 Р 18 293 Р/м²

Риэлтор
Шевченко Елена

+7 915 146-66-72

Соблюдите, что невидимое изображение на картине
ГдеТотДом.РУ

[Пожаловаться](#)

Меня интересует этот объект,
пожалуйста, расскажите в нем подробнее

[Отправить сообщение](#)

[Зил](#)

Опубликовано 26 июня 2017 г. · Обновлено 26 июня 2017 г.

Цена	300 000 Р	Полы	бетонная стяжка
Цена за м ²	18 293 Р/м ²		
Общая площадь	16 м ²		
Метро	м. Планерная до 5 минут транспортом		

Расположение

Район	Москва
Округ	Северо-Западный
Район	Курьяно
Улица	Курьянское шоссе
Номер дома	30
Метро	● Планерная до 5 минут транспортом Показать маршрут

Продается машино-место на первом этаже, в закрытом 3-х этажном паркинге находящемся на территории охраняемого, закрытого жилого микрорайона. Здание отапливается есть техцентр, автомойка, шиномонтаж. В пешей доступности находится ТРЦ Парус.

ГАРАЖ - РАЙОН СЕВЕРНОЕ ТУШИНО, ХИМКИНСКИЙ БУЛ., 16



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Телефон владельца: +7 903 223-51-33

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте: <https://bazametrov.ru>

Всего просмотров: 431
Просмотров за сегодня: 1
Дата создания: 24.06.2016 21:17:20
Дата обновления: 31.07.2017 22:40:03

Сдам машиноместо в теплом паркинге ЖК "Life-Сходненская" рядом с метро Сходненская. Машиноместо находится на 1 (наземном) этаже, удобное место. Автоматические ворота, открываются с пульта. Охрана, видеонаблюдение. Сдается на длительный срок.

Цена аренды:	6 000 руб. / комиссия 50%
Общая площадь:	15 м ²
Комиссия/Тип договора:	прямая аренда
Адрес:	Москва, район Северное Тушино, Химкинский бул., 16
Ближайшие станции метро:	Сходненская
Округ:	САО
Тип строения:	Нежилой фонд
Тип договора аренды:	Прямая аренда
Телефон владельца:	+7 903 223-51-33

irr.ru/real-estate/garage-rent/parking/sdam-mashinomesto-stoyanka-zakrytaya-marshala-advert588935799.html

☆ Избранное 👤 Вход

Из рук в руки Поиск Все категории Москва 🔍 [Добавить объявление](#)

Недвижимость Авто и мото Работа и образование Электроника и техника Строительство и ремонт Еще

Все объявления в Москве > Недвижимость > Аренда квартир и домов > Машинное место > Щукино > Маршала Рыбалко ул

Сдам машиноместо, стоянка закрытая , Маршала Рыбалко ул, 2 , отапливаемый

☆ 7 500 руб.

м. Октябрьское поле

Описание

Сдам машиноместо в подземном паркинге жилого комплекса маршал, по улице маршала рыбалко дом 2, площадь около 15.50м².
Охрана.
Цена 7.500 т. р в мес.

Объявлении

- Отапливаемый
- АО: Северо-Западный
- Район города: Щукино
- Комиссия: Без комиссии
- Метро: Октябрьское поле м.
- Тип стоянки: закрытая
- Улица: Маршала Рыбалко ул
- Дом: 2

+7 (953) 461-42-80
Контактное лицо:
ninaparsegva@rambler.ru

[Написать сообщение](#)

📍 Москва, Маршала Рыбалко ул, 2

📅 19 июля 🗨 9

Недвижимость на Move.ru - Москва - Хорошино-Митинки - м. Сокольники

Сдается машиноместо, Москва

8 000 Р
руб или евро в месяц



г. Москва Хорошино-Митинки
Сокольники

Добавить в избранное

14 июля 7 (+1 за сутки) Обновлено 27 июля

Пожаловаться Заметка Печать PDF

A101 Квартиры в Москве от 2 000 000 рублей Узнать больше

Антон
Реалтор

+7 (903) 101-33-55

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвигайте деньги только через сервис для обмена валюты и перевода денег в рублях, чтобы не попасться на уловки мошенников

Продайте быстрее!

Принимать размещения

Поднять объявление

ЖК «Новое Медведково»

Квартиры от 2,9 млн рублей. Скидки на квартиры до 7% на паркинг - до 50%. Рядом с м. Медведково!

+7 (495) 134-12-...

Все спецпредложения

Машиноместо в аренду

Цена:	8 000 Р в месяц	Дата публикации:	14 июля
Тип объекта:	машиноместо	Дата обновления:	27 июля
Тип объявления:	вторичка		

Описание

В связи с постройкой стадиона арена ЦСКА, владельцам ближайших районов предлагается защитить свой автомобиль в надежном месте недалеко от дома. Сдается машиноместо 19 м² в охраняемом двухэтажном паркинге, система пожаротушения, круглосуточная охрана (въезд/выход только по пропускам), видеонаблюдение. По всем вопросам ответу по телефону. Адрес ул. Заря д.25. На короткий срок будет стоить 7000 руб/месяц.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"Информационно-консалтинговое бюро

"ЭкспертЪ"

(г. Санкт-Петербург)

ИНН 6025026587

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, "21" января 2011 года

Регистрационный № 601136





Некоммерческое
партнёрство
«Российская коллегия
оценщиков»

Держан среда оценки

Некоммерческое партнёрство

«Российская коллегия оценщиков»

119017, г. Москва, ул. Матвеевская д. 18, стр. 3
Тел./факс: +7(495) 748-21-42, E-mail: rko@rko.ru, www.rko.ru
ОГРН-48500070, ОГРН-1038018101017, ИНН/КПП 7727115703/770801001

Выписка № 0009 от "10" марта 2017 года из реестра Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства
«Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"Информационно-консалтинговое бюро "ЭкспертЪ"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью

"Информационно-консалтинговое бюро "ЭкспертЪ"

(г. Санкт-Петербург) ИНН 6025026587

является членом Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия
оценщиков» и включено в реестр "21" января 2011 года
за регистрационным № 601136

Исполнительный директор



Т.В. Мазко
Т.В. Мазко

ИП "РКО"
является членом:

"Российского союза
профессионалов и
предпринимателей"

"Торгово-промышленной
палаты Российской
Федерации"

"Российская гильдия
реалторов"

"Международного
комитета по стандартам
оценок" (IVSC)

"Европейской группы
вспомогательных фирм"
(TEGOVA)

"Международной
ассоциации независимых
оценщиков" (IAAO)

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-704-056902/16

«12» сентября 2016

Пековская область (д.Жижича)

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО «Информационно-консалтинговое бюро «ЭкспертЪ»
190031, г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 4а, литер А, офис 525, ИНН 6025026587
Телефон: +7(812)332-35-48 , факс: +7(812)332-35-48
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент

Страхователь



1

Страховщик



предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «01» октября 2016 года по «30» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «22» июля 2014 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь

2

Страховщик

защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **37 000 (Тридцать семь тысяч)** рублей за период страхования. Сумма премии подлежит оплате в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм платежей:

1-й платеж в размере 18 500,00 рублей подлежит оплате по «01» октября 2016 года;

2-й платеж в размере 18 500,00 рублей подлежит оплате по «01» апреля 2017 года.

13.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора страхования как дань уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный в п.13.1. договора для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Информационно-консалтинговое бюро «ЭкспертЪ»

От Страхователя:
 Коробникова О.В., Генеральный директор на основании Устава.



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
 Марченкова С.Ю., директор операционного офиса в г. Великие Луки Филиала СПАО «Ингосстрах» в Целинской области (д.Жукина), Доверенность №0071684-76436 от 28.06.2016г.



Страхователь

3

Страховщик

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-704-056902/16 ОТ 12 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА

«12» сентября 2016г.

Псковская область (д.Жижича)

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-704-056902/16 от 12 сентября 2016 года (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Информационно-консалтинговое бюро «ЭкспертЪ»
190031, г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 4а, литер А, офис 525
ИНН 6025026587

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** С «01» октября 2016 года по «30» сентября 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:** Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором №433-704-056902/16 от 12 сентября 2016 года

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика
Марченкова С.Ю., директор операционного офиса в
г.Великие Луки Филиала СПАО «Ингосстрах» в
Псковской области (д.Жижича), Доверенность №5071684
704/16 от 28.06.2016г.)





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:

Коробицкая Ольга Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5802 № 464262, выдан 09.12.2002г.

ОВД г. Великие Луки Псковской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«28» августа 2007г., регистрационный № 000768

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 «18» октября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022090 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EASA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Коробицкой Ольги Валерьевны

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

о том, что Коробицкая Ольга Валерьевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 000768

«28» августа 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 октября 2016 г.

Дата составления выписки «19» октября 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-704-006227/17

«22» февраля 2017 г.

Псковская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Коробичкина Ольга Валерьевна**
Паспортные данные: 58 02, 464262, Отделом внутренних дел города Великие Луки Псковской области 09.12.2002 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петовская, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования предлагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется исполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с введением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «24» февраля 2017 года по «23» февраля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **12 600 (Двадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **24.02.2017 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Коробичкина Ольга Валерьевна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Марченкова С.Ю., Директор операционного офиса в г. Великие Луки Филиала СПАО «Ингосстрах» в Псковской области, Доверенность №5288171-704/16 от 11.11.2016г.)

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-704-006227/17 ОТ 22 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА

«22» февраля 2017 г.

Псковская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-704-006227/17 от 22 февраля 2017 года (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Коробникова Ольга Валерьевна Паспортные данные: 58 02, 464262, Отделом внутренних дел города Великие Луки Псковской области 09.12.2002 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «24» февраля 2017 года по «23» февраля 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30 000 000 (Тридцать миллионов).
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования №433-704-006227/17 от 22 февраля 2017 года

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Марченкова С.Ю., Директор операционного офиса
г.Великие Луки Филiales СПАО "Ингосстрах"
Псковской области, Доверенность №5288171-704/16
11.11.2016г.,





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 357608

Настоящий диплом выдан Зародичев
Виты Владимирович
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 10-го января 2001 г. по 30-июня 2001 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку и (на)
Менеджером ИТК Российский
монополюстотой мадриши ит З.В.Ткачкова
по программе профессиональной сферы - переподг
объектов и прав собственности государственн
Судно-авиации предприятий (Судмасса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30-июня 2001 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Зародичев
(фамилия, имя, отчество)

Виты Владимирович
на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессионально
суденки и-авиации объектов и прав собственности
суднамашиной Сфера объектов собственности Судмасса

Город Москва
Департамент государственной профессиональной квалификации
(подпись)

Виты Владимирович
(подпись)

Виты Владимирович
(подпись)

Виты Владимирович
(подпись)

Виты Владимирович
(подпись)

Виты Владимирович
(подпись)

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1891-18



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Олеге Владимировичу Коробушки
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *17* мая 2004 г. по *18* мая 2004 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) *Международная ИТК Российской государственной академии на Г.В. Плеханова* по программе *«Высшие курсы «Расширенный базис» программы дополнительного профессионального образования»*

в объеме *101 час*

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

За время обучения сдана(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Расширенный курс</i>	<i>72</i>	
<i>Расширенный курс</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговые экзамены</i>	<i>4</i>	<i>высший</i>
<i>Итого</i>		

Прошел(а) *Специальную ИТК*



выполнен(а) *ИТК*

Ректор (подпись) *[Подпись]*

Секретарь *[Подпись]*

Город *Москва*, год *2004*

Регистрационный номер *392-4С*

ИД № Р-1000-100



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Сыле Васильеве
Коботинской
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *23* июля 2008 г. по *24* июля 2008 г. проходил(а) свою квалификацию в *ФУ ВУД "Металлургский институт"* в соответствии с программой "Профессиональная переподготовка специалистов в области *инженерной деятельности в сфере строительства"* по *направлению "Инженерное дело"*

в объеме *108 часов*
(количество часов)

За время обучения сдел(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Объемные фигуры</i>	<i>42</i>	
<i>Ряды чисел по формуле</i>	<i>32</i>	
<i>История каменки</i>	<i>4</i>	<i>лично</i>
<i>Итого</i>		



Принес(а) *нет*
(наименование программы)

Выполнен(а) *нет*
(наименование теста)

Место (Секретариат)
Александр
(подпись)

Секретарь

Город *Москва* год *2008*

Регистрационный номер *244-40*

Форм. ГИИИИ. 1396

Свидетельство является государственными документами
о повышении квалификации



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Королевой Ольге Валерьевне

в том, что он(а) с 7 июня 2010 г. по 13 июня 2010 г.
получил(а) специализацию в ООО РНО "Металлургия" по специальности Металлургия
повышения квалификации и повышения квалификации по специальности
специальность "Российской национальной академии наук"
по программе "Высшая квалификация"

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) экзамен по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	хорошо
Выборочные по выбору	32	хорошо
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Прошел(а) государственную аттестацию

выполнил(а) работу по теме Металлургия



Министр (подпись)

г. Москва, 10 июля 2010 г.



Свидетельство является государственной документацией
о повышении квалификации

Регистрационный номер 561-100



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Корадицкой Ольге Валерьевне
в том, что она(а) с *01 августа 2013* по *15 августа 2013*
получила(а) свое повышение в (на) *НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"*
по программе *"Оценочная деятельность"*

Свидетельство является государственном документом
о повышении квалификации

в объеме *104 часов*
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Обязательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый комплексный экзамен</i>		<i>отлично</i>

Приним(а) студент(ы) *КЕП*



выполнила(а) работу *КЕП*

КЕП
(подпись)

КЕП
(подпись)

Город *Москва* *100* *2013*

0322

Регистрационный номер

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное частное
учреждение высшего образования «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401240949

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0133

Города

Москва

Дата выдачи

20 апреля 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

КОРОБИЦКАЯ

Ольга Валерьевна

прежде(а) повышение квалификации в (на)

Негосударственном образовательном частном
учреждении высшего образования «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сам(а) экзамены и зчеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



