

**Общество с ограниченной ответственностью
«КОНТАКТ»**

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «КОНТАКТ»



Лисина Н.В.

ОТЧЕТ № 11/2019-01

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г.МОСКВА,
ПЕР.2-Й КОТЛЯКОВСКИЙ, Д.1, СТР.37**

ЗАКАЗЧИК: ООО «ЭКСПОТРЕЙД»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КОНТАКТ»

**ОЦЕНЩИК
ЛИСИНА НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА**

**г. Нижний Новгород
2019 г.**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Заказчик!

Специалист Общества с ограниченной ответственностью «Контакт» в соответствии с Договором №10/2019-04 от 25.10.2019 г., заключенным с ООО «ЭКСПОТРЕЙД», произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г.Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37.

Оценка произведена по состоянию на 01.11.2019 год и выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года, ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Характеристика объектов оценки, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и объектов недвижимости, на опыте и профессиональных знаниях оценщика. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Проведенный анализ и выполненные расчеты, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки составляет, с учетом округления:**

№ п/п	Объект оценки	Дата оценки	Итоговая рыночная стоимость, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	01.11.2019	225 218 000	187 681 000
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально – складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37	01.11.2019	63 267 000	52 722 000

С уважением,
Директор
ООО «Контакт»



Лисина Н.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	6
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.....	11
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
12.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	62
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	65
13.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком	65
13.2. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом	71
13.3. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом	76
13.4. Определение стоимости земельного участка методом остатка.....	87
13.5. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	88
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	99
15. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	102
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	103

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки: Договор № 10/2019-04 от 25 октября 2019 г.

Порядковый номер Отчета и дата составления: Отчет 11/2019-01 от 10 ноября 2019 г.

Дата оценки: 01.11.2019 г.

Дата осмотра: 01.11.2019 г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

N п/п	Объект оценки	Вид права, субъект права
1	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	вид права: собственность, субъект права: ООО «ЭКСПОТРЕЙД». Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5006/2019-7623 от 21.09.2019г.
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37	Аренда ООО «ЭКСПОТРЕЙД» Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендаторов №М-05-040701 от 18.02.2013г.

Оценивается *право собственности* на объекты недвижимости:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты, полученные при применении различных подходов, даны в таблице ниже.

Таблица 1. Результаты применения подходов к оценке

N п/п	Объект оценки	Стоимость объектов оценки, руб. (с НДС)		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	212 549 102	230 984 122	221 176 361
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37		63 266 566	

Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Дата оценки	Итоговая рыночная стоимость, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	01.11.2019	225 218 000	187 681 000
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально – складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37	01.11.2019	63 267 000	52 722 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Итоговая стоимость может быть использована только по предполагаемому использованию, указанному в задании на оценку.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

№ п/п	Объект оценки
1	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37

Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Объект оценки	Вид права, субъект права
1	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по	вид права: собственность, субъект права: ООО «ЭКСПОТРЕЙД». Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5006/2019-7623 от 21.09.2019г.

	адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37	Аренда ООО «ЭКСПОТРЕЙД» Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендаторов №М-05-040701 от 18.02.2013г.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
Право собственности

Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Ипотека, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37, кад. № 77:05:0005003:1407, здание, весь объект.

Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки

Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для представления в суд. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Ограничения - результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в задании на оценку.

Вид стоимости

Рыночная стоимость

Дата оценки

Дата проведения осмотра – 01.011.2019г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость;
- техническое состояние объекта оценки на дату проведения оценки соответствует техническому состоянию объекта оценки на дату проведения визуального осмотра.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.

2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Оценщик произвел обследование объекта оценки лично.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Контакт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик Лисина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Лисина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Лисина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Информация о заказчике оценки

ООО «ЭКСПОТРЕЙД»

Место нахождения: 117292, г. Москва, 2-й Котляковский переулок, д. 1, стр. 37
 ОГРН 5077746894704 ИНН 7724622295 КПП 772401001 р/сч 40702810238000118347
 к/сч 30101810400000000225 в Сбербанк России ПАО г. Москва БИК 044525225

5.2 Информация об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил договор

Оценщик – Лисина Наталья Владимировна	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7) с 05 октября 2018 г., регистрационный номер №717 Эксперт саморегулируемой организации оценщиков - член экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен (Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000275-001 от 23.12.2013, выданный Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) №433-542-052468/19 с 03.08.2019г. по 02.08.2020 г. ОАО «ИНГОСТРАХ». Страховая сумма 30 000 000 руб.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Нижегородский государственный университет им. Н.И.Лобачевского, диплом № ПП № 784350, от 03.07.2007 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Повышение квалификации: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет по программе «Оценочная деятельность» 2010 г., 2013 г., 2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Номер и дата заключения трудового договора	№14/12-16 от 16.12.2014г.
Адрес места нахождения Оценщика	603022, г. Н. Новгород, пр-т Гагарина, 13А-3
Электронная почта и контактный телефон оценщика	lisinatalya@mail.ru т.89107950630

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Контакт» (ООО «Контакт») Юр.адрес: 603016, г. Нижний Новгород, ул.Веденяпина, д. 5 Фактический адрес: 603022, г.Н.Новгород, пр-т Гагарина, 13А-3. ИНН 5256099069 КПП525601001 БИК 042202603 р/с 40702810642070006716 Волго-Вятский банк ПАО Сбербанка России г. Нижний Новгород г. Нижний Новгород к/с 30101810900000000603 ОГРН 1105256006316, дата внесения записи 21.10.2010 г. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-542-009469/19 ОАО «ИНГОСТРАХ». Период страхования: с 10 марта 2019 г. по 09 марта 2020 г.
---	---

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные сторонние организации и специалисты к проведению оценки и к подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Заключение о стоимости, рассчитанной в рамках настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав.

3. В обязанности Оценщика не входит обмер земельного участка, зданий и сооружений, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости Оценщик использует информацию, представленную Заказчиком, и результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.

4. Оценщик использует сведения из внешних источников, а также документацию, представленную Заказчиком. В Отчете указываются ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. Оценщик не несет ответственность за достоверность этих данных и не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов. Оценщик также не несет ответственность за отсутствие этих данных на сайте, поскольку информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

5. В Отчете могут использоваться различные модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете.

6. Итоговая оценка рыночной стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

7. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).

8. Отчет предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта для оговоренного в Задании использования результатов оценки.

10. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что в свою очередь закономерно, в связи с тем, что для обзора необходимо время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации, для подтверждения фактов, раскрытых в отдельных разделах отчета.

11. Оцениваемое здание имеет обременение: ипотека, аренда. В рамках настоящей оценки, определение рыночной стоимости проводилось в предположении достоверности права собственности на него и отсутствия каких-либо обременений.

12. Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

13. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой установлена опция «задать точность как на экране».

14. Итоговый результат рыночной стоимости, полученный в результате расчетов округляется по правилам округления до тысяч.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет составлен в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135–ФЗ;

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. Применение стандартов обязательно в силу закона.

Правила деловой и профессиональной этики СРО «СФСО», утвержденные Уставом (от «09» декабря 2015 г.). Данные правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом СРО «СФСО».

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

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
8. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1998.
9. Тарасевич Е.И. "Экономика недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2007.
10. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2003.

11. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В.Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997г.

12. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие – М. ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. – 448 с. (Серия «Экономика и управление»).

13. Все прочие источники информации, использованные при написании Отчета, приведены далее в тексте отчета.

9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ¹

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

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

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.

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки. 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.

¹В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

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.

Подходы к оценке:

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5006/2019-7623 от 21.09.2019г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 550271 от 15.05.2014г.
3. Технический паспорт на здание от 30.05.2017г.
4. Договор аренды земельного участка №М-05-040701 от 18.02.2013г.
5. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендаторов №М-05-040701 от 18.02.2013г.
6. Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-05-040701 от 18.02.2013г.

10.2. Анализ расположения объектов оценки

Оцениваемые объекты расположены г.Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, 2-й Котляковский пер., дом 1, стр.37.

Москворечье-Сабурово² — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район был образован 5 июля 1995 года. Происхождение названия района связано с находившимся ранее на месте его восточной части посёлком Сабурово и открытой рядом с посёлком в начале 1920-х годов платформой «Москворечье» Курской железной дороги, находящейся на границе округа. Посёлок Сабурово включён в состав Москвы в 1960 году.

На западе граничит с районами Чертаново Северное и Нагорный, на востоке — с районами Марьино и Братеево, на севере — с районами Нагатинно-Садовники и Печатники, а также Музеемзаповедником "Коломенское", на юге — с районами Царицыно и Орехово-Борисово Северное.

По местоположению на большом расстоянии граничит с водными пространствами: с севера, на расстоянии более двух километров, с Москвой – рекой, с юга половину границы составляют Борисовские и Царицынские пруды.

² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москворечье-Сабурово>. Информация актуальна на дату оценки.

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 930,15 га, из них промышленная зона занимает 543 га. Жилых домов – 145.

По территории района протекает Москва-река, а также река Чертановка.

Основными транспортными магистралями района являются Каширское шоссе, Пролетарский проспект, Кантемировская улица и улица Борисовские Пруды. Планируется, что по территории района будет проходить участок Южной рокады.

Кроме того по территории района проходят железнодорожные линии Курского и Павелецкого направлений, а также Замоскворецкая линия Московского метрополитена.

На территории района находится станция Московского метрополитена —

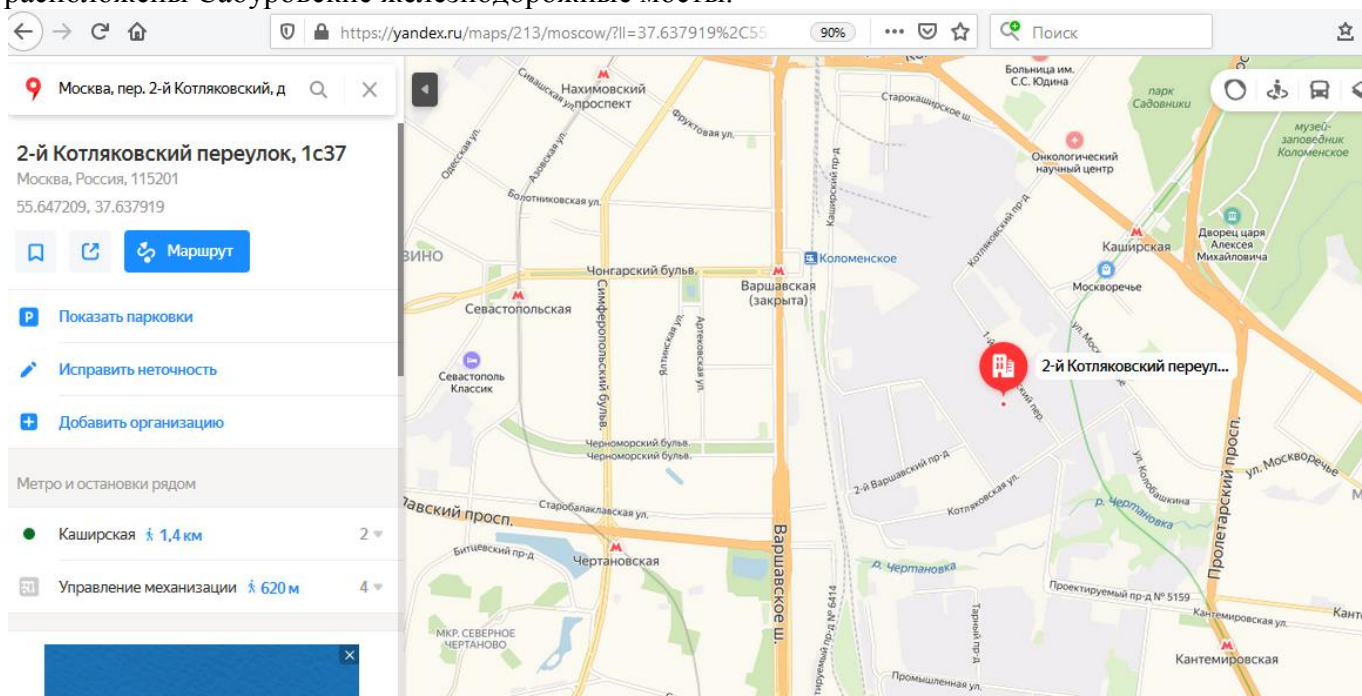
«Каширская» Замоскворецкой и Каховской линий Московского метрополитена. В декабре 2016 года среднесуточный пассажиропоток станции составлял 48.900 человек, 16 место из 23 на Замоскворецкой линии Московского метрополитена. После завершения в 2022-2023 годах строительства Большой кольцевой линии, станция войдет в ее состав.

Также население Москворечья-Сабурово обслуживают 3 станции метро, находящиеся недалеко от границ района: «Кантемировская» (находится около южной границы района), «Борисово» (находится в 1,1 км от восточной границы района) и «Варшавская» (находится около западной границы района).

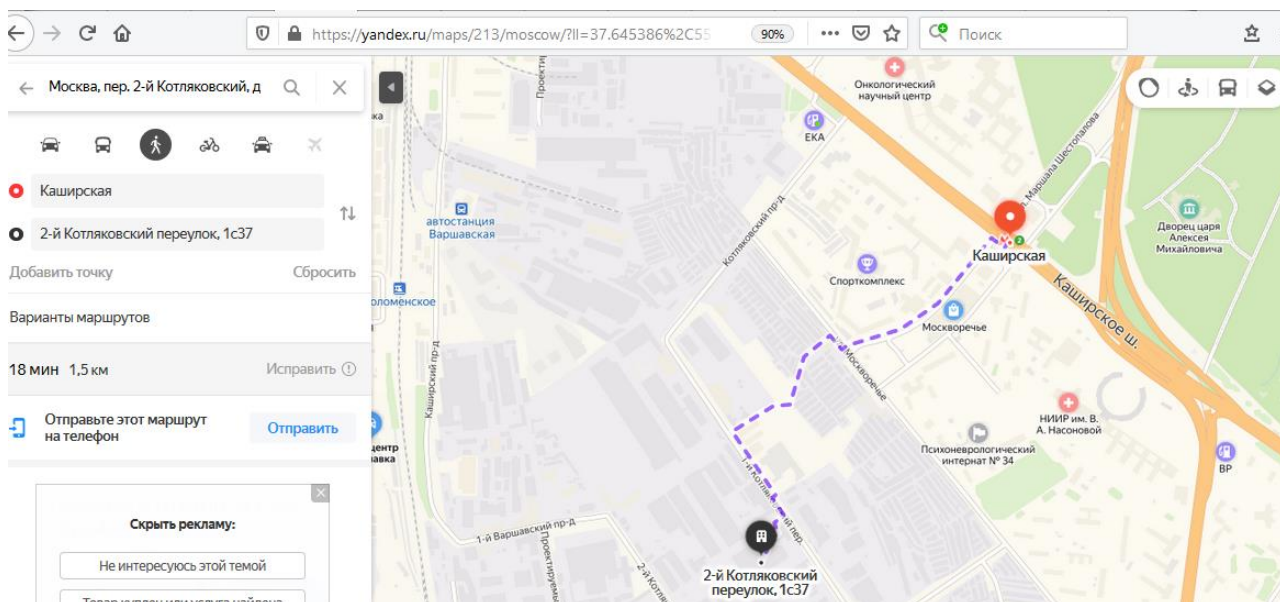
В Москворечье-Сабурово находится 2 станции Московской железной дороги — Москворечье Курского направления и Коломенское Павелецкого направления. В непосредственной близости от станции Коломенское находится станция метро «Варшавская», однако в связи с её расположением в отдалении от жилых массивов Москворечья-Сабурово станция не пользуется особой популярностью у жителей района.

Доехать от станции Москворечье до Курского вокзала можно примерно за 20—5 минут, а от станции Коломенское до Павелецкого вокзала примерно за 15 минут.

Кроме того, через станцию Москворечье будет проходить маршрут МЦД-2(Нахабино — Подольск) открытие которого запланировано на вторую половину 2019 года. На территории района, между платформами Москворечье и Перерва Курского направления МЖД, расположены Сабуровские железнодорожные мосты.



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/213/moscow>



Источник информации: [https://yandex.ru/maps/213/moscow](https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.645386%2C55)

Характеристика локального местоположения объекта оценки

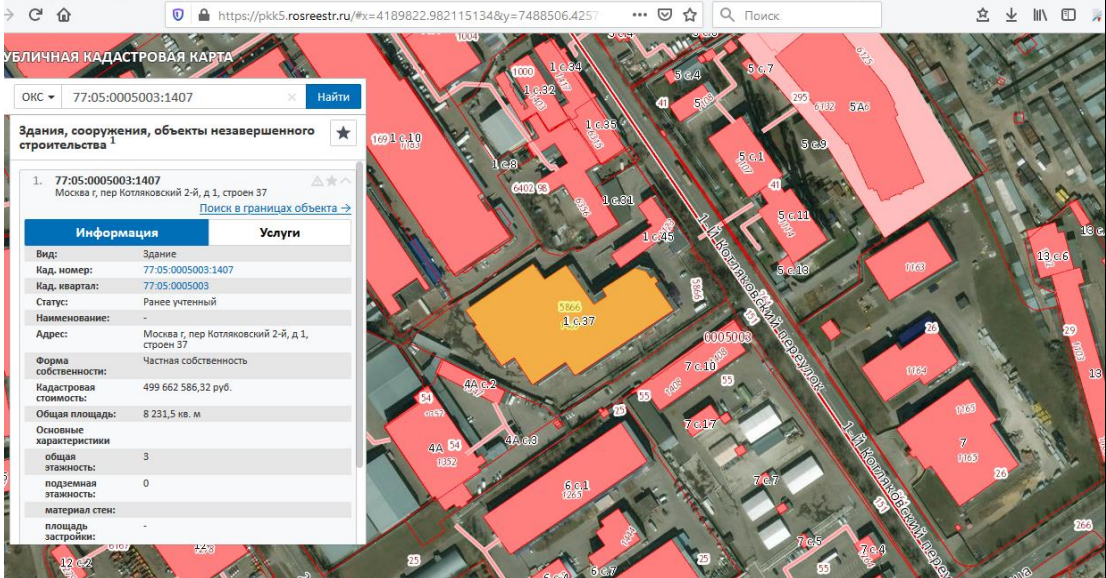
Объекты недвижимости расположены на расстоянии 1,5км от ближайшей станции метро Каширская, объекты расположены на территории производственно-складской зоны внутриквартально. Транспортная доступность – легковым или грузовым автотранспортом. Ближайшее окружение объектов оценки – промышленные объекты. Подъезд к объекту оценки: асфальтированная дорога.

10.3. Описание объектов оценки

Информация по объектам оценки получена на основании данных, представленных Заказчиком. Характеристика оцениваемых зданий составлена на основании свидетельств о регистрации права, технических паспортов (приведены в Приложении к данному Отчету) и данных, имеющих в свободном доступе на сайте Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>).

Таблица 2. Характеристика оцениваемого здания

Наименование показателя	Значение
Объект оценки	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37
Сведения об имущественных правах	
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «ЭКСПОТРЕЙД» Место нахождения: 117292, г. Москва, 2-й Котляковский переулок, д. 1, стр. 37 ОГРН 5077746894704 ИНН 7724622295 КПП 772401001 р/сч 40702810238000118347 к/сч 30101810400000000225 в Сбербанк России ПАО г. Москва БИК 044525225
Свидетельство о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 550271 от 15.05.2014г.

права	
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, аренда ³
Сведения об остаточной (балансовой) стоимости, руб.	Не предоставлены
Сведения с портала Росреестр	 <p>https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4189822.982115134&y=7488506.425759982&z=17&text=77%3A05%3A0005003%3A1407&type=5&app=search&opened=1</p>
Сведения о физических свойствах объекта	
Площадь общая, кв. м	8 231,5
Литера	-
Этажность	3
Кадастровый номер	77:05:0005003:1407
Назначение здания	Нежилое
Текущее использование	Складской комплекс (в т.ч. складские, производственные, офисные площади)
Год постройки	1976
Сведения о конструктивном решении объекта	
Фундамент	Железобетонные блоки
Стены	крупнопанельные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Рулонная по железобетонному настилу
Полы	Асфальтовые, дощатые, метлах.плитка
Окна	двойные
Двери	простые
Отделка	Наружная: облицовка мелкой облиц.плиткой; внутренняя: окрашено, оштукатурено
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Объект оценки	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м,

³ По данным выиски из ЕГРН №77-00-4001/5006/2019-7623 от 21.09.2019г.

	категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37																								
Сведения об имущественных правах																									
Вид права	Аренда																								
Субъект права	ООО «ЭКСПОТРЕЙД» Место нахождения: 117292, г. Москва, 2-й Котляковский переулок, д. 1, стр. 37 ОГРН 5077746894704 ИНН 7724622295 КПП 772401001 р/сч 40702810238000118347 к/сч 30101810400000000225 в Сбербанк России ПАО г. Москва БИК 044525225																								
Свидетельство о государственной регистрации права	Договор аренды земельного участка №М-05-040701 от 18.02.2013г.																								
Существующие ограничения (обременения) права	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Право</th> <th style="width: 50%;">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>№ 77-77/005-77/005/006/2016-236/1 от 21.11.2016 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77-77/005-77/005/006/2016-318/1 от 22.11.2016 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77-77/005-77/005/006/2016-182/1 от 28.11.2016 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77:05:0005003:1407-77/004/2017-2 от 30.06.2017 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-6 от 15.03.2018 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td>№ 77-77-05/014/2014-680 от 15.05.2014 (Собственность)</td> <td>№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-3 от 15.03.2018 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-4 от 15.03.2018 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-5 от 15.03.2018 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-8 от 21.09.2018 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-9 от 17.12.2018 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>№ 77:05:0005003:1407-77/005/2019-11 от 07.06.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> </tbody> </table> <p>https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDLTsMwEPwazl7nQWhvJq0KKrT0BXUuk eNaSarEiVwbwd9jJ0Hl0vaA5cvOzs7MLkrQHfWSfZY502UjWWVrmtyns1UwxXGA57MVjoA8kzn28QxgG6Kp4Q1Rsl_5i3BzcOFR8DOJ1ctYu8GwUW8ZUJtyCgF_EQwCbz5crlIdAVn78P6y8DwAjDZOgzdSq6aqhEL0DjaCKV4Q7g7puqeuTvV3KxCNySRd7F4fp2vXyKxZHUqZWx8nww6pNDWiUTSGcGwThAD-GAcQubYSuVOKfzRZb0K1MqKDTXYUXPecojEnMdA1Uzptm1PZ88NRjyoh9K93q3nBtuLLAqPAD_3eRutK1EIOrcY79gldISO3daaY5CK12QZG1e2QuVOcPYblbQHdJmVe6POMhQ3XRglhWWvDDp5tvdtd-VbXD_7F_wOP1k6v/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?/object_data_id=77:5:5003:1407&dbName=firLite&region_key=177</p> <p style="text-align: center;">Не учитывается в рамках данной оценки</p>	Право	Ограничение		№ 77-77/005-77/005/006/2016-236/1 от 21.11.2016 (Ипотека)		№ 77-77/005-77/005/006/2016-318/1 от 22.11.2016 (Ипотека)		№ 77-77/005-77/005/006/2016-182/1 от 28.11.2016 (Ипотека)		№ 77:05:0005003:1407-77/004/2017-2 от 30.06.2017 (Аренда)		№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-6 от 15.03.2018 (Ипотека)	№ 77-77-05/014/2014-680 от 15.05.2014 (Собственность)	№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-3 от 15.03.2018 (Ипотека)		№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-4 от 15.03.2018 (Ипотека)		№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-5 от 15.03.2018 (Ипотека)		№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-8 от 21.09.2018 (Аренда)		№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-9 от 17.12.2018 (Ипотека)		№ 77:05:0005003:1407-77/005/2019-11 от 07.06.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
Право	Ограничение																								
	№ 77-77/005-77/005/006/2016-236/1 от 21.11.2016 (Ипотека)																								
	№ 77-77/005-77/005/006/2016-318/1 от 22.11.2016 (Ипотека)																								
	№ 77-77/005-77/005/006/2016-182/1 от 28.11.2016 (Ипотека)																								
	№ 77:05:0005003:1407-77/004/2017-2 от 30.06.2017 (Аренда)																								
	№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-6 от 15.03.2018 (Ипотека)																								
№ 77-77-05/014/2014-680 от 15.05.2014 (Собственность)	№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-3 от 15.03.2018 (Ипотека)																								
	№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-4 от 15.03.2018 (Ипотека)																								
	№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-5 от 15.03.2018 (Ипотека)																								
	№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-8 от 21.09.2018 (Аренда)																								
	№ 77:05:0005003:1407-77/005/2018-9 от 17.12.2018 (Ипотека)																								
	№ 77:05:0005003:1407-77/005/2019-11 от 07.06.2019 (Запрещение сделок с имуществом)																								
Сведения об остаточной (балансовой) стоимости, руб.	Заказчиком не предоставлены																								

Сведения с портала Росреестр

Участки 77:05:0005003:5866

Земельные участки 1

1. 77:05:0005003:5866
г. Москва, 2-й Котляковский переулок, вл. 1, стр. 37
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	77.05.0005003.5866
Кад. квартал:	77.05.0005003
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, 2-й Котляковский переулок, вл. 1, стр. 37
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	173 567 624,58 руб.
Уточненная площадь:	21 126 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения складских помещений
по документу:	участки размещения коммунально-складских объектов; объекты размещения складских предприятий (1.2.9)

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4189818.166503364&y=7488552.763340771&z=17&text=77%3A05%3A0005003%3A5866&type=1&app=search&opened=1>

Сведения о физических свойствах объекта

Площадь общая, кв. м	21126
Форма	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Кадастровый номер	77:05:0005003:5866
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения складских объектов
Текущее использование	Под складские объекты
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Не выявлены.

Фотоиллюстрация объектов оценки в приложении отчета.

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

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от социально-экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка недвижимости в г. Москва, но и социально-экономическую ситуацию в России.

Социально-экономическое развитие России по состоянию на ноябрь 2019г.

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

Состояние экономики и основные экономические показатели России Информация о социально-экономическом положении России (январь-октябрь 2019г.) Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	Август 2019 г.	В % к		Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к августу 2017 г.	июлю 2018 г.	январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	104,2	101,6	102,0	104,5	103,5
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	102,5	102,6	102,7	102,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	655,2	102,8	127,5	102,6	89,7	131,4	99,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	470,4	99,3	100,5	101,1	102,8	100,1	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	213,8	98,0	100,3	100,9	104,5	99,4	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	148,8	97,3	100,6	99,3	101,7	101,2	100,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2886,3	100,8	103,4	101,5	103,0	103,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	859,8	98,7	100,5	99,0	102,4	100,2	101,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁵⁾	100,2 ⁶⁾	106,1 ⁷⁾	97,0 ⁸⁾	122,2 ⁶⁾	96,9 ⁷⁾	121,4 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	33,4	97,4	103,0	96,3	139,4	94,7	128,1
импорт товаров	22,2	104,7	111,3	98,2	101,8	100,7	111,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,3	99,8	104,3	103,1	100,0	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		100,3	99,4	106,7	115,3	100,2	110,4
Реальные располагаемые				98,7 ²⁾			101,3 ^{3),11)}

денежные доходы ¹⁰⁾							
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45100 ¹²⁾	107,4 ¹²⁾	97,0 ¹²⁾	107,3 ¹²⁾	110,1	97,5	111,0
реальная		103,0 ¹²⁾	97,2 ¹²⁾	102,3 ¹²⁾	106,8	97,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	92,9	96,9	94,1	92,4	97,3	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	104,8	98,0	103,4	87,9	98,4	86,6
1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка). 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодю 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодю 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за июль 2019 года. 6) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-июль 2019 г. и январь-июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I полугодие 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.							

Темпы роста **ВВП** за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. по отношению к предыдущему периоду снизились с 2,0 до **+0,7%**.

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в **производстве продукции сельского хозяйства**: с -0,8 до **+2,6%**;
- снижение темпов роста:
 - выпуска **товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности**: с 3,5 до **+1,6%**,
 - производства **промышленной продукции**: с +3,1 до **+2,6%**,
 - **объема грузооборота**: с +3,1 до **+1,1%**,
 - **внешнеторгового оборота**: с +21,4 до **-3,0%** (при **значительном профиците** +11,2 млрд.долл.США),
 - **оборота розничной торговли**: с +2,9 до **+1,5%**,
 - **объема платных услуг населению**: с +1,6 до **-1,0%**,
 - **инвестиций в основной капитал**: с +4,3 до **+0,6%**,
 - **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции): с +8,4 до **+2,3%**.
- численность зарегистрированных **безработных** выросло на **+3,4%**.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам августа 2019г. к августу 2018г. составила **+4,3%**.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.09.2019 г. составили 63,6 трлн. руб. (**+18,4%** к 01.01.2018г., **+4,8%** к 01.01.2019), в том числе **физических лиц** – 29,5 трлн. руб. (**+13,5%** к 01.01.2018г., **+3,5%** к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.09.2019 года: – 34,09 трлн. руб. (**+12,9%** по сравнению с 01.01.2018г., **+2,2%** к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,7 трлн.руб. (**7,9%** от задолженности).

Кредиты **физическим лицам** - 16,8 трлн. руб. (**+37,4%** по сравнению с 01.01.2018г.**+12,8%** к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб.(**+4,8 %** от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (**+70,3%**), а на 01.09.2019г. уже достигла 1354,3 млрд.руб.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) **организаций** (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июле 2019г. составил **+9111,0**

млрд рублей, что на **20,2%** больше января-июля 2018г. В среднем по стране **69,2%** предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в первом полугодии 2019 г. составил всего **0,6%** (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, рост банковских и страховых услуг, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Ключевая ставка Банка России с 09.09.2019г. - **7,00%** годовых.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме **+5,536** трлн.руб. (**+39,8%**), с учетом внебюджетных фондов - **+3,036** трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.08.2019 г. исполнение по доходам составило 11,47 трлн.руб.(56,8% от годового плана), по расходам – 9,32 трлн.руб. (48,7%).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 20.09.2019 составили 532,6 млрд долл. США (**+15,3%** г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-август 2019г. составил 5185,5 млрд.руб. (+0,2% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (**+7%** г/г). В январе-августе 2019 г. возведено 4,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 157,61) тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 1,4 тысячи. Всего построено 555,6 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 554,2 тыс.). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 21,81) млн кв. метров, в том числе 0,2 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, или 51,5% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2019 года.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется

по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных цивилизаций. Взаимные экономические санкции, протекционистские пошлины разрушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, эта международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный уход от государственного планирования обусловили с 2014 года по настоящее время снижение роста и российской экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, сложившуюся в постсоветский период.

В такой сложной внешнеполитической обстановке для преодоления стагнации и экономического прорыва требуется серьезная государственная организация с элементами директивного планирования, поддержка и усиление стимулирования и контроля развития высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация, стимулирование и контроль развития научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов. Кроме того, в государственном масштабе, вероятно, должны быть пересмотрены в сторону усиления государственные стандарты качества производства товаров, работ и услуг.

Важным условием дальнейшего экономического роста является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,

- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния. В условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта мировой безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества.

Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства временно маловостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные: 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения объемов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливала и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть все предпосылки общеэкономического развития. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-07-2019.pdf,
2. http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
3. <https://www.cbr.ru/>, https://cbr.ru/Collection/Collection/File/23691/obs_204.pdf,
4. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>,
6. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2019 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Обзор социально-экономического положения г.Москвы⁴

В 2019 году рост российской экономики в сравнении с предыдущим годом замедлился: в 1-м квартале ВВП увеличился на 0,5%, во 2-м квартале экономический рост ускорился – до 0,9%, в целом за 1-е полугодие ВВП РФ вырос на 0,7% (в 2018 году рост ВВП составил 2,3%)⁵.

Замедление темпов экономического роста было ожидаемым и связано, прежде всего, со слабым внутренним спросом в условиях повышения НДС с 2019 года. Темпы роста потребительского сектора в течение 1-го полугодия замедлялись, несмотря на быстрое исчерпание эффектов от повышения ставки НДС, рост заработных плат и поддержку со стороны потребительского кредитования. Невысокие темпы роста инвестиций в основной капитал (+0,6% в 1-м полугодии 2019 года) нашли отражение в околонулевых темпах объема строительных работ, низких темпах роста выпуска инвестиционных товаров, снижении инвестиционного импорта машин и оборудования, а также в сокращении инвестиционных расходов федерального бюджета⁶.

Внешний спрос также оказал негативное воздействие на уровень экономической активности. Сохранение геополитической напряженности вокруг отдельных значимых производителей нефти (Венесуэла и Иран) способствовало высокой волатильности рынков. С начала года цены на нефть росли, но после локального пика в апреле (71,5 долл. США за баррель нефти марки Urals) сформировалась нисходящая динамика (в августе среднемесячная цена опустилась до уровня 59,4 долл. США за баррель). Замедление роста мировой экономики на фоне нарастающих противоречий в международной торговле привело к сокращению российского экспорта во 2-м кв. 2019 года, впервые с сентября 2016 года (-5,9% в годовом выражении, в том числе нефтегазового – на 8,1%, ненефтегазового – на 5,0%), как за счет снижения цен, так и за счет снижения физических объемов поставок⁷.

В июле и августе рост ВВП ускорился, по данным Минэкономразвития России, до 1,8 и 1,6% соответственно и по итогам 2019 года оценивается Минэкономразвития России на уровне 1,3%⁸ (в сопоставимых ценах к предыдущему году).

Динамика основных индикаторов экономической активности указывает на устойчивый рост экономики Москвы в 2018 – 1-й половине 2019 года. Об этом свидетельствуют увеличение производства и объемов экспорта основных отраслей реального сектора, высокая инвестиционная и деловая активность, рост потребительского спроса, положительный финансовый результат деятельности организаций, рост занятости и реальной заработной платы.

Все составляющие экономической политики города ориентированы на развитие городской инфраструктуры, на создание условий для привлечения инвестиций, на распространение практики государственно-частного партнерства, на оптимизацию расходов и увеличение доходов бюджета и, в конечном счете, на улучшение качества жизни в городе.

Среди основных направлений экономической политики Москвы:

- активная инвестиционная политика, сфокусированная на улучшении инвестиционного климата и привлечение инвестиций в реальный сектор экономики;
- стабильная бюджетная политика, обеспечивающая бюджетные инвестиции в развитие инфраструктуры (прежде всего, социальной и транспортной) и поддержание высокого

⁴ Источник информации: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/> дата публикации 17.10.2019

⁵ Относительно соответствующих периодов предыдущего года, данные Росстат.

⁶ Сокращение инвестиционных расходов федерального бюджета (на 11,4% в 1-м полугодии 2019 года) внесло отрицательный вклад в динамику инвестиций в основной капитал в размере -0,9 п.п., данные Минэкономразвития России.

⁷ Данные Минэкономразвития России.

⁸ Оценка по состоянию на 26 августа 2019 года.

социального стандарта, сбалансированный городской бюджет является фундаментом успешного развития города;

- открытый и прозрачный госзаказ – это увеличение конкурентности и прозрачности осуществления закупок для нужд города Москвы, повышение качества закупок, снижение их стоимости, оптимизация управления госимуществом;

- стимулирующая налоговая политика – «точка опоры» городского бюджета, обеспечивающая равные условия ведения бизнеса и стимулы к эффективному использованию ресурсов;

- взвешенная тарифная политика, направленная на сдерживание роста тарифов;

- легальный рынок труда и миграционная реформа, нацеленные на обеспечение экономики Москвы необходимым человеческим капиталом.

Инфляция

В первой половине 2018 года инфляция в годовом выражении снижалась с уровня 103,4% в январе до 103,1% в июле (к соответствующему периоду предыдущего года). Начиная с августа инфляция стала ускоряться и в декабре достигла значения 104,3% (к декабрю 2017 года). Ускорению инфляции способствовали ослабление курса рубля и рост инфляционных ожиданий в преддверии повышения базовой ставки НДС (с 18 до 20% с 1 января 2019 года), а также высокие темпы роста заработных плат и потребительского кредитования в 2018 году.

В 2019 году годовая инфляция в городе Москве прошла пиковое значение в февралемарте (105,3% к соответствующим периодам 2018 года) и в августе замедлилась до 104,3% по мере исчерпания эффектов от повышения ставки НДС. При этом среднемесячный прирост цен с марта по август 2019 года уже не превышал аналогичный показатель предыдущего года.

Укрепившийся с начала года курс рубля⁹ также стал благоприятным фактором для закрепления тренда на снижение уровня инфляции.

Сезонное снижение цен на продовольственные товары в августе (-0,78% к предыдущему месяцу) оказалось выше соответствующего прошлогоднего снижения цен (-0,48%). В сегменте непродовольственных товаров и услуг прирост цен в августе оказался ниже прошлогодних значений – 0,12% и 0,05% к предыдущему месяцу (0,17% и 0,12% в августе 2018 года соответственно).

В целом за 8 месяцев 2019 года прирост потребительских цен в городе Москве составил 102,74% (к декабрю 2018 года, 102,65% - за аналогичный период 2018 года).

В 4-м квартале 2019 года инфляция продолжит свое снижение (в годовом выражении) и в соответствии с текущими оценками к концу года составит 103,8% (к декабрю 2018 года) и 104,6% в среднем за год.

По базовому варианту в среднесрочной перспективе инфляция прогнозируется на уровне 103,7% (в годовом выражении) под влиянием следующих факторов:

- проводимой денежно-кредитной политики, результатом постепенного смягчения условий которой на текущем этапе является переход к нейтральной денежно-кредитной политике;

- принятых Банком России дополнительных мер по сдерживанию темпов роста потребительского кредитования и ограничению повышения долговой нагрузки населения¹⁰;

- отсутствием ограничений со стороны спроса на фоне расширения потребительского рынка, роста экономической активности, трудовых доходов и пенсий;

- сдержанного характера индексации регулируемых тарифов инфраструктурного сектора.

Возможное замедление уровня инфляции до 103,3% (целевой вариант прогноза) может быть обусловлено преобладанием в среднесрочной перспективе дезинфляционных факторов и снижением инфляционных рисков на фоне отсутствия со стороны Банка России резких шагов по изменению денежно-кредитных условий в российской экономике.

⁹ На 2,1% по итогам 8 месяцев 2019 года относительно 4-го квартала 2018 года (номинальный курс рубля).

¹⁰ Одно из нововведений - с 1 октября 2019 года российские банки обязаны при принятии решения о выдаче потребительского кредита рассчитывать показатель долговой нагрузки (ПДН) заемщика.

Основные внутренние риски превышения прогнозируемого уровня инфляции связаны с динамикой следующих факторов:

- повышенные инфляционные ожидания населения и бизнеса;

- неопределенность, связанная с влиянием отдельных параметров бюджетной политики, в том числе по использованию ликвидной части средств Фонда национального благосостояния сверх порогового уровня 7% ВВП.

Основные внешние риски превышения прогнозируемого уровня инфляции связаны с возможным ослаблением курса рубля под действием геополитических факторов, а также волатильностью на рынках углеводородов и других ключевых для российской экономики товарных рынках.

Экономическая динамика и предпринимательская активность

В 2018 году экономика Москвы по предварительным оценкам выросла на 2,7% (темп прироста ВРП в сопоставимых ценах к предыдущему году). Рост производства товаров и услуг отмечен во всех ключевых секторах экономики города: в обрабатывающих производствах, оптовой и розничной торговле, строительном секторе¹¹, транспорте, в секторе информационных технологий и телекоммуникаций. На фоне существенного увеличения туристических потоков (в том числе в период проведения чемпионата мира по футболу 2018 года) наблюдался рост добавленной стоимости в гостиничном сервисе и общественном питании, сфере туризма, культуры, спорта, организации досуга и развлечений.

Ожидается, что по итогам 2019 года ВРП города Москвы вырастет на 2,4% (в сопоставимых ценах) и достигнет в номинальном объеме 18,7 трлн рублей.

Мониторинг оперативных данных Управления Федеральной налоговой службы России по городу Москве также указывает на положительную динамику экономического развития города Москвы и высокую предпринимательскую активность во всех сегментах бизнеса: за 2018 год число субъектов малого и среднего предпринимательства составило 789,5 тыс. (100,4% к 2017 году), число действующих индивидуальных предпринимателей увеличилось на 12,5%, вновь зарегистрированных – на 15,9% по сравнению с 2017 годом. Налоговые поступления в бюджет города Москвы увеличились на 13,8%, поступления налога, взимаемого по упрощенной системе налогообложения, выросли на 26,2%, налога, взимаемого в связи с применением патентной системы налогообложения, – на 15,0%.

В 2019 году предпринимательская активность остается на высоком уровне. Количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей с начала 2019 года составило 50,2 тысяч ИП. Общее число действующих индивидуальных предпринимателей за 8 месяцев 2019 года увеличилось на 8,2% относительно конца 2018 года – до 346,2 тыс. индивидуальных предпринимателей.

Рост предпринимательской активности во многом обусловлен комплексными мерами по совершенствованию налоговой политики, в том числе внедренной в городе Москве патентной системы налогообложения (далее - ПСН). За 2018 год количество выданных патентов выросло на 8,1% по сравнению с 2017 годом и составило 86,7 тысяч патентов. В результате город Москва является лидером среди субъектов Российской Федерации в развитии этого бизнес-сегмента – в столице работает каждый шестой индивидуальный предприниматель России, применяющий ПСН.

В последующие годы ожидается дальнейший рост предпринимательской активности как следствие стимулирующих мер Правительства Москвы, создания благоприятных условий для развития бизнеса и сглаживания влияния неблагоприятных внешних факторов.

Другой косвенный показатель экономической активности – энергопотребление также указывает на позитивную динамику развития: в 2018 году энергопотребление предприятиями и

¹¹ Включает виды деятельности «Строительство» и «Операции с недвижимостью».

организациями Москвы выросло на 3,3%, по итогам 7 месяцев 2019 года энергопотребление коммерческим сектором увеличилось на 0,6%¹² к аналогичному периоду предыдущего года.

Рост экономической активности в реальном секторе экономики также подтверждается его финансовыми результатами – увеличением прибыли предприятий и организаций.

В 2018 году улучшение финансовых показателей наблюдалось практически во всех секторах экономики города, прибыль организаций выросла на 42,1%.

За 7 месяцев 2019 года прибыль прибыльных организаций увеличилась на 10,2% относительно января-июля 2018 года. Рост финансового результата демонстрируют большинство отраслей обрабатывающей промышленности, оптовая и розничная торговля, энергетический и коммунальный сектор, IT-сектор, а также сектора, связанные с профессиональной, научной деятельностью и услугами для бизнеса.

Устойчивый характер роста городской экономики в 2020-2022 годах (в среднем на 3% и 3,1% ежегодно по базовому и целевому варианту соответственно) будет обеспечен положительной динамикой развития реального сектора экономики, высокой инвестиционной активностью на фоне стабильного финансирования развития объектов городской инфраструктуры и реализации программы реновации жилья, расширением потребительского спроса на фоне роста реальной заработной платы и поддержания высокого социального стандарта.

Инвестиции и строительство

В 2018 году город Москва оставался ключевым центром привлечения инвестиций, объем инвестиций в основной капитал в экономику города увеличился по сравнению с 2017 годом на 15,3% (в сопоставимых ценах, полный круг организаций) и достиг, по предварительным данным, 2 429 млрд рублей (13,8% от общероссийского объема). Объем работ, выполненных в строительстве, составил 910,2 млрд рублей или 10,9% от общероссийского объема.

С начала 2019 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность на фоне практически стагнации инвестиций в российской экономике. В первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал в городе Москве выросли на 19,5% к соответствующему периоду 2018 года (в сопоставимых ценах, по полному кругу организаций) и составили 955,9 млрд рублей, что составляет 14,3% от общероссийского объема инвестиций.

Наиболее высокий вклад в росте инвестиций приходится на вложения в машины, оборудование и транспортные средства, доля которых в структуре инвестиций в основной капитал возросла в 1-м полугодии 2019 года до 45,5% (с 39,8% в 2018 году).

Благодаря активной инвестиционной политике, масштабной программе развития инфраструктуры города, реализации программы реновации жилья города Москвы в среднесрочной перспективе прогнозируется устойчивый рост инвестиций.

Приоритетными направлениями для бюджетного инвестирования и государственно-частного партнерства будут развитие транспортной и социальной инфраструктуры города Москвы, реализация программы реновации жилья, повышение комфортности общественных пространств и в целом городской среды. Все это будет стимулировать деловую и инвестиционную активность, формировать положительные инвестиционные и потребительские ожидания. Достигнутый в предшествующие годы мультипликативный эффект от бюджетных инвестиций сохранится: на каждый рубль, вложенный городом, ожидается привлечение 3-4 рублей из внебюджетных источников.

Дополнительными стимулами для роста инвестиций будут мероприятия по улучшению делового климата и развитию конкуренции, снижению административных барьеров и цифровизации госуслуг, а также расширение мер налоговой и финансовой поддержки инвесторов и действующего бизнеса в реальном секторе экономики.

¹² Расчет на основе данных Мосэнергосбыт (без учета населения и групп, приравненных к населению, с учетом перехода на оптовый рынок электроэнергии и мощности и закупок электроэнергии на розничном рынке).

В рамках адресной инвестиционной программы города Москвы (далее – АИП), объем финансирования которой в 2019 году составит порядка 577 млрд рублей, основными приоритетами в развитии транспортной инфраструктуры в ближайшей перспективе являются:

- развитие московского метрополитена: строительство Большой кольцевой, Некрасовской и Коммунарской линий, выполнение работ по продлению Люблинско-Дмитровской и Калининско-Солнцевской линий, развитие сопутствующей инфраструктуры метро;

- обновление подвижного состава метрополитена (в том числе по условиям контрактов жизненного цикла);

- строительство Московских центральных диаметров (далее - МЦД), в том числе реконструкция существующих сквозных железнодорожных линий в Москве и Московской области и организация на них диаметральных маршрутов пригородных электропоездов с более тесной интеграцией с транспортной системой города, движение по первым диаметрам (МЦД-1 «Одинцово–Лобня» и МЦД-2 «Нахабино – Подольск») планируется запустить в конце 2019 – начале 2020 года;

- реконструкция существующих и строительство новых участков автомобильных дорог с целью снижения нагрузки на основные действующие магистрали и повышения связанности отдельных районов Москвы (в том числе на принципах государственно-частного партнерства на основе концессионного соглашения - строительство Северного дублера Кутузовского проспекта).

С момента старта Программы реновации жилищного фонда введено 47 жилых домов общей площадью 604 тыс. кв.м, начато отселение 70 домов, почти 10 тысяч москвичей переехали в новые квартиры. Всего в Программу реновации вошли 5 173 дома, подлежащие переселению. В указанных домах проживают около 1 млн москвичей. Программа принята на срок до 2032 года.

С учетом текущей динамики реализации ключевых инвестиционных и инфраструктурных проектов, а также высокой инвестиционной активности в ключевых секторах городской экономики в 2019 году ожидается прирост инвестиций в основной капитал в Москве на 10,0% в сопоставимых ценах относительно уровня предыдущего года.

На фоне стабильного финансирования АИП, реализации Программы реновации жилья в среднесрочной перспективе в Москве ожидается устойчивый рост инвестиций в основной капитал – на уровне 5,5-6,8% (в сопоставимых ценах) в 2020–2022 годах по базовому варианту, на уровне 6,0-6,8% – по целевому варианту.

Указанная динамика роста инвестиций в среднесрочной перспективе будет способствовать достижению целевых значений показателей экономической активности, предусмотренных в оценке эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти), утвержденные Указом Президента Российской Федерации от 25.04.2019 №193.

Промышленное производство и реальный сектор

Стимулирование развития промышленного и инновационного потенциала города, в том числе создание объектов инвестиционной инфраструктуры для локализации современных производств и научно-исследовательских организаций – одно из ключевых направлений политики Правительства Москвы.

Правительством Москвы оказывается комплексная поддержка действующих эффективных предприятий и новых инвестиционных проектов: льготы по налогу на прибыль, налогу на имущество, земельному налогу и арендной плате за землю, обеспечивая предприятиям, получившим особый статус (промышленный комплекс, технопарк или индустриальный парк), снижение региональной налоговой нагрузки до 25%.

В 2018 году индекс промышленного производства по обрабатывающим производствам в городе Москве составил 112,2%. Наиболее высокие темпы роста наблюдались в производстве прочих машин и оборудования (+66,4%), бумаги и бумажных изделий (+49,3%), легковых

автомобилей и комплектующих (+43,0%), текстильных изделий (+41,3%), нефтепродуктов (+19,0%), химических веществ и продуктов (+17,1%), кожи и изделий из кожи (17,1%), транспортного оборудования (+16,1%).

По данным Управления Федеральной налоговой службы России по городу Москве объем налоговых поступлений от организаций обрабатывающих отраслей промышленности города Москвы в консолидированный бюджет Российской Федерации в 2018 году составил 271,3 млрд рублей (7,8% от всех налоговых поступлений в бюджет Российской Федерации по обрабатывающим отраслям промышленности), увеличившись на 28,0% к 2017 году.

Экспорт товаров и услуг предприятий реального сектора, ведущих производственную деятельность в городе Москве, в 2018 году увеличился на 6,6% к 2017 году¹³.

В 2019 году основные индикаторы производственной активности указывают на положительную динамику развития городской промышленности.

По итогам восьми месяцев 2019 года индекс производства обрабатывающего сектора промышленности составил 109,7%. Основной положительный вклад в рост обрабатывающих производств внесло увеличение выпуска инвестиционно-ориентированной продукции: компьютеров, электронных и оптических изделий (174,3%), транспортного оборудования (229,1%), готовых металлических изделий (151,6%), электрического оборудования (126,6%). Также существенно вырос объем производства бумаги и бумажных изделий (160,8%), лекарственных средств и медицинских материалов (127,4%), выполненный объем работ по ремонту и монтажу машин и оборудования (110,5%).

По итогам 2019 года ожидается увеличение производства в большинстве промышленных отраслей. По оценке индекс производства обрабатывающего сектора составит в 2019 году 107,1%.

Прогнозируется, что в 2020-2022 годах рост обрабатывающих производств составит 103,4-104,0% (по базовому и целевому варианту).

Увеличение выпуска обрабатывающих отраслей ожидается, прежде всего, за счет высокой динамики развития высокотехнологичных производств (микроэлектроника, фармацевтика, электрооборудование, производство легковых автомобилей и комплектующих, транспортного оборудования), отдельных отраслей, ориентированных на инвестиционный и потребительский спрос (стройматериалы, бумага, пищевые продукты).

Реализуемые мероприятия по комплексному развитию промышленных зон и технологической инфраструктуры как центров притяжения высокотехнологичных компаний и высокооплачиваемых специалистов, ускорение темпов технологического развития города Москвы, создание благоприятных условий для развития предпринимательской, научной, инновационной и инжиниринговой деятельности будут способствовать увеличению производства и конкурентоспособности как реального сектора, так и всей экономики города.

Потенциал роста промышленности города Москвы остается зависимым от внешних условий: доступности финансовых ресурсов, эффективности мер федеральной денежно-кредитной и бюджетной политики, мер по повышению потенциала экономического роста, а также от повышения уровня оптимизма в предпринимательской среде и снижения инвестиционных рисков.

Потребительский рынок

По итогам 2018 года оборот розничной торговли вырос на 2,8% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года, основной рост произошел в сфере организованной торговли. Показатель достиг максимального уровня за прошедшие 5 лет на фоне роста реальных зарплат и высоких темпов потребительского кредитования. Стимулирующим фактором для сектора розничной торговли и связанных услуг стало проведение чемпионата мира по футболу 2018 года, прирост туристского потребления во время проведения которого составил около 60% к аналогичному периоду прошлого года.

¹³ Расчет на основе данных деклараций по НДС ФНС.

В 2019 году на фоне ускорения инфляции в начале года из-за повышения НДС, а также высокой базы предыдущего года наблюдается замедление динамики роста потребительского рынка – за 8 месяцев оборот розничной торговли увеличился на 0,8% к аналогичному периоду 2018 года (в сопоставимых ценах).

Ожидается, что по итогам 2019 года оборот розничной торговли увеличится на 1,7%, и составит 5 127 млрд рублей.

В период 2020-2022 годов темпы роста оборота розничной торговли составят 102,5-103,0% ежегодно по базовому варианту, по целевому варианту –102,8-103,3%.

Объем платных услуг населению по итогам 2018 года увеличился на 0,5% (к 2017 году в сопоставимых ценах) и составил 1 863,4 млрд рублей. В 2019 году темп роста платных услуг населению в Москве по оценке составит 102,2%.

По базовому варианту прогноза в среднесрочной перспективе (2020-2022 года) темпы роста сектора платных услуг составят 102,5-102,7% (в сопоставимых ценах), по целевому варианту – 102,8-103,0%.

Увеличение городского социального стандарта, сохранение текущего тренда роста реальной заработной платы и социальных выплат, рост численности населения города и доступность потребительского кредитования на фоне умеренных темпов инфляции, а также реализация совокупности мер по развитию сферы торговли и услуг города Москвы будут стимулировать дальнейший рост потребительского рынка города.

Рынок труда и занятость

В течение 2018–2019 годов ситуация на рынке труда остается стабильной с тенденцией снижения уровня безработицы – с 0,42% по состоянию на 1 января 2018 года и до 0,38% – по состоянию на 1 сентября 2019 года (от численности экономически активного населения). Численность безработных граждан, зарегистрированных в службе занятости, снизилась за указанный период на 2,7 тыс. человек и составила 27,4 тыс. человек.

Напряженность на рынке труда города Москвы в течение 2018 года оставалась на уровнях ниже предыдущего года (по данным рекрутинговой компании Headhunter). В течение 2019 года наблюдается некоторый рост показателя, вследствие опережающего роста активности соискателей над активностью работодателей, но при этом общий уровень напряженности рынка труда Москвы остается в среднем ниже уровня последних двух лет.

В среднесрочной перспективе рынок труда в городе Москве будет подвержен влиянию демографического фактора - снижению численности и доли трудоспособного населения, и увеличению численности и доли старших возрастов. Однако эти демографические тренды в некоторой степени компенсируются более активным участием московских пенсионеров в рабочей силе и стабильным положительным миграционным приростом населения трудоспособного возраста. Темп роста численности занятых в экономике Москвы составит в среднесрочной перспективе 0,1-0,2% в год (по базовому и целевому варианту прогноза).

Рост экономики будет определять увеличение спроса на труд, что будет определять сохранение низкого уровня безработицы и баланса на рынке труда, несмотря на неблагоприятную демографическую тенденцию естественного старения населения.

Численность высвобождаемых работников в 2018 году была на 9% ниже, чем в 2017 году. Ожидается, что тенденция снижения численности высвобождения работников с предприятий города Москвы сохранится и в среднесрочной перспективе.

В среднесрочной перспективе прогнозируется сохранение низкого уровня безработицы, доля зарегистрированной безработицы будет составлять в среднем 0,4% от экономически активного населения, уровень безработицы, рассчитываемый по методологии Международной организации труда, составит около 1,3% от экономически активного населения (по базовому и целевому варианту прогноза).

Уровень жизни населения

Емкий рынок труда, диверсифицированная экономика обеспечивают стабильность и высокий уровень заработной платы в городе Москве как основного источника доходов его жителей.

Средняя заработная плата работников организаций, рассчитанная на основе данных Пенсионного фонда Российской Федерации¹⁴, в городе Москве в 2018 году выросла в номинальном выражении на 9,9% к 2017 году, поступления налога на доходы физических лиц в бюджет города Москвы увеличились за указанный период на 14,5%.

Среднемесячный доход от трудовой деятельности составил в 2018 году 68,2 тыс. рублей, увеличившись на 9,6% к 2017 году.

С начала 2019 года повышение уровня оплаты труда темпами выше инфляции наблюдается, в соответствии с данными статистики, в большинстве отраслей городской экономики – как в государственном, так и в частном секторе. Ожидается, что в 2019 году номинальная среднемесячная заработная плата вырастет на 9,0% (к 2018 году), реальная заработная плата увеличится на 4,2%.

Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

1. Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

2. На территории Московской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

3. Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

¹⁴ На основе информации о численности и трудовых доходах работников, предоставляемой Пенсионным Фондом Российской Федерации в рамках Соглашения с Правительством Москвы.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В современных условиях экономической и финансовой нестабильности люди все чаще встают перед выбором наиболее выгодного объекта вложений своих сбережений, чтобы не только уберечь их от инфляции, но и суметь преумножить. По мнению многих специалистов, недвижимость является одной из наиболее надежных объектов в целях инвестиций, главным образом, потому что приобретается реальный объект, что существенно снижает риск инвестиций.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Классификация рынков недвижимости:

- По географическому признаку:
 - ✓ городской;
 - ✓ местный;
 - ✓ региональный;
 - ✓ мировой;
 - ✓ национальный;
- По степени готовности к эксплуатации:
 - ✓ рынки существующих объектов;
 - ✓ незавершенное строительство;
 - ✓ новое строительство;
- По виду сделок:
 - ✓ купля-продажа;
 - ✓ аренда;
 - ✓ вещные права;
 - ✓ ипотека;
- По форме собственности:
 - ✓ государственных и муниципальных объектов;
 - ✓ частных объектов;
- По способу совершения сделок:
 - ✓ первичный рынок и вторичный рынок;
 - ✓ организованный и неорганизованный;
 - ✓ традиционный и компьютеризированный;
 - ✓ биржевой и внебиржевой.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок земли;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на несколько основных сегментов, различающихся по своему назначению. Так, выделяют объекты:

1. Офисные.
2. Торговые.
3. Складские.
4. Производственные.

Объект оценки представляет собой здание склада-хранилища и земельный участок для размещения склада и относится к сегменту рынка объектов недвижимости производственно-складского назначения.

11.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из определенного ранее сегмента рынка

Анализ рынка объекта оценки

Характеристики рынка складской недвижимости класса С (В-) в Москве в I полугодии 2019 г.¹⁵

Москва делится на экономические зоны исходя из административных округов и основных транспортных магистралей (Садовое кольцо, ТТК, МКАД). Ставки аренды и цены на недвижимость уменьшаются по мере удаления от центра.

Складские объекты класса С (В-) в Москве по большей части сконцентрированы в промышленных зонах Юго-Восточного и Восточного административных округов.

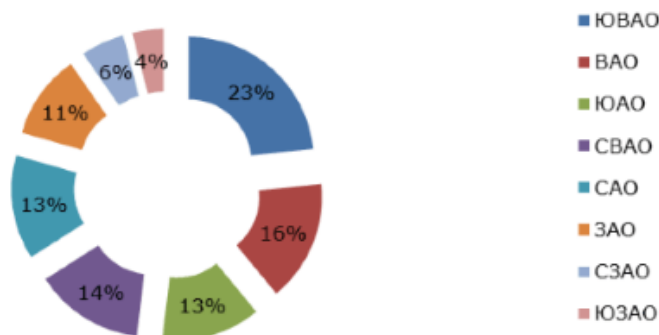
В Москве, по сравнению с Московской областью, основной объем складского предложения составляют объекты, отнесенные к классу С (В-): 80% или 1,24 млн кв. м построено до 1991 года, причем менее половины из них реконструированы.

Объекты класса С (В-) эксплуатируются с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания).

Предложение на складском рынке Москвы в I полугодии 2019 года

В первом полугодии 2019 года Юго-Восточный административный округ оставался неизменным лидером по количеству предложений об аренде объектов складской недвижимости класса С (В-) – 23%. Это объясняется сосредоточенностью промышленных территорий в округе и развитой транспортной доступностью. Вторым по объему предложений округом стал Восточный – 16%. На третьем месте по числу предложений был Северо-Восточный округ – 14%.

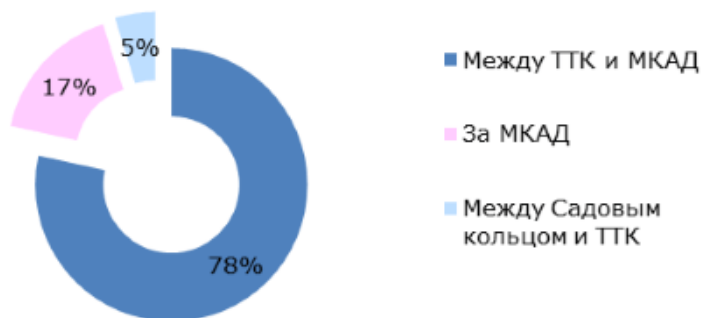
Распределение количества предложений об аренде по округам



По итогам I полугодия наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 78%. На втором месте объекты за МКАД – 17%. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположено 5% предложений об аренде складов класса С (В-). Отмечается тенденция смещения предложений об аренде складских площадей за МКАД +7% к результатам 2018 года. При этом, показатели экспонируемых предложений в зоне между Садовым кольцом и ТТК остались неизменными. Вакансия в классе С (В-) составила 4,1%, что ниже уровня недозагрузки на рынке качественных складских объектов по следующим причинам: возможность заключения лояльных договоров аренды, минимальные арендные ставки и улучшения транспортной доступности подобных объектов.

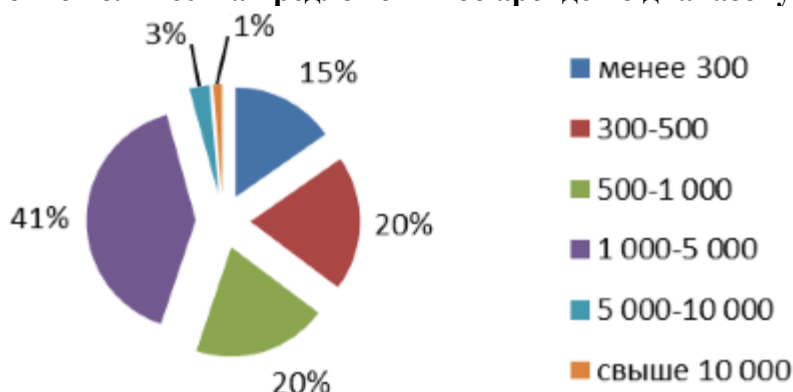
¹⁵ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2421/news/13748> дата публикации: 23.08.2019г.

Распределение количества предложений об аренде по экономическим зонам



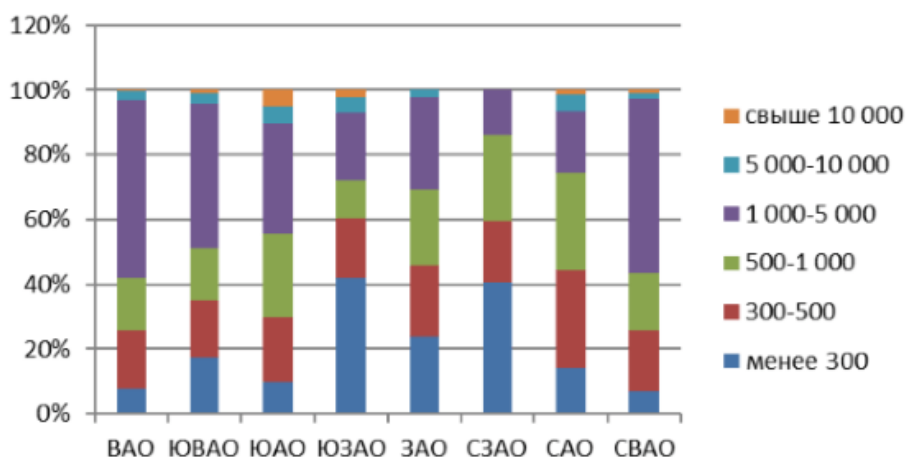
41% экспонируемых складских объектов – это помещения площадью 1-5 тысяч кв. м. 40% объектов предлагаются к аренде площадью 300-1000 кв. м. 15% объектов, сдаваемых в аренду, имеют площадь до 300 кв. м.

Распределение количества предложений об аренде по диапазону площади



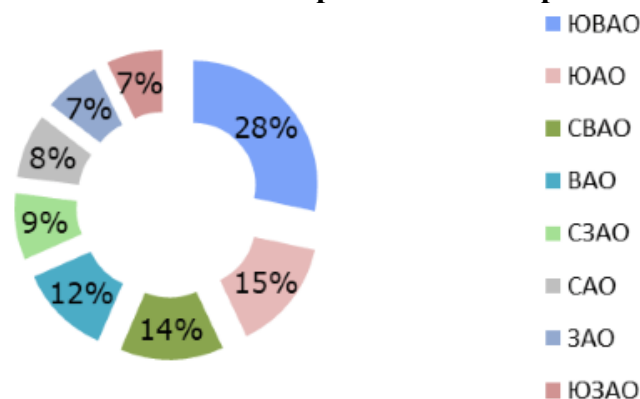
Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади различается по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью 1-5 тысяч кв. м.

Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади



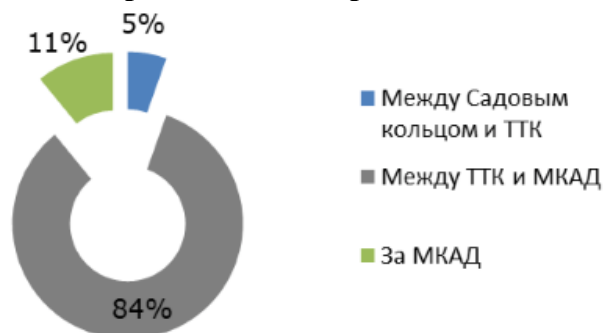
Что касается рынка продажи складской недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года, то 28% предложений отмечалось в Юго-Восточном округе. Южный, Северо-Восточный и Восточный округа уступают по количеству предложений Юго-Восточному и занимают от 15% до 12% соответственно.

Распределение количества предложений о продаже по округам



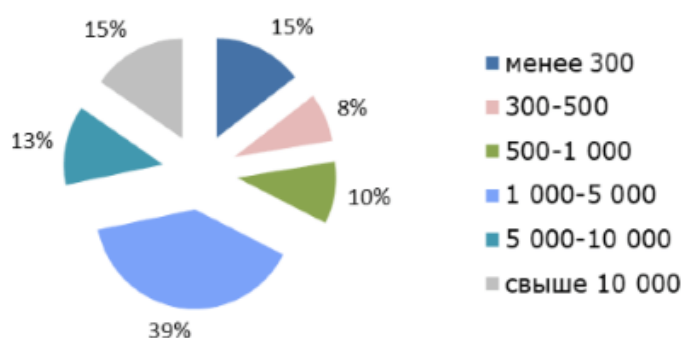
По итогам I полугодия наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 84%, что больше показателей 2018 года на 8%. Эта тенденция обозначает увеличение продаж объектов внутри МКАД с учетом изменения назначения промышленных зон в городе, которые продолжают реорганизовываться в офисные и жилые проекты. На втором месте объекты за МКАД – 11%. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположено 5% предложений о продаже складов класса С (В-).

Распределение количества предложений о продаже по экономическим зонам



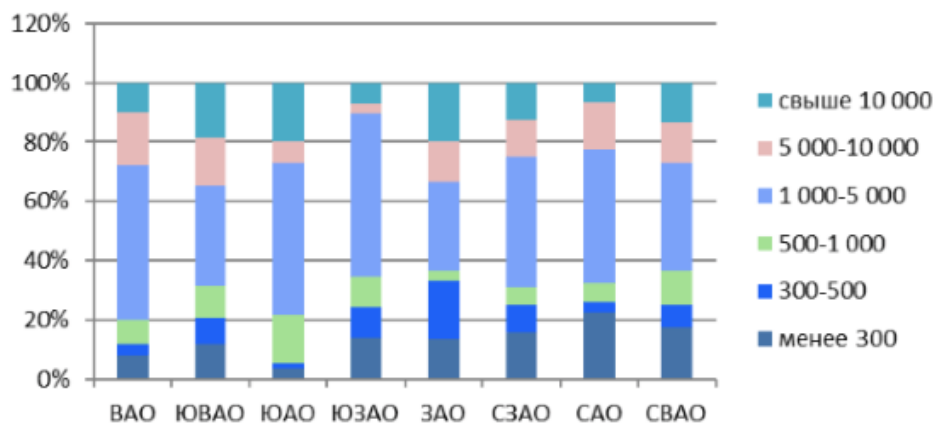
Площадь большинства помещений, выставленных на продажу: 1-5 тысяч кв. м. На втором месте по распространенности складские объекты площадью менее 300 кв. м и объекты свыше 10 тысяч кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 5-10 тысяч кв. м. Тенденция реализации помещений площадью 1-5 тысяч кв. м пока сохраняется, однако в общем объеме экспонируемых объектов значение уменьшилось на 2% с конца 2018 года.

Распределение количества предложений о продаже по диапазону площади



В разрезе округов объекты площадью 1-5 тысяч кв. м также встречаются чаще. На втором месте складские объекты площадью свыше 10 тысяч кв. м.

Распределение количества объектов к продаже по диапазонам площади и округам



Спрос на рынке продажи складов класса С (В-) в Москве

Наибольшим спросом при покупке складской недвижимости класса С (В-) в Москве пользуются производственные и складские здания в Юго-Восточном административном округе, расположенные в промышленных зонах вблизи автомагистралей – ТТК, Волгоградский проспект.

На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. При этом, возможность реконструкции с учетом изменения профиля здания, является основополагающей выгодной сделки.

Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки и возможности маневрирования транспорта.

Спрос на рынке аренды складов класса С (В-) в Москве

Спрос на аренду складских объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

Среди арендаторов складских объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 40% объема поглощения.

Внутри МКАД, чем ближе к ТТК, тем большим спросом пользуются «перевалочные» склады площадью менее 300 кв. м, что минимизирует расходы и улучшает логистику с учетом минимального набора необходимых разрешений на транспорт.

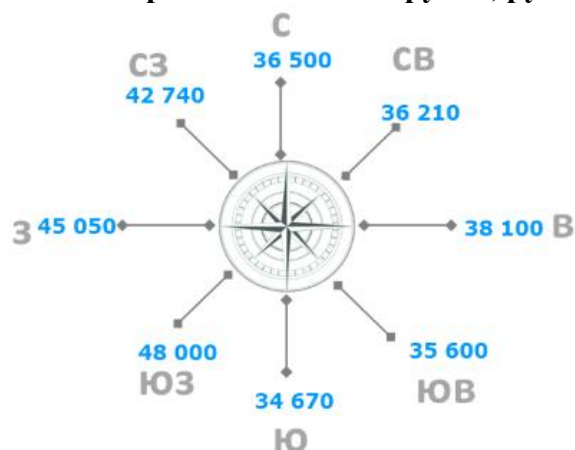
Коммерческие условия продажи складов класса С (В-)

Самый дорогой округ в I полугодии 2019 – Юго-Западный, средняя цена предложения в котором составляет 48 тысяч руб./кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена продажи объектов складской недвижимости класса С (В-) составляла 45 050 руб./кв. м.

Несколько уступает Западному округу по стоимости складская недвижимость Северо-Западного округа – 42 9740 руб./кв. м. Таким образом, Западное направление является наиболее дорогостоящим в данном сегменте рынка.

Самые бюджетные же предложения располагались в Южном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 34 670 и 35 600 руб./кв. м соответственно.

Средняя цена предложения по округам, руб./кв. м

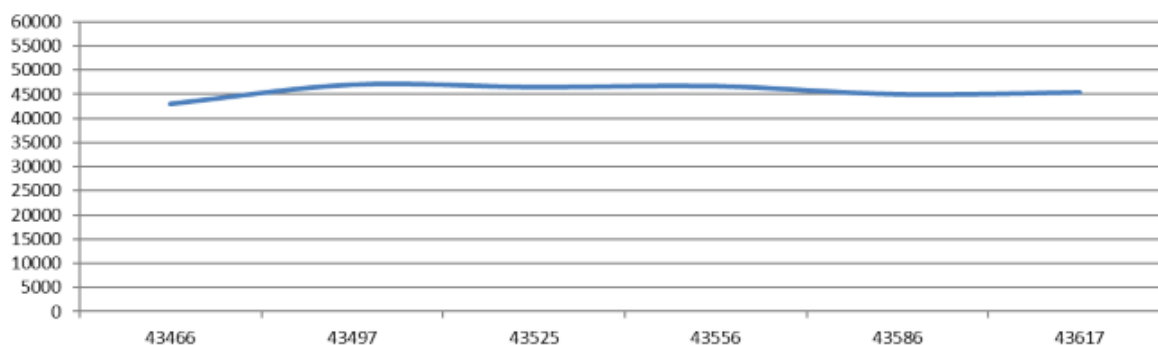


По мере удаления от центра цена продажи объектов складской недвижимости уменьшается. Так, между Садовым кольцом и ТТК средняя цена продажи складской недвижимости класса С (В-) составляла 41 154 руб./кв. м, между ТТК и МКАД – 38 567 руб./кв. м, за МКАД – 34 602 руб./кв. м. Стоимость объектов между Садовым кольцом и ТТК выше, исходя из предложения объектов меньшей площади, чем в остальных экономических зонах.

Экономическая зона	Средняя цена по экономическим зонам (руб./кв.м)
Между Садовым кольцом и ТТК	41 154
Между ТТК и МКАД	38 567
За МКАД	34 602

Колебания цен за I полугодие 2019 года незначительные и носят сезонный характер. Колебания связаны с изменением деловой активности: в январе спрос и предложение типично ниже. В феврале на рынок выходит большее число предложений, показатели увеличиваются. Снижение наблюдается в марте по причине насыщения рынка. Далее идет рост и стабилизация цен.

Динамика цен предложения, руб./кв. м



Коммерческие условия аренды складов класса С (В-)

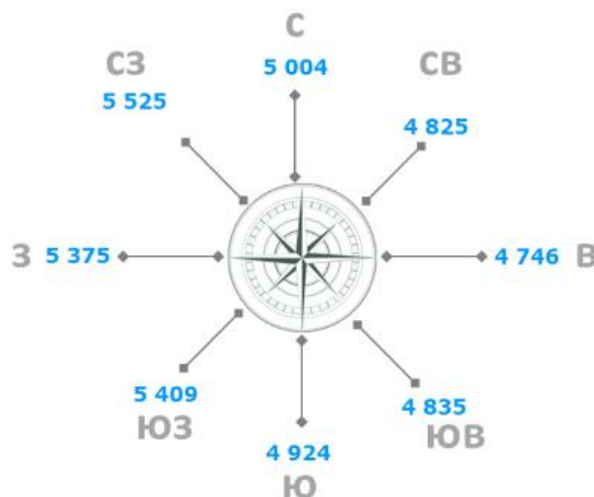
Аналогично ситуации на рынке продажи ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Экономическая зона	Средняя ставка по экономическим зонам (руб./кв.м/год)
Между Садовым кольцом и ТТК	5743
Между ТТК и МКАД	4952
За МКАД	4330

** Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей.*

Самыми дорогими направлениями остались Северо-Западный, Юго-Западный и Западный округа, восточное направление оказалось относительно дешевым.

Средняя ставка аренды по округам, руб./кв. м



В I полугодии 2019 года рынок арендных ставок в складском сегменте класса С (В-) не претерпел изменений, колебания ставок носили сезонный характер.

Ставки капитализации на рынке складской недвижимости

Ставка капитализации рассчитана методом экстракции. Выборка составляет более 100 объектов складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду.

Ставки капитализации для складской недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2019 года составляет 11,3%, что ниже показателя 2018 года на 0,6%. Снижение ставки капитализации связано с улучшением экономической ситуации в стране, а также со снижением уровня вакансии.

Прогнозы для рынка складов класса «С» («В-») в Москве

Во II полугодии 2019 года ожидается:

- незначительное увеличение средних ставок аренды по причине сезонности;
- вакансия останется неизменной;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.
- в перспективе увеличатся предложения о продаже складских объектов между ТТК и МКАД, предложение аренды будет и дальше смещаться за МКАД.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Продолжится работа на Южном дублере Кутузовского проспекта, балочном мосту через канал имени Москвы и других объектах дорожной инфраструктуры.

Продолжится строительство новых станций метро. Открываются станции Малого Центрального Кольца, продлеваются линии на территорию Новой Москвы. Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на складскую недвижимость, в том числе и класса С (В-), предложение которой будет сокращаться также по причине выкупа объектов под редевелопмент.

Обзор рынка земельных участков¹⁶

¹⁶ Источник информации: <https://plus.rbc.ru/news/58f8031e7a8aa921c450c46b>. Информация опубликована на дату оценки.

На рынке земельных участков в Москве сложилась парадоксальная ситуация. Земли под застройку — дефицитный товар, но при этом участки, выставяемые на торги, как правило, никто не берет.

В собственность земля в Москве не продается, один из способов приобретения земельного участка под строительство в Москве — это аукционы, которые проводит департамент по конкурентной политике. На аукционах можно приобрести право аренды земельных участков (обычно на четыре—шесть лет). Результаты аукционов демонстрируют, что предлагаемые лоты покупателям не интересны: по данным официальной площадки по проведению торгов torgi.gov.ru, из восьми аукционов на участки площадью от 1 га, которые должны были пройти в январе—феврале нынешнего года, не состоялось ни одного. Причина — отсутствие участников. Это при том что участки от 1 га по столичным меркам считаются довольно крупными: на каждом гектаре можно возвести до 35 тыс. кв. м недвижимости, и такие объемы инвесторам уже интересны.

Если на аукционе присутствует хотя бы один претендент, право аренды передается этому единственному желающему. Именно так произошло, например, с компанией «Метро Кэш энд Керри», получившей по стартовому значению арендной ставки 151,3 млн руб. в год участок 2,8 га на Боровском шоссе в Новой Москве под торговый центр площадью 90,8 тыс. кв. м.

Одна из причин, по которым аукционы не вызывают ажиотажа, связана с тем, что среди земель, выставяемых в последнее время на торги, отсутствуют участки под жилищное строительство. Но территории именно с таким целевым назначением, по словам крупных девелоперов, сейчас наиболее ликвидны и востребованны.

Второй вариант приобретения участка в столице под строительство — вторичный рынок. Но и в этом случае шансов найти участок под жилую застройку немного. «В основном предлагаются промзоны с расположенным на них имущественным комплексом, которые нынешним владельцам перестали быть интересными, — рассказывает Максим Лещев, генеральный директор ГК «Гео Девелопмент». — В некоторых случаях назначение таких участков можно на возмездной основе сменить на жилое, в некоторых нет, но чаще всего такие предложения застройщикам невыгодны. Результат отражается в статистике: сейчас на территории Москвы в продаже представлено около ста участков размером от 1 га, а ежемесячно продается не более пяти».

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

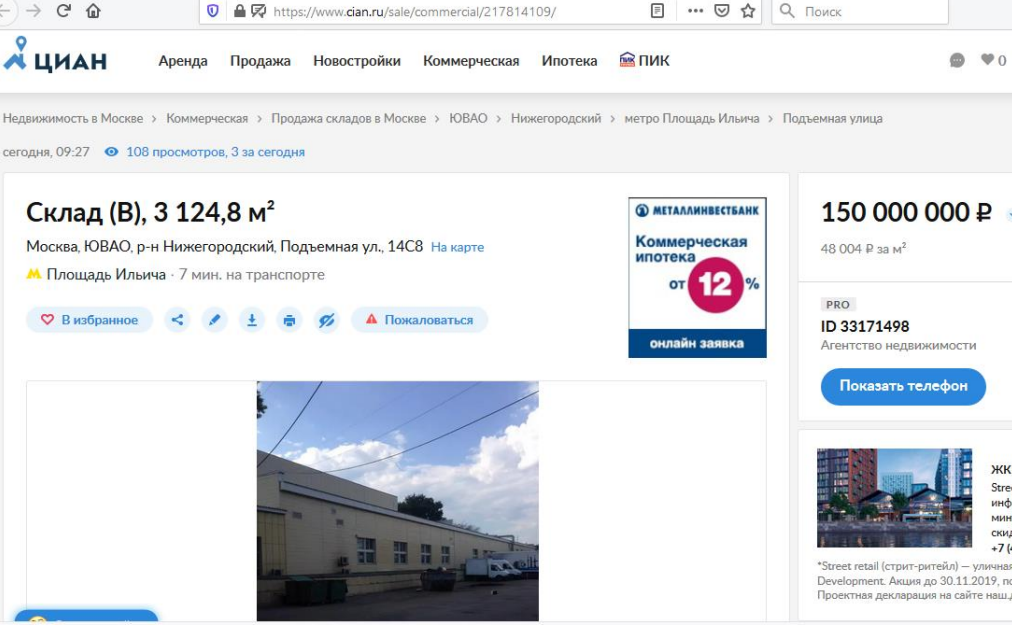
Рынок давно научился определять адекватные расценки, при которых покупку можно считать целесообразной. По словам Максима Лещева, гектар земли без документов, расположенный на территории от ТТК до МКАД, стоит в диапазоне 150–250 млн руб. Если разрешительная документация имеется и понятны объемы предполагаемого строительства, то расценки привязываются не к размеру участка, а к количеству будущих квадратных метров. В той же локации от ТТК до МКАД, к примеру, затраты на землю в среднем составляют около 15% от рыночной стоимости жилья (в центре города этот показатель может достигать до 40%, а в Подмоскowie составлять лишь 3%). Предлагаемые продавцами цены, как правило, оказываются завышенными.

Несмотря на то что рыночная стоимость квадратного метра в Москве снижается, земля вместе с ней не дешевеет, хотя это было бы логично при вышеприведенном способе вычисления ее стоимости. Но она особо и не дорожает, вопреки повышению кадастровой стоимости. «Арендные ставки на земельные участки в Москве сегодня устанавливаются исходя из кадастровой стоимости, которая с 1 января 2017 года была пересмотрена, — рассказывает Роман Сычев, генеральный директор девелоперской компании Tekta Group. — Однако мы наблюдаем увеличение стоимости по некоторым участкам лишь на 1–2%. И если говорить про общую тенденцию на рынке, ожидания продавцов и землевладельцев за последние два-три года снизились и долгожданного роста цен не произошло».



Таким образом, Оценщику не удалось выявить выставленные на продажу земельные участки аналогичные оцениваемому.


Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на объекты производственно-складского назначения в г.Москва на дату оценки.

Таблица 3. Цены предложений объектов недвижимости производственно-складского назначения в ЮВАО и ЮАО г.Москвы

№ п/п	Объявление	Цена 1 кв.м., руб.	Примечание
1	 <p>Склад (В), 3 124,8 м² Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С8 На карте 📍 Площадь Ильича · 7 мин. на транспорте</p> <p>150 000 000 ₽ 48 004 ₽ за м²</p> <p>ПРО ID 33171498 Агентство недвижимости</p> <p>Показать телефон</p>	48 003	Используется в расчете в качестве аналога

<https://www.cian.ru/sale/commercial/217814109/>



3 124,8 м² **2 из 2** **7,4 м** **Свободно**
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Продажа склада площадью 3124.8 м2 в 7 мин. транспортом от м.Площадь Ильича, район города - Нижегородский. Склад располагается в 2-этажном производственно-складском комплексе класса В, высота потолков 7.4 м.

Общая площадь здания 3124 м2, здание располагается на участке 0.32 га, здание полностью функционирует.

На складе есть электричество, есть вода и канализация.

год постройки: 1991 г.

материал стен: сэндвич-панели

перекрытия: ж/б

планировка: свободная

все центральные коммуникации

электрическая мощность - 100 кВт.

земельный участок площадью 0.32 га. находится в долгосрочной аренде на 49 лет до 2066г.

Перед объектом организована парковка


Помещения здания находятся в хорошем состоянии, внутри выполнен качественный ремонт, помещения сданы в краткосрочную аренду. (:1266706:)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/217814109/>

150 000 000 Р
 48 004 Р за м²
 Следить за изменением ц
 Включены НДС

PRO
ID 33171498
 Агентство недвижимости

[Показать телефон](#)



*Street retail (стрит-ритейл) – улич Development. Акция до 30.11.2019, Проектная декларация на сайте на

<p>2</p>		<p>47 179</p>	<p>Используется в расчете в качестве аналога</p>
----------	--	---------------	--



📷 21 фото



1 950 м² **1 из 1** **15 м** **Свободно**
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Эксклюзивный договор с собственником! Предлагается к продаже отдельно стоящее здание, можно использовать под склады или под производство, рядом расположено офисное здание 550 м, которое тоже продается и входит в эту стоимость, земля 1 га в аренде до 2063 г. Шаговая доступность до мцк Угрешская. Кровля крыши: стальная. Полы: бетон. Высота потолков: 4,5-9,15 метра. Отопление, канализация, водопровод, горячее водоснабжение, электроснабжение: центральные. Телефонные коммуникации: есть. Охраняемая территория.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/218569996/>

92 000 000 ₽

47 180 ₽ за м²

✉ Следить за изменен

Включены НДС

✓ PRO

Елена Рябенко

Нет отзывов

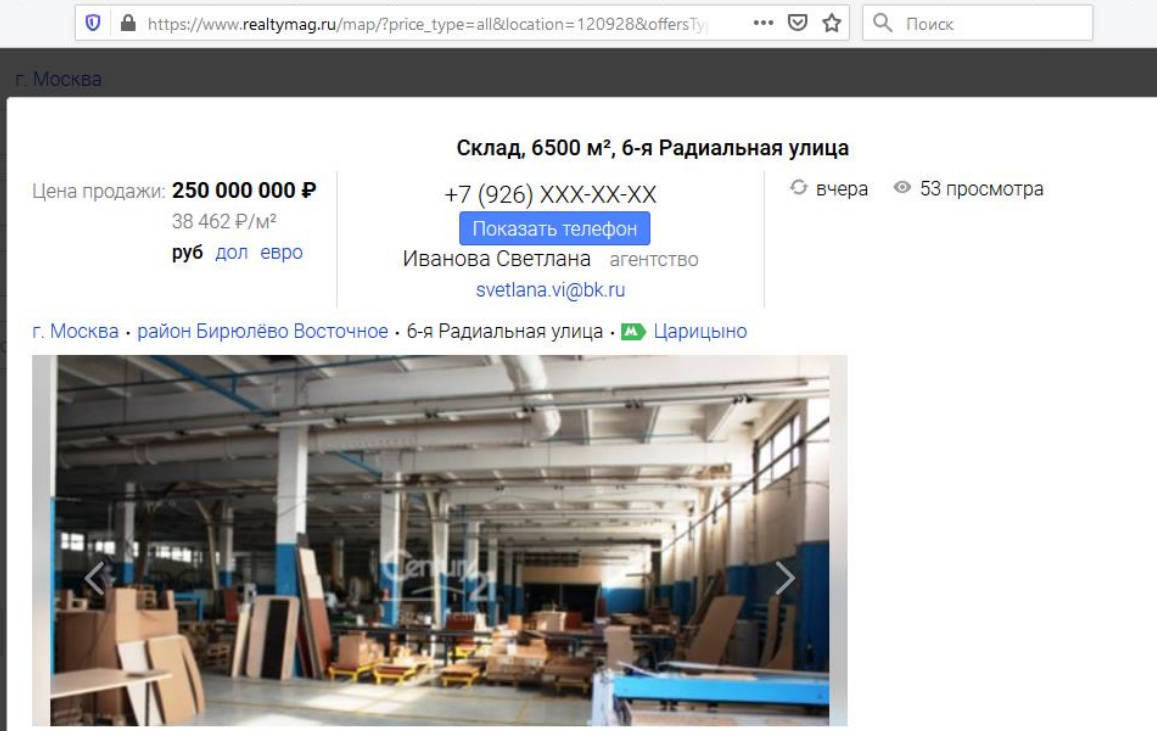
Опыт работы с 2006 год

Ещё 22 объекта

Показать телефон

Написать сообщение



3	 <p>г. Москва</p> <p>Склад, 6500 м², 6-я Радиальная улица</p> <p>Цена продажи: 250 000 000 ₽ 38 462 ₽/м² руб дол евро</p> <p>+7 (926) XXX-XX-XX Показать телефон</p> <p>Иванова Светлана агентство svetlana.vi@bk.ru</p> <p>вчера 53 просмотра</p> <p>г. Москва · район Бирюлёво Восточное · 6-я Радиальная улица · Царицыно</p>	38 462	Используется в расчете в качестве аналога
---	--	--------	---

г. Москва

Склад, 6500 м², 6-я Радиальная улица

Описание от продавца

Продажа производственно-складского здания м.Царицыно. Год ввода в эксплуатацию 1987г. Общая площадь здания 6500м2. Здание расположено на земельном участке площадью 0,7га. Здание разделено на производственно-складские и офисно-бытовые помещения, часть с производственно-складскими помещениями имеет 3 этажа; часть с офисно-бытовыми помещениями, площадью 450 м2 - 6 этажей, обе части имеют отдельные входы и лестничные марши. Высота потолков 5,80 м, полы с нанесенной антипылевой краской, нагрузка на пол от 1500 тн/м2. Здание оборудовано двумя грузовыми лифтами по 5 тн, размер кабины 4 м x 3 м. Электрические мощности 770 квт. Договор долгосрочной аренды земельного участка до 2029 года. Номер лота 64072

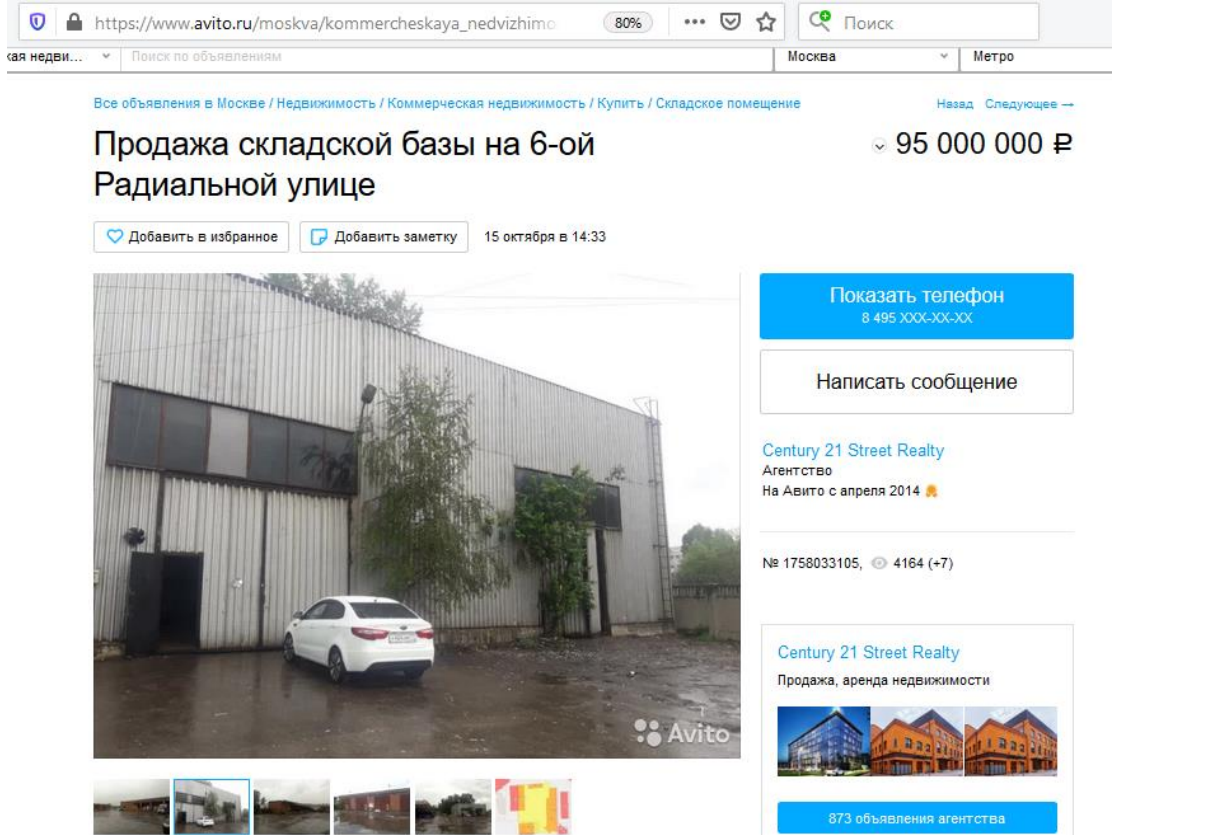
Склад на продажу

Класс склада	не определен	Площадь	6500 м²
--------------	--------------	---------	---------

Здание, в котором находится склад

Тип помещения	капитальное	Этажность	1
---------------	-------------	-----------	---

https://www.realtymag.ru/map/?price_type=all&location=120928&offersType=sklad-prodazha&zoom=19¢er=55.6077500007758%2C37.655349999999956&offer=sklad-prodazha%3A%3A3580420

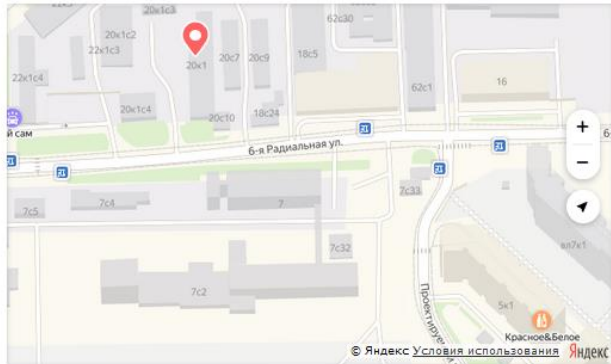
4	 <p>https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo 80% Поиск</p> <p>какая недви... Поиск по объявлениям Москва Метро</p> <p>Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение Назад Следующее —</p> <p>Продажа складской базы на 6-ой Радиальной улице 95 000 000 ₽</p> <p>Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 14:33</p> <p>Показать телефон 8 495 XXX-XX-XX</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Century 21 Street Realty Агентство На Авито с апреля 2014</p> <p>№ 1758033105, 4164 (+7)</p> <p>Century 21 Street Realty Продажа, аренда недвижимости</p> <p>873 объявления агентства</p>	45 629	Не используется в расчете в качестве аналога, т.к. продается целый комплекс
---	--	--------	---

Продажа складской базы на ... 95 000 000 ₽ Century 21 Stre... Показать телефон Написать сообщение

Россия, Москва, ул. Радиальная 6-я, д. 20к1

Царицыно, 1,7 км Орехово, 2,6 км

Скрыть карту



Продажа складской базы на Юге Москвы. На территории площадью 5538 кв. м. расположено 4 здания общей площадью 2082 кв. м. - 1971, 1982, 1991 годов постройки. Есть небольшая административная часть. Электроснабжение. Система отопления, водоснабжения (холодное, горячее), канализации. Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду до 2063 года, все строения в собственности. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения, в том числе под склад. На участке возможно новое строительство. ГПЗУ от 2013 года определяет возможность ведения многофункциональной застройки, включая как коммерческие объекты (торговля и офисы, гостиницы), так и социальные, культурные объекты площадью до 10000 м2. Номер лота 71459.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskoy_bazy_na_6-oy_radialnoy_ulitse_1758033105

Склад, 3099 м² Класс В

Москва, Котляковская улица, 3

Варшавская, 12 мин. | Каширская, 12 мин. | Кантемировская, 16 мин.

27 декабря 2017 г. (обновлено 22 июля) | Просмотры: 214 | № 5153003296665020552



153 772 384 ₽

[Следить за ценой](#)

49 620 ₽ за м²

[Показать тел](#)

Prædium
Агентство

5

- Схема размещения
- Объекты рядом
- Хорошо развитая
- Средняя доступность

Описание

3099 м² — общая площадь | 1 этаж из 1 | 12 м — высота потолков

Складское помещение	Выделенной электрической мощности 100 кВт	Охраны нет
Класс бизнес-центра — В	Отопление	Охраняемой парковки нет
Интернет	Офис на складе	Вентиляции нет
Доступ на объект 24/7	Температурный режим на складе	Логистических услуг нет
Пожарная сигнализация	Теплый склад отапливаемый склад	Рядом ветки ж/д нет
Электроснабжение		Пандуса нет

prID:6330
Предлагается на продажу помещение 3099 м².
Из них: площадь склада на 1-м этаже-2498.6 , площадь офисов на 1-м этаже- 299,9м²,
2-й этаж - 301м²
Отапливаемый склад, пол бетон
Высота потолков:
до балки перекрытия 10,5 м,
до плит перекрытия 12 м.
Ширина:
По осям колонн 18 м.
Земля в долгосрочной аренде.

153 772 384 ₽
3099 м², склад
[Показать телефон](#)
 Prædium
Агентство



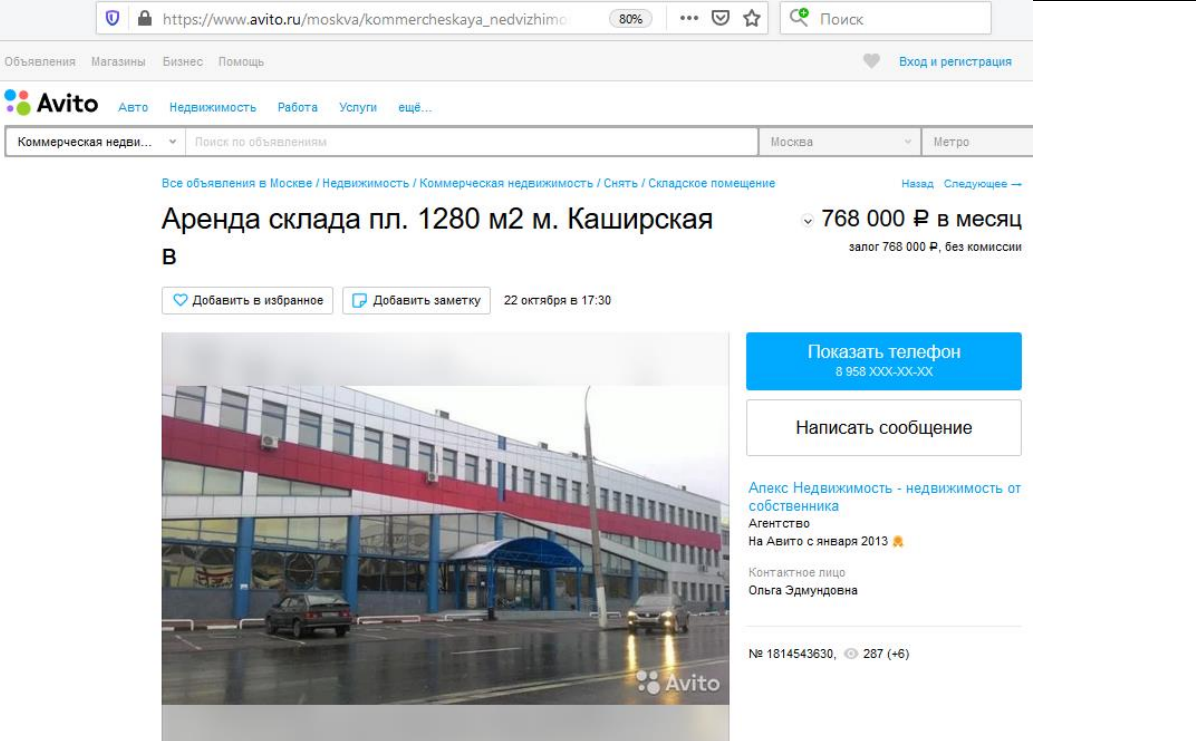
37 643

Используется в расчете в качестве аналога

<https://realty.yandex.ru/offer/5153003296665020552/>

Выявленный диапазон цен предложений на отдельностоящие здания производственно-складского назначения аналогичных объекту оценки составляет от 37 643 до 48 003 руб./кв.м. (с НДС и с учетом земельного участка).

Таблица 4. Цены арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости в ЮВАО и ЮАО г.Москвы

№ n/n	Объявление	Цена 1 кв.м., руб.	Примечание
1		600	Используется в расчете в качестве аналога

Аренда склада пл. 1280 м2... 768 000 Р в месяц Ольга Эдмундо... Показать телефон Написать сообщение



Агентство
На Авито с января 2013
Контактное лицо
Ольга Эдмундовна
№ 1814543630, 288 (+7)



Площадь: 1280 м²

Котляковский 1-й пер, д. 1
Каширская Показать карту

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.
2258 объявлений агентства

Лот №295833 Без Комиссии от Собственника! Аренда склада пл. 1280 м2 м. Каширская в складском комплексе в ЮАО.

Сдается в аренду офисно-складское помещение 1280 м2 на 1 этаже складского комплекса, расположенного в 10 минутах пешком от метро Каширская. Высота потолков 11 метров. Налоговая № 24. Помещения в рабочем состоянии. Подъезд фуры.

Стоимость аренды: 7200 руб/м2/год (768000 руб в месяц) В цену включено: коммунальные расходы. В цену не включено: затраты на электричество.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo/arenda_sklada_pl_1280_m2_m_kashirskaya_v_1814543630

<p>2</p>	<p>https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo 80% Поиск</p> <p>Поиск по объявлениям Москва Метро</p> <p>Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение Назад Следующее —</p> <p>Сдам складское помещение, 3828 м² 2 392 500 Р в месяц залог 7 177 500 Р, без комиссии</p> <p>Добавить в избранное Добавить заметку 31 октября в 11:04</p> <p>Показать телефон 8 495 XXX-XX-XX</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Континент-Недвижимость Агентство На Авито с декабря 2013</p> <p>Контактное лицо -</p> <p>№ 1513506200, 1507 (+10)</p> <p>Континент-Недвижимость Аренда и продажа недвижимости в Москве и Московской области.</p> <p>933 объявления агентства</p> <p>Площадь: 3828 м²; Класс здания: b</p>	<p>625</p>	<p>Используется в расчете в качестве аналога</p>
----------	--	------------	--

Сдам складское помещение,.... 2 392 500 Р в месяц Показать телефон Написать сообщение



Площадь: 3828 м²; Класс здания: b

Россия, Москва, Кавказский бульвар, д.58
● Чертановская, 2,1 км ● Южная, 1,8 км
● Кантемировская, 1,5 км

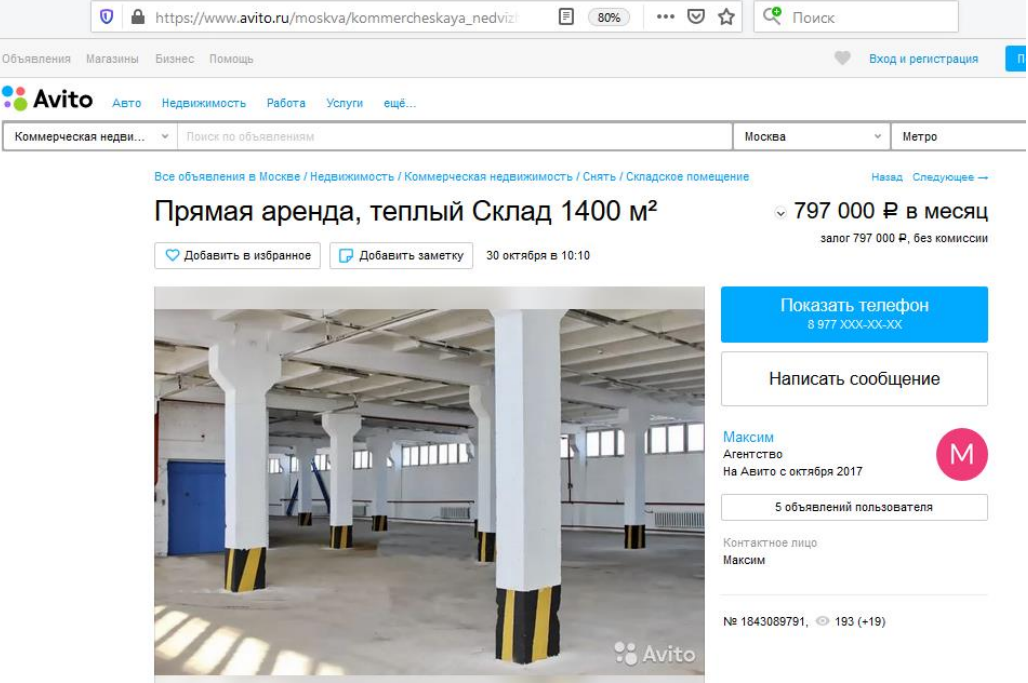
[Показать карту](#)

Лот № 381987. БЕЗ КОМИССИИ! Складской блок, состоящий из двух помещений, расположенных на первом (около 945 м2) и цокольном этажах (2883 м2). Наличие грузовых лифтов. Высота потолков — 5,1 м2. Полы — бетон с полимерным антипылевым износостойким покрытием. Шаг клонн бхб м. Установлена пожарная сигнализация, оптоволоконная связь (Интернет, телефония), отопление всех помещений, вентиляция. К строению примыкают несколько парковок для легковых автомобилей. НДС и операционные расходы включены в арендную ставку. Коммунальные платежи и парковка оплачиваются отдельно.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3828_m_15135062_00

Континент-Недвижимость
Аренда и продажа недвижимости в Москве и Московской области.

933 объявления агентства

<p>3</p>	 <p>The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main content is an advertisement for a warehouse. The title is 'Прямая аренда, теплый Склад 1400 м²' and the price is '797 000 Р в месяц'. There are buttons for 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку'. A photo shows the interior of a large, empty warehouse with white pillars and a concrete floor. To the right of the photo are buttons for 'Показать телефон' and 'Написать сообщение'. Below that is the user's name 'Максим', their role 'Агентство', and a note 'На Авито с октября 2017'. There is also a button '5 объявлений пользователя' and contact information: 'Контактное лицо: Максим' and '№ 1843089791, 193 (+19)'.</p>	<p>569</p>	<p>Используется в расчете в качестве аналога</p>
----------	---	------------	--

Прямая аренда, теплый Скла... 797 000 € в месяц Максим Показать телеф



Площадь: 1400 м²; Класс здания: b

Москва, Каширский пр., 17с6

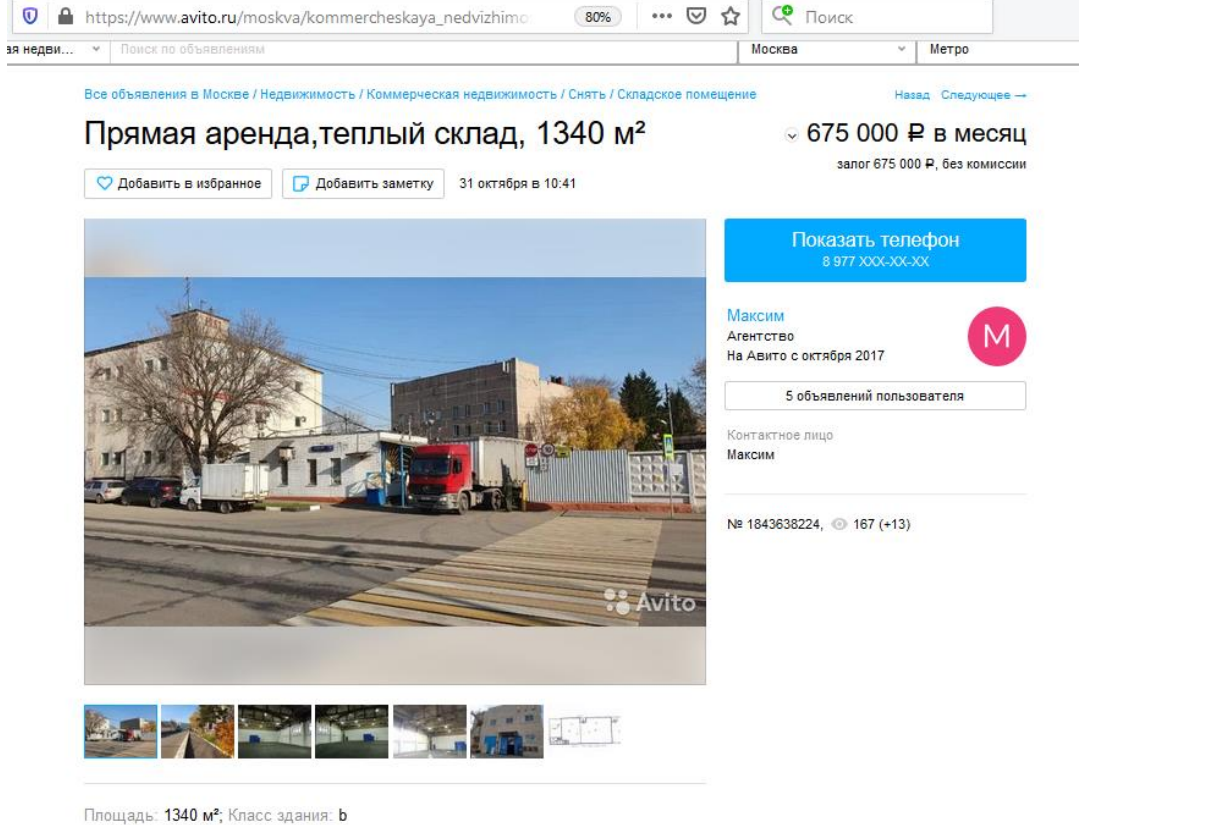
• Варшавская, 500 м • Каширская, 1,4 км

• Нахимовский проспект, 1,5 км

[Показать карту](#)

ПРЯМАЯ АРЕНДА, без комиссии! Земля и здания в собственности. Склад оборудован противопожарной и охранной сигнализацией. Круглосуточная охрана с видеонаблюдением. 5 мин ПЕШКОМ ДО МЕТРО ВАРШАВСКАЯ! Теплый сухой склад с окнами! На территории комплекса есть офисы от 40м., а так же разрешается расположить офис на территории склада. В стоимость включены все расходы (все коммунальные, в том числе свет и вывоз мусора)! НДС включен в стоимость. В случае необходимости, можно увеличить площадь склада до 2000 метров(2 лифта по 3Т. прямо из склада поднимут на 2 этаж.) Второй этаж дешевле, ЗВОНИТЕ!

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pryamaya_arend_a_teplyy_sklad_1400_m_1843089791

<p>4</p>	 <p>https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo 80% Поиск</p> <p>Москва Метро</p> <p>Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение</p> <p>Прямая аренда, теплый склад, 1340 м² 675 000 руб в месяц залог 675 000 руб, без комиссии</p> <p>Добавить в избранное Добавить заметку 31 октября в 10:41</p> <p>Показать телефон 8 977 XXX-XX-XX</p> <p>Максим Агентство На Авито с октября 2017 5 объявлений пользователя</p> <p>Контактное лицо Максим</p> <p>№ 1843638224, 167 (+13)</p> <p>Площадь: 1340 м²; Класс здания: b</p>	<p>504</p>	<p>Используется в расчете в качестве аналога</p>
----------	--	------------	--

Прямая аренда, теплый склад, 1340 м² 675 000 Р в месяц Максим Показать телефон



Площадь: 1340 м²; Класс здания: b

Москва, Каширский пр., 17с24
● Варшавская, 500 м ● Каширская, 1,5 км
● Нахимовский проспект, 1,4 км [Показать карту](#)

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Теплый сухой склад с высокими 6 метровыми потолками! Режим работы 24/7. Подъем груза с помощью 2 подъемников на 1 т. и 2 тонны. Удобные подъездные пути для еврофуры. Огороженная территория, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. В стоимость включены НДС и ВСЕ коммунальные и эксплуатационные расходы в том числе вывоз мусора. 5 МИНУТ ПЕШКОМ ОТ МЕТРО! Есть офисные площади от 45 метров, ЗВОНИТЕ!

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pryamaya_arendateplyy_sklad_1340_m_1843638224

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo 80% Поиск


Поиск по объявлениям Москва Метро

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Снять](#) / [Складское помещение](#)
[Назад](#) [Следующее](#) →

Сдам складское помещение, 3668 м²

1 681 167 Р в месяц
залог 1 681 167 Р, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 31 октября в 12:29




Показать телефон
8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение


Континент-Недвижимость
 Агентство
 На Авито с декабря 2013 🏆

№ 948734776, 👁 1813 (+11)

Континент-Недвижимость
 Аренда и продажа недвижимости в
 Москве и Московской области.

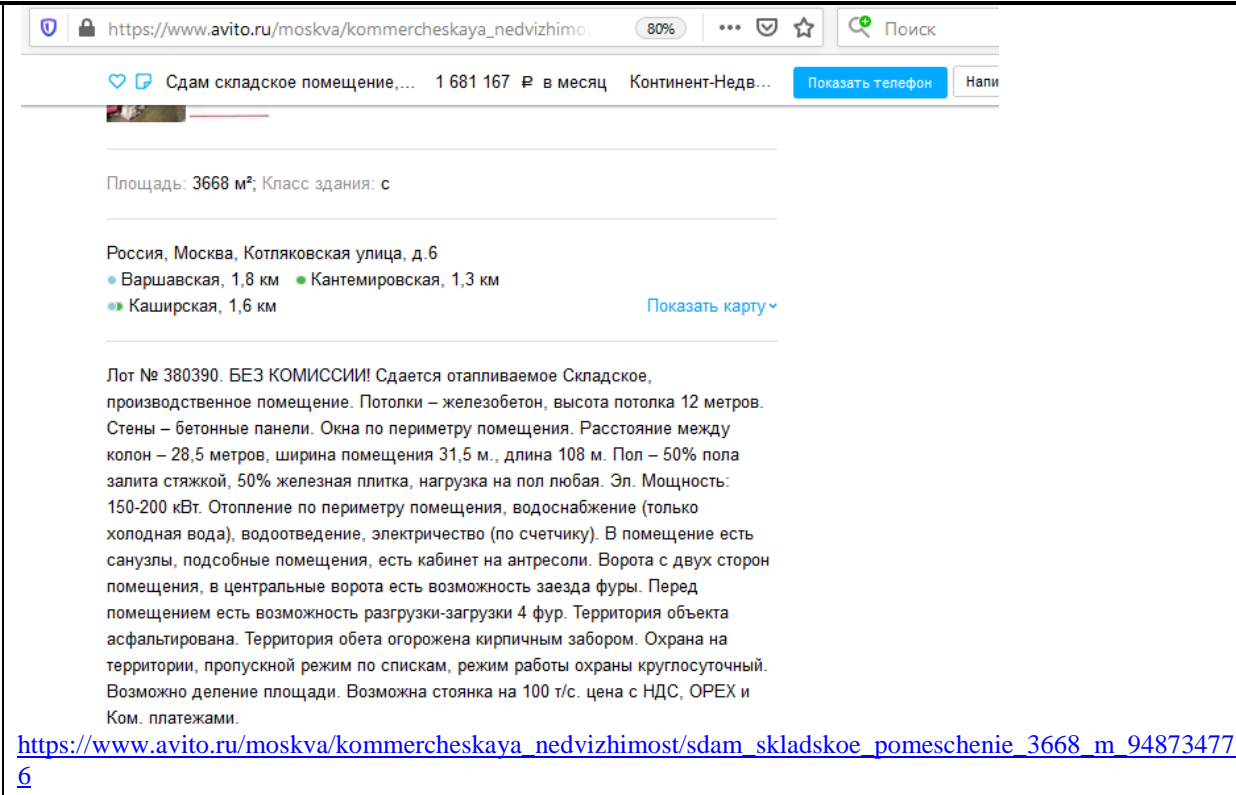


933 объявления агентства



458

Используется в расчете в качестве аналога

 <p>Площадь: 3668 м²; Класс здания: с</p> <p>Россия, Москва, Котляковская улица, д.6 ● Варшавская, 1,8 км ● Кантемировская, 1,3 км ● Каширская, 1,6 км Показать карту</p> <p>Лот № 380390. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается отопляемое Складское, производственное помещение. Потолки – железобетон, высота потолка 12 метров. Стены – бетонные панели. Окна по периметру помещения. Расстояние между колон – 28,5 метров, ширина помещения 31,5 м., длина 108 м. Пол – 50% пола залита стяжкой, 50% железная плитка, нагрузка на пол любая. Эл. Мощность: 150-200 кВт. Отопление по периметру помещения, водоснабжение (только холодная вода), водоотведение, электричество (по счетчику). В помещение есть санузел, подсобные помещения, есть кабинет на антресоли. Ворота с двух сторон помещения, в центральные ворота есть возможность заезда фуры. Перед помещением есть возможность разгрузки-загрузки 4 фур. Территория объекта асфальтирована. Территория обета огорожена кирпичным забором. Охрана на территории, пропускной режим по спискам, режим работы охраны круглосуточный. Возможно деление площади. Возможна стоянка на 100 т/с. цена с НДС, ОПЕХ и Ком. платежами.</p> <p>https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3668_m_94873477</p>		
--	--	--

Выявленный диапазон цен арендных ставок на объекты недвижимости производственно-складского назначения аналогичных объекту оценки составляет от 458 до 625 руб./кв.м./мес.

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

11.4.1. Анализ факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:¹⁷

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Оценщик решил проанализировать данные факторы с целью выявления их влияния в рассматриваемом сегменте рынка (производственно-складской недвижимости).

- *Передаваемые права.* Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

- *Условия финансирования.* При нетипичных условиях финансирования сделки купли – продажи объекта недвижимости необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

- *Условия продажи.* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

- *Фактор времени продажи (Дата продажи).* Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж.

- *Торг.* Под корректировкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму. Если известна цена предложения, то она корректируется внесением поправки на торг.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно

¹⁷ Источник информации: ФСО 7 п.22 е)

предоставляют необходимую информацию. Поэтому информацию о возможной скидке на торг можно получить из статистических материалов.

- *Местоположение, транспортная доступность.* Местоположение определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения.

Объекты производственного, складского назначения в малой степени зависят от района расположения внутри населенного пункта.

В значительной степени на стоимость производственно-складских объектов аналогично как и земельные участки под производственную застройку оказывают такие факторы, как близость к главным дорогам в населенном пункте. Корректировка на расположение, относительно близости к крупным автодорогам, для объектов производственно-складского назначения аналогична корректировке для земельных участков под производственную застройку.

- *Наличие и размер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости*

Наличие и размер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости. Вследствие высокой стоимости земли в городской черте, при прочих равных условиях дороже будет стоить объект, к которому отмежеван большой земельный участок.

- *Наличие инженерных коммуникаций.* Если у объекта отсутствуют какие-то коммуникации, которые присутствуют в аналогичных помещениях на рынке, то он стоит дешевле. Основное значение в данном случае имеет наличие или отсутствие отопления.

Физическое состояние

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние техническое и ремонтное состояние помещений (потребуется ли делать дополнительный ремонт).

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,83	0,70
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,50	0,40

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1980-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Размер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости

На стоимость единого объекта (здание + земельный участок) влияет размер участка. Вследствие значительной стоимости земли, при прочих равных условиях, дороже будет стоить объект, к которому отмежеван большой земельный участок. При этом стоимость всего объекта напрямую зависит от стоимости земельного участка, относящегося к нему.

Стоимость объекта, земельный участок которого стоит больше, соответственно будет иметь большую стоимость, чем аналогичный объект с меньшей стоимостью земельного участка. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков производственно-складского назначения, описаны далее.

11.4.2. Анализ факторов, влияющих на стоимость земельного участка

На цены предложений земельных участков производственно-складского назначения, как правило, влияют такие факторы, как:

- Имущественные права (собственность, аренда);
- Местоположение;
- Площадь участка;
- Коммуникации (наличие на участке необходимых коммуникаций).

Итак, рассмотрим все возможные факторы, которые могут повлиять на цену земельного участка.

Имущественные права.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок оздоровился, после затяжных глобальных экономических потрясений стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать. На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне укладываются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания, которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений. Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный

дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

Местоположение, транспортная доступность.

Местоположение определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения.

Объекты производственного, складского назначения в малой степени зависят от района расположения внутри населенного пункта.

В значительной степени на стоимость производственно-складских объектов аналогично как и земельные участки под производственную застройку оказывают такие факторы, как близость к главным дорогам в населенном пункте.

Площадь участка.

Как правило, чем больше площадь земельного участка, тем ниже его цена за 1 кв.м. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера.

Коммуникации. Большое влияние на стоимость земельного участка будет иметь и наличие инженерных коммуникаций.

Увеличение цены земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций.

11.5. Основные выводы

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому принадлежит объект оценки

В результате анализа рынка, проведенного оценщиком, было выявлено следующее:

- На цены предложений производственно-складской недвижимости влияют такие факторы, как:

- Местоположение;
- Площадь;
- Физическое состояние;
- Размер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

12.1 Теоретические основы анализа наиболее эффективного использования

Понятие «наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;
- экономическая приемлемость - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в конкретном случае), то следует сделать допущение, что строение отсутствует, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений.

Для определения наиболее эффективного использования земельного участка необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Для выявления оптимального варианта использования земельного участка обычно используют метод инвестиционного остатка для земли, для выявления оптимального варианта использования существующих строений - метод инвестиционного остатка для оцениваемого объекта в составе существующих строений и земельного участка.

12.2 Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Анализ участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования рассматриваемого земельного участка с улучшениями производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность.

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого объекта.

Улучшением земельного участка в данном случае являются капитальные здания.

При выборе варианта наиболее эффективного использования объекта учитывались следующие факторы:

Характер застройки окрестностей – производственно-складская зона, огороженная территория.

Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии.

Как было сказано выше, при рассмотрении вопроса о наиболее эффективном использовании земельного участка с улучшениями необходимо учитывать следующие критерии:

Законодательно разрешенное использование. Рассматриваемые здания относятся к объектам нежилого фонда, поэтому его использование в качестве помещений для проживания людей не соответствует критерию законодательной разрешенности.

Физически осуществимое использование. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования рассматриваемых зданий в качестве производственно-складских.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование. Среди всех физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка с улучшениями следует отобрать такие, которые обеспечивают положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. являются финансово возможными.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей зданий, специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования следующие виды использования – производственно-складские площади

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, оценщики провели качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов и пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием является использование в качестве производственно-складских объектов.

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

13.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Подпунктом «и» пункта 8 ФСО №3 установлено, что оценщик самостоятельно выбирает подходы к оценке, уместные для оценки стоимости конкретного объекта оценки, и приводит в отчете об оценке обоснование выбора.

Выбор подходов к оценке основывается на сопоставлении достоверности результатов, получаемых на их основе. Целесообразно отказаться от применения подхода к оценке, если результаты, получаемые на его основе, существенно менее достоверны, чем результаты, получаемые посредством применения другого использованного подхода к оценке.

13.1.1. Затратный подход

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 рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

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

Функциональное устаревание – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, представляемым к данному имуществу. Оцениваемые объекты не вполне соответствуют современным требованиям, предъявляемым к зданиям аналогичного назначения (в зданиях магазинов должны быть отопление, водоснабжение, канализация, должны быть оборудованные санузел и склад, что есть не во всех объектах

оценки), поэтому можно говорить о наличии функционального устаревания. Функциональное устаревание обычно рассчитывается как величина денежных вложений на приведение объекта в соответствие современным требованиям, что не всегда корректно (на практике затраты на реконструкцию таких зданий либо превышает их рыночную стоимость, либо стремится к ней).

Экономическое устаревание (внешний износ) – представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Внешний износ недвижимости, в зависимости от вызванных его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения затратного подхода.

13.1.2. Сравнительный подход

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

Данный подход применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» объектов недвижимости в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия:

- объекты сделок на рынке являются однородными;
- обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели;
- информация о ценах является общедоступной.

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи объектов производственно-складской назначения, ЮВАО и ЮАО г.Москвы. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения сравнительного подхода.

13.1.3. Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Оценщик провел анализ рынка арендных ставок производственно-складской назначения ЮВАО и ЮАО г.Москвы. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения доходного подхода.

13.1.4. Оценка земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим

факторам. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения регулярной земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основании анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

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

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

Суть **Затратного подхода** как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка, методе выделения, методе предполагаемого использования. В рассматриваемом случае, стоимость земельного участка определяется исходя из предположения, что земельный участок является свободным от существующих строений, рельеф и форма позволяет рационально разместить на нем здания и сооружения, расположен в окружении объектов производственно-складского назначения.

К **прямым методам** оценки рыночной стоимости земельных участков относятся **метод сравнения продаж** сравнительного подхода и **метод капитализации земельной ренты** доходного подхода. Остальные методы оценки рыночной стоимости земельных участков, т.е. методы выделения и распределения сравнительного подхода и методы

остатка для земли и предполагаемого использования доходного подхода относятся к косвенным, т.е. основаны на определении стоимости (доходов) от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости (доходов), относящихся к улучшениям.

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

При выборе подходов оценки Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

Здание может быть продано на открытом рынке и является доходоприносящей недвижимостью, следовательно, рыночная стоимость здания была определена всеми тремя подходами.

Рыночная стоимость имущественных прав на земельные участки была определена методом остатка.

13.2. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Для расчета затрат, необходимых для замещения объекта, в данном отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1м³ строительного объема, 1п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$C = C_{in} \times N \times K \times \dots \times K_n$, где:

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

K_n – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС и справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ».

Исходя из качества и объема полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлен расчет затрат на замещение объекта недвижимости методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п.м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта. В данном случае были использованы:

– Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. В уровне цен на 01.01.2010 г., Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010. – 384с.

Этапы определения стоимости объекта оценки затратным подходом:

- расчет затрат на замещение объекта капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на замещение объекта и прибыли предпринимателя и вычитания физического износа и устареваний.

Расчет затрат на замещение объекта оценки с использованием «Справочника Оценщика» осуществлен по формуле:

$$C_{стр} = C_{баз} \times N \times K1 \times K2$$

где:

$C_{стр}$ – затраты на замещение объекта недвижимости;

$C_{баз}$ – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 кв.м или 1 куб.м.) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определенный на основе укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

N – количество единиц сравнения (площадь, объем оцениваемого объекта и т.п.);

$K1$ – коэффициент, учитывающий различия в объемно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

$K2$ – коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2010 г.

Описание выбранного объекта-аналога для расчета затрат на замещение

Описание выбранного объекта-аналога для расчета затрат на замещение приведено в следующей таблице.

Таблица 5. Описание выбранного объекта-аналога для расчета затрат на замещение

Табл. СЗ.19.020 Материальные склады с рампами, КС-1, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные, покрытие железобетонное, класс качества – эконом, объем 10 тыс.куб.м., единица измерения 1 куб.м. Справочная стоимость, руб. на ед.изм.: 2104,81

Расчет корректирующего коэффициента стоимости строительства на дату оценки¹⁸.

Расчет корректирующего коэффициента стоимости строительства на дату оценки по сравнению с 01.01.2010 г.:

$11,410/6,874 = 1,66$ (коэффициент пересчета от цен 2010 г на дату оценки для г.Москва)

Для КС-1: 1,108 - региональный коэффициент для г.Москвы (Индексы цен в строительстве №108, 2019г.)

Расчет корректировки на отличия в площади/объеме (Кпл/Ко)

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов следующей таблицы.

¹⁸ Индекс пересчета цен определен на основании Информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 108.

Таблица 6. Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²)¹⁹

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	$K_{пл}$
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,1	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,3	1,20	0,84-0,5	1,10
0,69-0,5	1,16	0,85-1,15	1,00
0,7-1,3	1,00	1,16-1,5	0,95
1,31-2	0,87	>1,5	0,93
>2	0,86		

Расчет прибыли предпринимателя

ПП – прибыль предпринимателя (т.е. компенсация за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства).

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Прибыль предпринимателя принимается Оценщиком в размере 8% для складских объектов по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1982-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-10-2019-goda>).

Скриншот веб-страницы СтатРиелт. В центре внимания таблица с заголовком «Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2019 года». Таблица имеет 5 столбцов: №, Объекты, Нижняя граница, Верхняя граница, Среднее значение. В ней перечислены различные типы зданий с соответствующими коэффициентами.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,12	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,11	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,07	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,12	0,07

Расчет затрат на замещение приведен в таблице ниже.

Таблица 7. Расчет затрат на замещение здания

Наименование здания	Сборник КО-Инвест	Стоимость 1 куб.м по сборнику КО-Инвест, руб.	Ед. измерения	Кол-во единиц измерения	K_0	$K_{тек}$	ПП	НДС	Затраты на замещение (без учета износа), руб.
---------------------	-------------------	---	---------------	-------------------------	-------	-----------	----	-----	---

¹⁹Источник информации: таблица 1.5. раздела «Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания» (ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2010 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010. – 464с.)

Наименование здания	Сборник КО-Инвест	Стоимость 1 куб.м по сборнику КО-Инвест, руб.	Ед. измерения	Кол-во единиц измерения	Ко	Ктек	ПП	НДС	Затраты на замещение (без учета износа), руб.
Склад – хранилище ²⁰ кадастровый номер 77:05:0005003:1407	Ко-Инвест «Складские здания и помещения» СЗ.19.020	2104,81	1 куб.м	61551	0,8 6	1,84	1,08	1,08	265 686 378

Определение величины физического износа, функционального и экономического устареваний объекта

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счёт естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надёжности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Расчет физического износа здания

При определении физического износа были использованы Правила оценки физического износа зданий – ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, 1988 г. Физический износ определялся без разбивки на устранимый и неустранимый.

В рамках данной оценки физический износ оцениваемого объекта определялся путем визуального обследования технического состояния объекта в соответствии с экспертной шкалой (Таблица 8).

Таблица 8. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа²¹

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Таблица 9. Физический износ объектов оценки

Наименование конструктивных элементов	Состояние в соответствии со шкалой экспертных оценок	Физический износ, %
Склад – хранилище кадастровый номер 77:05:0005003:1407	хорошее	20

²⁰ Согласно Техническому паспорту.

²¹ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Функциональное устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д.

На дату оценки не выявлено какое-либо функциональное устаревание, несоответствие объектоценки требованиям, предъявляемым к нему потенциальными пользователями. Таким образом, величина функционального устаревания для объектоценки принимается равной нулю.

Экономическое устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры, законодательных и нормативных актов и т.д. В отличие от физического износа и функционального устаревания, так или иначе временно преодолеваемого обесценивания, экономическое обесценивание необратимо.

На дату оценки не выявлено какое-либо экономическое устаревание, несоответствие объектоценки требованиям, предъявляемым к нему потенциальными пользователями. Таким образом, величина экономического устаревания для объекта оценки принимается равной нулю.

Расчет накопленного износа производился мультипликативным подходом по следующей формуле:

$K_{\text{нак}} = 1 - (1 - K_{\text{ф}}) * (1 - K_{\text{фун}}) * (1 - K_{\text{в}})$, где

$K_{\text{нак}}$ – коэффициент накопленного износа;

$K_{\text{ф}}$ - коэффициент физического износа;

$K_{\text{фун}}$ – коэффициент функционального устаревания;

$K_{\text{в}}$ - коэффициент экономического устаревания.

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Стоимость объектов оценки, рассчитанная с применением затратного подхода

Наименование здания	Затраты на замещение, руб.	И. физ, %	И фун, %	И вн, %	Совокупный износ, %	Величина совокупного износа, руб.	Затраты на замещение с учетом износа, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб.
Склад – хранилище кадастровый номер 77:05:0005003:1407	265 686 378	20	0	0	20	53 137 276	212 549 102	212 549 102

Границы интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта: Единственным нормативным правовым актом, который содержит ссылку на допустимую погрешность в отношении стоимости, является Налоговый кодекс Российской Федерации. Так, в соответствии со статьей 40 НК РФ налоговый орган вправе вынести мотивированное

решение о доначислении налога и пени, в случае, когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг). Вследствие сказанного, Оценщик считает, что стоимость оцениваемого объекта может отклоняться в сторону повышения или в сторону понижения не более чем на 20 процентов от стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, диапазон, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная затратным подходом, составляет:

Кадастровый номер	Результат затратного подхода, руб.	Границы интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта, руб.	
		Минимум	Максимум
77:05:0005003:1407	212 549 102	170 039 282	255 058 922

13.3. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом

Доходный подход основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации или реализации.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком этого подхода является то, что он в отличие от двух других подходов к оценке основан на прогнозных данных.

Технология доходного подхода в нашем случае следующая:

- составляется прогноз будущих доходов от сдачи объекта оценки в аренду;
- арендные платежи, составляющие потенциальный валовой доход (ПВД), очищаются от всех эксплуатационных затрат, необходимых для управления недвижимостью и поддержания ее в требуемом коммерческом состоянии;
- чистый операционный доход, полученный в результате предыдущей операции, пересчитывается в текущую стоимость объекта оценки посредством метода прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Поскольку в нашем случае динамика изменения доходов незначительна, рыночная стоимость объекта оценки будет определена на основании расчетов, выполненных методом капитализации (МК).

Основную формулу МК можно представить следующим образом:

$$PC = ЧОД / K_k$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход

K_k – ставка или коэффициент капитализации

По методу капитализации величина стоимости определяется с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Основой метода является тот факт, что в условиях свободного и конкурентного рынка отношения значений арендного дохода к ценам продажи для каждого из выявленных объектов недвижимости одинакового использования распределяются вокруг определенной величины, которая и является основным индикатором для выбора ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей

информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается как ставка дохода на капитал, скорректированная на условия компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. В результате анализа (п. 1.1.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из определенного ранее сегмента рынка») было выявлено 5 объектов недвижимости (складские объекты), предлагаемых в аренду. Отбор проводился по фактору сопоставимости местоположения и назначения. Для дальнейших расчетов в качестве аналогов используются все 5 объектов, т.к. соответствуют критериям отбора.

Данные об объектах-аналогах, предназначенных для сдачи в аренду, представлены в следующей таблице.

Таблица 11. Данные об объектах-аналогах, предназначенных для сдачи в аренду

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Объект	Склад	Склад	Склад	Склад	
Местоположение	Москва, Котляковская улица, д.6	Москва, Каширский пр., 17с24	Москва, Каширский пр., 17с6	Москва, Кавказский бульвар, д.58	Москва, 1-й Котляковский пер., д.1
Площадь (кв.м.)	3668	1340	1400	3228	1280
Арендная ставка за кв.м. (руб./кв.м.)	458	504	569	625	600
Коммуникации	все	все	все	все	все
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3668_m_948734776	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pryamaya_arendateplyy_sklad_1340_m_1843638224	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pryamaya_arendateplyy_sklad_1400_m_1843089791	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3828_m_1513506200	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arrenda_sklada_pl_1280_m2_m_kashirskaya_v_1814543630

В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Расчет корректировок цен арендной ставки объектов-аналогов

Оценщиком вносились следующие поправки:

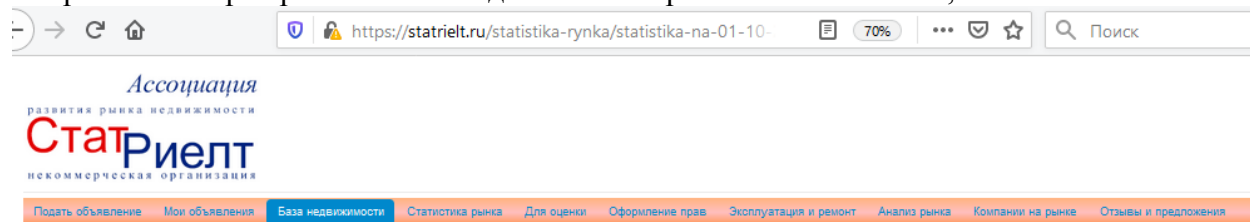
1. Время продажи (состояние рынка).

Этот фактор учитывает следующую поправку: изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений).

Поскольку все рыночные данные об арендных ставках, используемые в отчете опубликованы на дату оценки, то корректировка не требуется

2. Скидка к ценам предложений.

Если известна цена предложения, то она корректируется внесением поправки на торг. Размер скидки зависит от категории объекта, качества и готовности проекта. Корректировка на торг принимается по данным Статриелт и составляет 0,95.



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.10.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,92	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	0,85
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	0,86
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	0,92

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки на торг (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой (нетипичной для рынка) площади

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1973-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

3. Местоположение.

Все объекты предлагаемые в аренду, как и объект оценки имеют сопоставимое местоположение (один район в городе, расположение на территории пром.баз), корректировка не требуется.

4. Корректировка на площадь

На основании того, что объекты могут сдаваться частями, корректировка на площадь не применялась.

5. Физическое состояние

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние техническое и ремонтное состояние помещений (потребуется ли делать дополнительный ремонт).

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,83	0,70
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,50	0,40

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1980-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Объекты-аналоги, как и объект оценки в хорошем рабочем состоянии, корректировка не требуется.

6. *Корректировка на наличие инженерных коммуникаций*

Наличие коммуникаций оказывает непосредственное влияние на стоимость арендной платы. Если при расчете стоимости выявлено отличие объектов оценки и объектов-аналогов в части оснащения коммуникациями, применяется соответствующая корректировка. В данном случае корректировка не применяется, т.к. объекты-аналоги и объект оценки оснащены всеми необходимыми для функционирования коммуникациями.

Определение рыночной ставки арендной платы нежилого здания методом аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

После внесения всех необходимых корректировок, была рассчитана итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов. Объектам-аналогам весовые коэффициенты присваивались пропорционально значению итоговых корректировок. Наибольший вес присваивался объекту-аналогу с минимальным значением итоговых корректировок. Значение весового коэффициента рассчитывалось согласно формулам:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Расчет величины годовой арендной платы за объекты оценки приведен в таблицах ниже.

Таблица 12. Расчет величины годовой арендной платы за объект оценки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	Россия, Москва, Котляковская улица, д.6	Москва, Каширский пр., 17с24	Москва, Каширский пр., 17с6	Москва, Кавказский бульвар, д.58	Москва, 1-й Котляковский пер., д.1
Арендная ставка (руб./кв.м./мес.)		458	504	569	625	600
Площадь (кв.м.)	8231,50	3453	1340	1400	3228	1280
Корректировка на торг		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная арендная ставка (руб./кв.м./мес.)		435	479	541	594	570
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка (руб./кв.м./мес.)		435	479	541	594	570
Коммуникации	все	все	все	все	все	все
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка (руб./кв.м./мес.)		435	479	541	594	570
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка (руб./кв.м./мес.)		435	479	541	594	570
Абсолютная величина валовой корректировки, %		5	5	5	5	5
Вес аналога		0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Весовой коэффициент аналога		0,2	0,20	0,2	0,2	0,2
Итоговое значение	524					

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>	<i>Объект-аналог №5</i>
рыночной арендной ставки за 1 кв.м. руб./мес.						
Итоговое значение рыночной арендной ставки за 1 кв.м. руб./год	6 288					

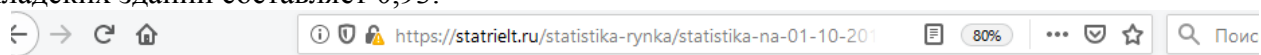
Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы.

Потенциальный валовой доход(ПВД) определялся как доход от сдачи недвижимости в аренду.

$$\text{ПВД} = \text{Площадь, сдаваемая в аренду} \times \text{величина арендной платы за кв.м. в год};$$

Поскольку в любом здании, которое предлагается в аренду присутствуют площади, которые не являются арендопригодными, не приносят доход сами по себе (лестницы, коридоры, технические помещения), необходимо учесть это в расчете. Коридорный коэффициент для складских зданий составляет 0,93.



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2019 года

Значения Коридорного коэффициента и Коэффициента арендопригодной площади для различных стандартов по данным Ассоциации владельцев управляемых зданий (Международная общественная организация, регламентирующая отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOIMA (Building Owners and Managers International))

коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений класса А и класса В до 20%, для офисов класса А - 12 – 18%, класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это ве обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) помещений. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений на площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

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

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda>

Действительный валовой доход (ДВД) определялся по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери (недозагрузка)}$$

Корректировка на недозагрузку и недополучение арендных платежей

Корректировка на недозагрузку принималась на основании данных СтатРиелт в размере среднего значения для складских объектов и составляет «0,86» .

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.10.2019 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,98	0,90
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,76	0,96	0,87
3	Складские помещения и здания	0,78	0,92	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,67	0,93	0,82

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1981-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2019-goda>

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

где

ЧОД – чистый операционный доход, руб.;

ДВД – действительный валовой доход, руб.;

ОР – операционные расходы, руб.

Операционные расходы

Операционные расходы владельца подразделяются на 2 группы:

– условно-постоянные: налог на имущество, страховые платежи, платежи за земельный участок.

– условно-переменные: расходы на управление, расходы на замещение, коммунальные платежи и пр.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода и состоят из условно-переменных и условно-постоянных затрат.

Операционные расходы принимались на основании статистических данных в размере 0,21 от потенциального общего валового дохода.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.10.2019 г.\)](#)



- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,18	0,34	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,36	0,27
3	Складские помещения и здания	0,14	0,30	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,35	0,21

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1983-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2019-goda>

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации — Основная предпосылка, лежащая в основе понятия коэффициента капитализации, состоит в том, что Кк переводит Чистый Операционный Доход в Рыночную стоимость объекта оценки.

Ставка капитализации— это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Величина коэффициента должна отражать масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывать возможность альтернативных вложений капитала.

Коэффициент капитализации применялся на основании статистических данных в размере среднего значения и составляет: 0,11 для складской недвижимости.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.10.2019 г.\)](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал

	В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города	Кк	В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)
	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом представлено в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

Наименование показателя	Ед. измер.	Значение	Расчет
Общая площадь	кв.м.	8 231,50	
Сдаваемая площадь	кв.м.	7 655	8231,5*0,93
Годовая арендная плата для помещений	руб./кв.м.	6 288	
Потенциальный валовый доход	Руб.	48 136 495	7 655*6 288
Корректировка на недозагрузку и неплатежи	Руб.	0,86	
Действительный валовый доход	Руб.	41 397 386	48 136 495*0,86
Операционные расходы	Руб.	10 108 664	48 136 495*0,21
Чистый операционный доход, руб.	Руб.	31 288 722	41 397 386-10 108 664
Ставка капитализации	%	0,11	
Стоимость по доходному подходу (с учетом земельного участка)	Руб.	284 442 927	31 288 722/0,11
Стоимость по доходному подходу (без учета земельного участка)	Руб.	221 176 361	284 442 927 – 63 266 566 (таб.14)

Границы интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта: Единственным нормативным правовым актом, который содержит ссылку на допустимую погрешность в отношении стоимости, является Налоговый кодекс Российской Федерации. Так, в соответствии со статьей 40 НК РФ налоговый орган вправе вынести мотивированное решение

о доначислении налога и пени, в случае, когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг). Вследствие сказанного, Оценщик считает, что стоимость оцениваемого объекта может отклоняться в сторону повышения или в сторону понижения не более чем на 20 процентов от стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, диапазон, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная доходным подходом, составляет:

Кадастровый номер	Результат доходного подхода, руб.	Границы интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта, руб.	
		Минимум	Максимум
77:05:0005003:1407	221 176 361	176 941 089	265 411 633

13.4. Определение стоимости земельного участка методом остатка

Метод допускает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка (права аренды) путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Таблица 14. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

Наименование показателя	Ед. измер.	Значение	Расчет
Стоимость объект недвижимости, полученная в рамках доходного подхода методом капитализации	Руб.	284 442 927	Представлен в р.13.3
Стоимость затрат на замещение, полученная в рамках доходного подхода	Руб.	212 549 102	Представлен в р.13.2
Стоимость земельного участка	Руб.	71 893 825	284 442 927– 212 549 102
Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37	Руб.	63 266 566	71 893 825*0,88

Корректировка на право аренды проводилась по данным Статриелт и составляет 0,88.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.10.2019 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

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

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

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,90	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,98	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,98	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,60	0,90	0,75
5	Для других целей	0,53	0,91	0,72
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:				
6	с сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства (для других целей)			1,00
7	с сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строителством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строителством	0,78	0,93	0,86
8	с сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,83	0,97	0,91
9	с сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,38	0,54	0,46

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2000-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

13.5. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

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

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической рыночной информации, а не прогнозных данных, которые имеют известную неопределенность. Для реализации данного подхода на рынке представлена достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (элементов сравнения).

Данный подход включает несколько этапов:

1. Сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Одновременно происходит выбор единицы сравнения (1 кв.м, 1 сотка, 1 посадочное место и т.д.) – относительно неделимый единичный модуль, несущий в себе все характеристики объекта.

2. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Элементами сравнения являются характеристики объектов недвижимости и сделок по ним, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Причем поправки вносятся в цены объектов-аналогов.

3. Анализируются скорректированные цены продаж объектов сравнения. Определяется стоимость единицы сравнения ($C_{ед.ср}$), которую используют для определения рыночной стоимости объекта оценки.

$$C_{ср} = C_{ед.ср} * S_{ед.срав.},$$

где $S_{ед.срав.}$ – количество единиц сравнения по объекту (площадь объекта и т.д.).

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

– Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

– Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

– Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Выбор объектов-аналогов

Изучение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, позволило отобрать несколько объектов из сопоставимых продаж, в наибольшей степени приближающихся к оцениваемому.

Согласно п.226 ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяется на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

В результате анализа (п.11.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из определенных ранее сегментов рынка») были отобраны пять объектов наиболее сопоставимых по местоположению и назначению. В качестве аналогов были использованы в расчете четыре из них. Обоснование приведено в таблице 3.

Описание объектов-аналогов представлено ниже в таблице.

Таблица 15. Описание объектов-аналогов

Характеристики/корректировки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г.Москва, ЮВАО, ул.Подъемная, 14С8	г.Москва, ЮВАО, Угрешский проезд, 21С4	г.Москва, 6-я Радиальная	г.Москва, ул.Котляковская, 3
Объект	Склад	Склад	Склад	Склад
Площадь (кв.м.)	3 125	1 950	6 500	4 085
Площадь земельного участка (кв.м.)	3 200	10 000	7 000	Информация отсутствует. Для расчетов используется площадь застройки: 4412*
Цена единого объекта недвижимости (руб.)	150 000 000	92 000 000	250 000 000	153 772 384
Цена единого объекта недвижимости за кв.м. (руб./кв.м.)	48 003	47 179	38 462	37 643
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата предложения/сделки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/217814109/	https://www.cian.ru/sale/commercial/218569996/	https://www.realtymag.ru/map/?price_type=all&location=120928&offersType=sklad-prodazha&zoom=19&center=55.6077500007758%2C37.655349999999956&offer=sklad-prodazha%3A%3A3580420	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskoy_bazy_na_6-oy_radialnoy_ulitse_1758033105

* Площадь застройки определена с учетом коэффициента толщинный стен (<http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/> 1,08 (1/0,93).

Расчет корректировок цен объектов-аналогов

Оценщиком вносились следующие поправки:

1. На передаваемые имущественные права.

Поскольку сравнение производится при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам – прав собственности, поправка не вводилась

2. На условия финансирования.

Рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся или планируемой для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

– продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей;

– платеж полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств, в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, материальных ресурсов.

Условия финансирования одинаковы, поэтому поправка не вводилась.

3. Условия продажи.

Эта поправка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем:

– банкротство или наличие других обязательств, приводящих к вынужденному ускорению совершения сделки (то есть, когда время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено);

– наличие или перспектива получения субсидии или возможность льготного кредитования развития объекта могут способствовать превышению цены сделки над рыночно обоснованной величиной и др.

Условия продажи типичны для объекта оценки и аналогов, поправка не вводилась.

4. Время продажи (состояние рынка).

Этот фактор учитывает следующую поправку: изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений). В данном случае предложения к продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

5. Скидка к ценам предложений.

Если известна цена предложения, то она корректируется внесением поправки на торг. Размер скидки зависит от категории объекта, качества и готовности проекта. Корректировка на торг принимается по данным Статриелт 0,94.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.10.2019 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обьета с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,74	0,92	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	0,85
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	0,86
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	0,92

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки на торг (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой (нетипичной для рынка) площади

- верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1973-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

6. Местоположение.

Все объекты, выставленные на продажу, как и объект оценки имеют сопоставимое местоположение (один район в городе, расположение на территории пром.баз), корректировка не требуется.

7. Коммуникации

Наличие коммуникаций оказывает непосредственное влияние на стоимость арендной платы. Если при расчете стоимости выявлено отличие объектов оценки и объектов-аналогов в части оснащения коммуникациями, применяется соответствующая корректировка. В данном случае корректировка не применяется, т.к. объекты-аналоги и объект оценки оснащены всеми необходимыми для функционирования коммуникациями.

8. Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на площадь для земельных участков определена по данным Статриелт.

ответственно. Обращаем Ваше внимание, что При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон скидки на торг, срок ликвидности и некото

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.10.2019 г.\)](#)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\lambda}$$

- C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
 - S – общая площадь земельного участка, кв.м.,
 - b – коэффициент активности рынка,
 - λ – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
- В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,744	-0,15	$K s = (S_0/S_1)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,895	-0,17	$K s = (S_0/S_1)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,822	-0,19	$K s = (S_0/S_1)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,843	-0,23	$K s = (S_0/S_1)^{-0,23}$

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1999-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelynykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2019-goda>

Таблица 16. Расчет корректировки для земельного участка под зданием

Характеристики/корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ №1	ОБЪЕКТ №2	ОБЪЕКТ №3	ОБЪЕКТ №4
Площадь, кв.м	21126,00	3200	10000	7000	4412
степень		-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Корректирующий коэфф.		1,33	1,12	1,18	1,26

9. *Корректировка на площадь здания*

Т.к. площади объектов-аналогов и объекта оценки не сопоставимы, следует применить корректировку.

Размер корректировки объектов-аналогов был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены от площади²².

²² На основании данных Статриелт <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1971-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.10.2019 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,659
Промышленные и складские здания и помещения	-0,20	0,663

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь

Характеристики/корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ №1	ОБЪЕКТ №2	ОБЪЕКТ №3	ОБЪЕКТ №4
площадь	8231,50	3125	1950	2500	4085
степень		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Корректирующий коэфф.		0,82	0,75	0,79	0,87

10. Физическое состояние

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние техническое и ремонтное состояние помещений (потребуется ли делать дополнительный ремонт).

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,83	0,70
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,50	0,40

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1980-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Объекты-аналоги, как и объект оценки находятся в хорошем рабочем состоянии, корректировка не требуется.

11. Материал стен

Объекты-аналоги – капитальные здания, как и объект оценки. Корректировка не требуется.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

После внесения всех необходимых корректировок, была рассчитана итоговая стоимость. Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. Учитывая разброс полученных значений скорректированных цен предложений, в качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее значение полученного диапазона цен.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Характеристики/корректировки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	г.Москва, ЮВАО, ул.Подъемная, 14С8	г.Москва, ЮВАО, Угрешский проезд, 21С4	г.Москва, 6-я Радиальная	г.Москва, ул.Котляковская, 3
Объект	Склад-хранилище	Склад	Склад	Склад	Склад
Площадь (кв.м.)	8231,50	3 125	1 950	6 500	4 085
Площадь земельного участка (кв.м.)	21126,00	3 200	10 000	7 000	0
Цена единого объекта недвижимости (руб.)		150 000 000	92 000 000	250 000 000	153 772 384
Цена единого объекта недвижимости за кв.м. (руб./кв.м.)		48 003	47 179	38 462	37 643
Корректировка на дату оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена единого объекта недвижимости (руб.)		141 000 000	86 480 000	235 000 000	144 546 041
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единого объекта недвижимости (руб.)		141 000 000	86 480 000	235 000 000	144 546 041
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Все необходимые для эксплуатации	Все необходимые для эксплуатации	Все необходимые для эксплуатации	Все необходимые для эксплуатации
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единого объекта недвижимости (руб.)		141 000 000	86 480 000	235 000 000	144 546 041
Стоимость земельного участка, относящегося к объекту	2 995 ²³	2 995	2 995	2 995	2 995

²³ Пределена в рамках доходного подхода, как право долгосрочной аренды. У объектов-аналогом земельные участки также находятся в аренде.

<i>Характеристики/корректировки</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>
(руб./кв.м.)					
Корректировка на права ЗУ		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена ЗУ за кв.м. (руб./кв.м.)		2 995	2 995	2 995	2 995
Стоимость земельного участка, относящегося к объекту, руб.		9 583 121	29 947 253	20 963 077	13 212 129
Корректировка на площадь для ЗУ		1,33	1,12	1,18	1,26
Скорректированная цена ЗУ, руб.		12 745 551	33 540 923	24 736 431	16 647 282
Цена объекта без стоимости земельного участка (руб.)		128 254 449	52 939 077	210 263 569	127 898 759
Скорректированная цена за кв.м. (руб./кв.м.)		41 044	27 148	32 348	31 309
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за кв.м. (руб./кв.м.)		41 044	27 148	32 348	31 309
Корректировка на площадь здания, руб.		0,82	0,75	0,95	0,87
Скорректированная цена за кв.м. (руб./кв.м.)		33 816	20 354	30 856	27 216
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода (руб./кв.м.)	28 061				
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода (руб.)	230 984 122				

Границы интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта: Единственным нормативным правовым актом, который содержит ссылку на допустимую погрешность в отношении стоимости, является Налоговый кодекс Российской Федерации. Так, в соответствии со статьей 40 НК РФ налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, в случае, когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг). Вследствие сказанного, Оценщик считает, что стоимость оцениваемого объекта может отклоняться в сторону повышения или в сторону понижения не более чем на 20 процентов от стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, диапазон, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Кадастровый номер	Результат сравнительного подхода, руб.	Границы интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта, руб. (с НДС)	
		Минимум	Максимум
77:05:0005003:1407	230 984 122	184 787 297	277 180 946

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Таблица 19. Результаты применения подходов к оценке

N п/п	Объект оценки	Стоимость объектов оценки, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	212 549 102	230 984 122	221 176 361
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально – складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37	-	-	63 266 566

Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества применялись все три подхода.

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости объекта оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Затратный подход позволяет определить затраты на создание и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Оценщики считают, что стоимость, рассчитанная затратным подходом, в наименьшей степени отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. В то же время, потенциальный покупатель всегда изучает аналогичные предложения на рынке, и определяет, сколько для него стоит этот объект (в преобладающем большинстве случаев) из рынка продаж. Кроме того на вторичном рынке в достаточной степени присутствуют предложения о продаже.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Кроме того, данный подход основывается на данных о рыночных арендных ставках, что придает результатам, полученным с его применением,

большую достоверность. К недостаткам данного подхода следует отнести то, что он учитывает будущие доходы от владения имуществом, т.е. основан на прогнозных данных, которые невозможно оценить точно (например, данные о загрузке объекта, данные о доходах и расходах, изменение налогового законодательства и пр.).

П. 25. ФСО-1: В случае использования нескольких подходов к оценке, 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).

Результаты подходов не выходят за границы диапазонов стоимости.

Таблица 20. Определение весов подходов к оценке

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	10%	60%	30%
Полнота информации	10%	55%	35%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	10%	50%	40%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	10%	45%	45%
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	10%	40%	50%
Итоговые весовые коэффициенты	10%	50%	40%

Применив данные веса к полученным результатам, получим рыночную стоимость объекта оценки.

Если при оценке используется один подход, то ему присваивается вес – 1.

Таблица 21. Согласование результатов для объектов оценки

Наименование	Результат рыночной стоимости полученной в рамках затратного подхода, руб. (с НДС)	Результат рыночной стоимости полученной в рамках сравнительного подхода, руб. (с НДС)	Результат рыночной стоимости полученной в рамках доходного подхода, руб. (с НДС)	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	212 549 102	230 984 122	221 176 361	0,1	0,5	0,4	225 217 515	187 681 263
Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально – складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37	-	-	63 266 566	-	-	1	63 266 566	52 722 138

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления, составляет:

№ п/п	Объект оценки	Дата оценки	Итоговая рыночная стоимость, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37	01.11.2019	225 218 000	187 681 000
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально – складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37	01.11.2019	63 267 000	52 722 000

15. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете об оценке итоговый результат оценки согласно заданию на оценку указывается без приведения суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки, так как в Задании на оценку в разделе «Допущения, на которых должна основываться оценка» указано: «Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. В отчете об оценке оценщик итоговый результат оценки стоимости недвижимости указывает без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость».

Отчет составлен оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценочной деятельности:

Лисина Наталья Владимировна – оценщик, член СРО «СФСО».

 Лисина Н.В.

Дата составления отчета: 10 ноября 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 06.09.2019

№ 77-00-001/5006/2019-7623

На основании запроса от 05.09.2019, поступившего на рассмотрение 05.09.2019, сообщаем, что правообладателем

Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПОТРЕЙД", ИНН: 7724622295, ОГРН: 5077746894704, дата гос. регистрации: 08.06.2007; адрес места нахождения: Москва, проезд 2-й Котляковский, д. 1, к. 37, пом.1, эт 1, ком 8, за период с 02.09.2009 по 02.09.2019 принадлежат (принадлежит) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	нежилые помещения
	Кадастровый номер:	77:05:0005003:5946
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Российская Федерация, г.Москва, пер.Котляковский 2-й, д.1, строен.37
	Площадь:	3761 кв.м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-05/026/2013-050
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.05.2013 с Брагинной Ольгой Игорьевной
	дата государственной регистрации прекращения права:	15.05.2014
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:05:0005003:6042
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, пер.Котляковский 2-й, д.1, строен.37
	Площадь:	4470, 5 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-05/026/2013-054
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.05.2013 с Брагинной Ольгой Игорьевной
	дата государственной регистрации прекращения права:	15.05.2014
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:05:0005003:1407
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, пер.Котляковский 2-й, д.1, строен.37

	Площадь:	8231, 5 кв. м
3.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.05.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-05/014/2014-680
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.05.2013 с Бригной Ольгой Игоревной
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/006/2016-216/1
3.3.2.	вид:	Ипотека, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, кад. № 77:05:0005003:1407, Здание, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/006/2016-318/1
3.3.3.	вид:	Ипотека, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/006/2016-182/1
3.3.4.	вид:	Аренда, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, часть объекта площадью 1108, 0 кв.м. с кадастровыми номерами 77:05:0005003:1407/1 (этаж №1 помещение I комнаты 30), 77:05:0005003:1407/2 (этаж №1 помещение I комнаты 5), 77:05:0005003:1407/3 (этаж №1 помещение I комнаты 1, 2, 1а, 1в, 1г, 1е, 1д)
	номер государственной регистрации:	77:05:0005003:1407-77/004/2017-2
3.3.5.	вид:	Ипотека, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, кад. № 77:05:0005003:1407, Здание, весь объект
	номер государственной регистрации:	77:05:0005003:1407-77/005/2018-6
3.3.6.	вид:	Ипотека, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, кад. № 77:05:0005003:1407, весь объект
	номер государственной регистрации:	77:05:0005003:1407-77/005/2018-3
3.3.7.	вид:	Ипотека, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, кад. № 77:05:0005003:1407, весь объект
	номер государственной регистрации:	77:05:0005003:1407-77/005/2018-4
3.3.8.	вид:	Ипотека, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, кад. № 77:05:0005003:1407, весь объект
	номер государственной регистрации:	77:05:0005003:1407-77/005/2018-5
3.3.9.	вид:	Аренда, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д. 1, строен. 37, Здание, часть объекта: кад. № 77:05:0005003:1407/4 - эт. 1, пом. 1 - ком. 4, пом. XI - ком. 1; 77:05:0005003:1407/5 - эт. 1, пом. II - ком. 24, 24а, 24б, 24в, 25, 25а, 26а; 77:05:0005003:1407/6 - эт. 1, пом. I - ком. 13, 14, 14а, 15, 16, 16а; 77:05:0005003:1407/7 - эт. 1, пом. I - ком. 19, 20; 77:05:0005003:1407/8 - эт. 1, пом. II - ком. с 2 по 8, 10, 12, 13, 14, 15, с 17 по 23, 26, 27, 28, 29; 77:05:0005003:1407/9 - эт. 1, пом. I - ком. 3, 3а; 77:05:0005003:1407/10 - эт. 1, пом. I - ком. 12, общая площадь 4305, 8 кв. м.
	номер государственной регистрации:	77:05:0005003:1407-77/005/2018-8

3.3.10.	вид:	Ипотечка, г. Москва, пер.2-й Котляковский, д.1, строен.37, кад.№ 77:05:0005003:1407, весь объект
	номер государственной регистрации:	77:05:0005003:1407-77/005/2018-9
3.3.11.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управление Росреестр по Москве регистрацию любых сделок в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, пер.2-й Котляковский, д.1, строен.37, кад.№ 77:05:0005003:1407, Здание, назначение: нежилое, 3 этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 8 231, 5 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:05:0005003:1407-77/005/2019-11
4.	Получатель выписки:	Башияков Вячеслав Вячеславович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Информация о сведениях, содержащихся в настоящей выписке способами или в форме, которые наносят ущерб интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Иванов И.И.Иванов
(подпись)



И.С. Коротина
(подпись)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "15" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.05.2013 с
Брагинной Ольгой Игорьевной

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПОТРЕЙД",
ИНН: 7724622293, ОГРН: 5077746894704, дата гос. регистрации: 08.06.2007, наименование
регистрационного органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по
г. Москве, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа: 115201, Россия, г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный (подземных этажей - 0), общая
площадь 8 231,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1,
строен.37

Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005003:1407

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
мая 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-05/014/2014-680

Регистратор

Волчкова Г. В.



(подпись)

77-АР 550271



**Соглашение
об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка с множественностью
лиц на стороне арендатора № М-05-040701 от 18.02.2013 г.**

город Москва

первое июля две тысячи тринадцатого года

Мы, гражданка РФ **Брагина Ольга Игорьевна**, 31 августа 1956 года рождения, место рождения: город Орёл, пол женский, паспорт гражданина РФ 45 01 720407, выдан 04 октября 2001 года ОВД «Обручевский» города Москвы, код подразделения 772-096, зарегистрированная по месту жительства по адресу: г. Москва, ул. Академика Челомех, д. 6, кв. 112, именуемая далее "**Арендатор**", с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «**ЭКСПОТРЕЙД**», ОГРН 5077746894704, ИНН 7724622295, КПП 772401001, зарегистрированное 08 июня 2007 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 115201, Россия, город Москва, 2-й Котляковский переулок, дом 1, строение 6, в лице Генерального директора Пальчува Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое далее "**Новый арендатор**", с другой стороны,

далее совместно именуемые "**Стороны**", действуя добровольно, на основании п. 9 ст. 22 Земельного Кодекса Российской Федерации заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 1.1. Стороны настоящего Соглашения осуществляют замену стороны в Договоре № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка площадью 21 126 (двадцать одна тысяча сто двадцать шесть) кв. метров, с кадастровым номером 77:05:0005003:5866, категория земель: земли населенных пунктов, имеющей адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Котляковский переулок, вл. 1, стр. 37. Земельный участок предоставлен в пользование **Брагине Ольге Игорьевне** на срок 01 февраля 2062 года на условиях аренды для целей эксплуатации складских помещений в здании по Договору № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 31 мая 2013 года, номер регистрации 77-77-14/021/2013-957.
- 1.2. Уступка прав и обязанностей по Договору № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка Арендатором Новому арендатору осуществляется в полном объеме.
- 1.3. Права и обязанности по Договору № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка переходят к Новому арендатору с момента подписания настоящего Соглашения обеими Сторонами.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Арендатор в момент подписания настоящего Соглашения передает Новому арендатору все документы, связанные с правом аренды земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Соглашения. Подписание настоящего Соглашения Новым арендатором свидетельствует о передаче Новому арендатору всех документов, при этом подписание дополнительного акта приема-передачи не требуется.
- 2.2. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя об уступке права по Договору № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка.
- 2.3. Новый арендатор обязан подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего соглашения и замены арендатора по Договору № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка.

Реквизиты: _____
Подпись: _____
М.П. _____

- 2.4. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения и замены арендатора по Договору № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка в полном объеме несет Новый арендатор.
- 2.5. Новый арендатор обязуется надлежащим образом осуществлять все принятые на себя обязательства по Договору № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка.

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 3.1. Все изменения и дополнения к настоящему Соглашению должны быть совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.
- 3.2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
- 3.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему Соглашению Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.4. Все права и обязанности Арендатора перед Арендодателем, возникшие из Договора № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка и дополнительных соглашений к нему, прекращаются полностью с момента подписания настоящего Соглашения.
- 3.5. В соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" согласие Арендодателя на передачу прав и обязанностей по Договору № М-05-040701 от 18.02.2013 г. долгосрочной аренды земельного участка не требуется.
- 3.6. Настоящее Соглашение составлено в 4-х (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендатора, один экземпляр для Нового арендатора, один экземпляр для Департамента городского имущества города Москвы, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.


АРЕНДАТОР:

Гражданка РФ Брагина Ольга Игорьевна
 паспорт: 45 01 720407,
 выдан 04.10.2001 года ОВД «Обручевский» г.
 Москва,
 зарегистрирована по адресу: Россия,
 г. Москва, ул. Академика Челомея, д.б,
 кв.112

НОВЫЙ АРЕНДАТОР:

ООО «ЭКСПОТРЕЙД»
 Место нахождения: 115201, г. Москва,
 2-я Котляковский пер., д. 1, стр. 6.
 Тел./факс: +7 (495) 771-67-07
 ИНН 7724622295 / КПП 772401001
 Р/с № 407 02 810 5 000 000 04668
 в ОАО "Первый республиканский банк"
 г. Москва
 К/с № 301 01 810 6 000 000 00368
 БИК 044583368
 ОКВЭД 51.34
 ОГРН 5077746894704
 ОКАТО 45296569000

Генеральный директор
 ООО «ЭКСПОТРЕЙД»


 О.И. Брагина


 А.А. Пальчун

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-05-040701
от «02» сентября 2014 г.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА
№ М-05-040701 от 18.02.2013
Адрес участка: г.Москва, 2-й Котляковский переулок, вл.1, стр.37

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления ипотечных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности бланк 77 АБ № 2973068, удостоверенной нотариусом города Москвы Орловой Мариной Анитольевной 29 апреля 2014 года, о чем внесена запись в реестр за № 3-1-342, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПОТРЕЙД», именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор «1», в лице генерального директора Пальчуна Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании заявления от 05.08.2014 № 33-5-22857/14 в связи с переходом права собственности на нежилое здание по адресу: г.Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, строен.37 в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права серии 77-АР № 550271 (запись о государственной регистрации права от 15.05.2014 № 77-77-05/014/2014-680), в силу ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.02.2013 № М-05-040701 (далее – Договор) в соответствующей части переходит к Новому Арендатору «1» Обществу с ограниченной ответственностью «ЭКСПОТРЕЙД» с 15 мая 2014 г.

2. Установить Новому Арендатору «1» на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

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

5. Юридические, почтовые адреса сторон и банковские реквизиты:

Арендодатель:

Департамент городского имущества города
Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Расчетный счет № 40201810200000000001
д/с № 0307111000450284
в Отделении 1 Главного управления
Центрального банка Российской Федерации по
Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001
ИНН 7705031674, КПП 770501001, ОКПО
16412348
Телефон: (495)959-18-88

Новый Арендатор «1»:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПОТРЕЙД»
Юридический адрес: 115201, г.Москва,
2-й Котляковский пер., д.1, стр.6
Почтовый адрес: 115201, г.Москва,
2-й Котляковский пер., д.1, стр.6
Расчетный счет № 40202310400000002774
к/с 30101810100000000748
в ООО „Рассетно-Кредитный Банк“
г. Москва

БИК 044545749
ИНН 7724622295, КПП 772401001

Телефон: (495)979-78-75

6. Подписи сторон:


От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления
вторичных имущественно-земельных отношений
Департамента городского имущества города
Москвы

_____ Калова
_____ г.
М.П. 

От Нового Арендатора «1»:

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«ЭКСПОТРЕЙД»

_____ А.А.Пальчун
_____ 20 ____ г.


Приложение 1
к дополнительному соглашению
от «04» сентября 2014 г.
к договору аренды земельного
участка с множественностью лиц на
стороне арендатора от 18.02.2013
№ М-05-040701

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-040701 - 002

Новый Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПОТРЕЙД»
Адрес участка: г.Москва, 2-й Котляковский переулок, вл.1, стр.37
Кадастровый номер 77:05:0005003:5866

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	21 126
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка: на 01.01.2014*	руб.	180 945 457,56
1.3. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы	кв.м.	18 503
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата:** с 15.05.2014	руб.	2 377 189,58

* В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 07.08.2014 № 77:501/14-795040.

** В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 4010181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001 КБК 071 1 11 05011 02 8001 120 ОКТМО 45 917 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал 20____ года
ФЛС № М-05-040701 - 002. НДС не облагается.

4. **Примечание:** Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления
вторичных имущественных земельных отношений
Департамента городского имущества города Москвы

От Нового Арендатора «1»:
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«ЭКСПОТРЕЙД»

« _____ » _____ 20____ г.
М.П.



А.А.Пальчун
_____ 20____ г.

Иск. Трефилов В.В.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Склад-хранилище №66
расположен на здании
по 2-й Котляковский пер. дом № 1 корпус № 37



Эксп. №	2835
Масшт. №	4
Цифр. фонд	ЧФ
Цифр. проект	индустриальный

Южного АО г. Москвы
I Общие сведения

Владелец: ООО "ЭКСПЛОЭЙД" S=8231,5 кв.м. Число этажей: 1-3
 Год постройки: 1976 переоборудовано в 2005 Год последнего капит. ремонта: г.

Кроме того, имеются: подполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши: рулонный площадь крыши: 8139 кв.м.
 Фасад: облицовка мелкой облиц. плиткой площадь фасадов: кв.м.
 Число лестниц: шт. ж. уборочная площадь: кв.м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: кв.м.
 Объем: 61551 куб.м.
 Жилая площадь по зданию: 8231,5 кв.м. в т.ч. общей без учета балконов и лоджий: 8231,5 кв.м.
 Жилые помещения: Общ. площ. - кв.м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий - кв.м.
 Жилой площади - кв.м.

A. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь на объекте	Количество				Топура помещений							
		Жилые квартиры	Жилые дома	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в жилах	Жилые квартиры	Жилые дома	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в жилах	Жилые квартиры	Жилые дома	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в жилах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В лоджиях, эркерах, системах												
3	В общественных												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												

Из общего числа жилой площади выделяется:

а) в мансардах													
б) в мезонинах													
в) в цокольных этажах													
г) в подвалах													
Итого													

Распределение квартир по числу комнат (без общедом. и коридор. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Топура помещений					
					Число квартир	Общая без уч. балконов	Жилая площадь	Число квартир	Общая без уч. балконов	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

Нежилые помещения: общая площадь - 8237,5 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. аренда	Всего	В т.ч. аренда	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская	7645,6		7042,2										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	216,4		261,0										
8	Общест. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	69,5		69,5										
Итого:		8237,5		7513,0										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Цоколи от общей _____ основной _____
 Площадь, используемая заложной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) Жилищная контора						
	б) Ком. датские, дружин и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) площади заложных контор						
	в) теплоточел						
	г) котельная						
	и том числе на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

II. Благоустройство обьед и жилой/основной площади (кв.м.)

Классификация	Отделение													Горное, водороб.	Парообогрев	Лифты	Направление электро-ослн (конт.)	Тупо благоустройства	
	Центральное						Ванна												
	От АТБ	От ТЭЦ	От котельной	От групп	От котельной	От групп	Сторонним обогревом	С газовым обогревом	С газовым обогревом	С газовым обогревом	С газовым обогревом	С газовым обогревом	С газовым обогревом						
6231,5																			

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ п/п	Наименование	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем, (куб.м.)
1	основное	2	$90,38 \times 37,02 + 37,13 \times 64,50$	6483,3	7,40	47976
2	пристройка		$30,42 \times 24,48$	744,7	7,10	5297
3	пристройка		$60,97 \times 13,22$	800,7	7,40	5925
4	пристройка		$2,75 \times 4,85$	13,3	2,80	37
5	пристройка	1-2 эт.	$(35,86 + 30,53) / 2 \times 5,87$	194,9	6,50	1267
6	пристройка	3 эт.	$(47,93 + 42,56) / 2 \times 5,87 + 1,19 \times 42,56$	318,2	3,35	1059
7	площадка		$1,20 \times 2,40$	2,9		
						61551

Площадь застройки: 8239,8 м²

(Площадь застроенной территории, включая площади площадок перед зданиями, крыльями, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение заноса основной пристройки

Группа код:		1	Средняя полезная площадь квартиры	Объемный	33			
Инд. внутренней отделки:		проблема	Средняя внутренняя высота помещений	Таблицы №	30а			
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (скал, трещины, пень и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Площадь в расчетном году в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Удельный вес в процентах	Процентное отношение заноса элементов деловой на 100
1	Фундаменты	железобетонные блоки	скалы, трещины, мелкие трещины в швах	13		13,00	25	3,25
2	в. Наружные и внутренние капитальные стены	крупнопанельные	отдельные мелкие выбоины	22		22,00	25	5,50
	б. Перегородки	картонные						
3	Перегородки	чердачные	железобетонные плиты	12		12,00	25	3,00
		междупанельные	железобетонные плиты					
		подвальные						
4	Крыша	рулонная по железобетонному настилу	мелкие трещины	19		19,00	30	5,70
5	Полы	асфальтовые, бетонные, деревянные, плитки	выбоины, скалы, трещины	14		14,00	35	4,90
6	Двери	сконные	дубовые	3		3,00	35	1,05
		деревянные	дубовые					
7	Отделочные работы	Наружная отделка (штукатурка, окраска, оштукатуривание)	облицовка мелкой облиц. плиткой	4		4,00	40	1,60
		Внутренняя отделка (штукатурка, окраска, оштукатуривание)	оштукатурено					
8	Санитарные и инженерно-технические работы	Центр. отопление	от квартирной котельной	8		9,00	40	3,60
		Печи и плиты						
		Водоснабжение	Городской					
		Канализация	центральная					
		Радио	городская радио сеть					
		Телефон	от АТС					
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Вентиляция	Двухканальная					
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Лифты						
9	Разные работы	оштукатуривание	трещины, повреждение	4		4,00	45	1,80
Итого				289		289,00		30,4
Процент заноса/повреждений к 100 по формуле								
Посчет заноса (р.7)х100								30,4х100
Удельный вес (р.7)								100
								30 %

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

для кадет.		II	Средняя жилая площадь квартиры	Пристройка Г	Сборный №		18		
внутренней отделки		досчатый	Средняя внутренняя высота помещений	5,90	Таблица №		246		
1	2	3	4	5	6	7	8		
								Удельный вес конструктивных элементов	Порода и удельному весу в процентах
3,25	Фундаменты	монокристаллы	мелкие фракции	8	0,5	4,00	5	0,20	
5,50	внутренние и внешние отделочные работы	панели типа "Сандвич" / Дюкор-картин	назначительные повреждения	31	0,5	15,50	5	0,78	
				6. Перегородки					
3,00	Перегородки:	металлическое конструктив	назначительные повреждения деформация	17		17,00	5	0,85	
				черепные					
				мелкоштучные					
5,70	Крыша	дубовая	обычные мелкие погр. провалы местами гниль	7		7,00	10	0,70	
4,90	Полы	цементные	отдельные мелкие выбоины, трещины	9		9,00	5	0,45	
1,05	Пробки:	деревянные	дерево	5		8,00	10	0,80	
				металлические ворота					
1,60	Отделочные работы:	наружная отделка асбест. экран.	забола швы	мелкие повреждения	4	4,00	5	0,20	
									внутренняя отделка
3,60	Сметные и завершающие работы	Центр, отопление	отдельной котельной	Нарушение теплоизоляции	3	+0,96			
		Печное отопл.		микропротечки в					
		Водопровод		отдельных					
		Канализация		местах					
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванна:							
		с горячей водой							
		с холодной водой							
		Горячая вода							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Вентиляция	Сыртая проводка								
1,80	Разные работы	мелкие работы	трещины	13		13,00	5	0,65	
30,40	процент износа, приведенный к 100 по формуле			Итого	369		81,46		4,82
				Процент износа (формула № 10)	4,82х100			6	%
				Удельный вес (р.7)	81,46				

VI. Техническое описание холодных пристроек

Описание конструктивных элементов и их удельные веса										
№	Литер ко главу	Наименование	Единица измерения	Количество	Удельный вес	Проемы:				Итого в %
						Длина	Высота	Площадь	Объем	
1		Фундаменты								
2		Стены и перегородки								
3		Перегородки								
4		Крыша								
5		Полы								
6		Покраска								
7		Сварочные работы								
8		Крепление стальных конструкций к железобетонным фундаментам								
9		Сборочные работы								
10		№ обрешетки								
11		№ таблицы								
12		Удельный вес всего объекта в %								
13		Итого в %								

IV. Описание конструктивных элементов и определение заноса основной пристрой

на кат.: II	Средняя жилая площадь квартиры	Пристройка Д	Сборный	18			
внутренней отделкой простейшей	Средняя внутренняя высота помещений	6,90	Таблицей	24е			
2	3	4	5	6	7	8	9
Наименование конструктивных элементов	Список конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (коды, трещины, пыль и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Площадь в расчетном году в процентах	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Вантус в процентах	Процентное отношение заноса и удельный вес конструктивных элементов деленный на 100
Фундаменты	монолитный	мелкие трещины	8	0,59	4,72	5	0,24
а) Наружные и внутренние оштукатуренные слои	пачка пачка "Севдин" Цоколь кирпич	мелочительные повреждения	31	0,59	18,29	5	0,91
Перегородки:	чердачные	металлические конструкции	17		17,00	5	0,85
	междуплановые						
	подвальные						
Крыша	рулонная	обильные мелкие погр. промывки мастик, жалоб.	7		7,00	10	0,70
Полы	цементные	отдельные мелкие выбоины, трещины	9		9,00	5	0,45
Пробки:	свинцовые	различные	8		8,00	10	0,80
	деревянные	металлические вставки					
Отделочные работы:	Наружная отделка эстетич. оформл.	заделка швов	4		4,00	5	0,20
Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от квартирной системы	3		3,96	5	0,20
	Газовое отопл.						
	Водоснабж.						
	Канализация						
	Радио						
	Телефон						
	Телевидение						
	с газовой колонк.						
	с газовым котлом						
	с горел. водонагр.						
	Починка водоснабж.						
	Вентиляция						
Газоснабжение							
Музыкальные							
Печи							
Электроосвещение	Скрытый проводка						
Ремонтные работы	ремонтные работы	трещины	13		13,00	5	0,65
			Итого	180	84,97	5	5,00
затит коэфф. приведенный в 100 по формуле			Предельный занос (р. 18х100)		84,97	6	%
			Поздний занос (р. 7)				

VI. Техническое описание холодильных пристроек

№	Поперечное сечение	Высота	Длина	Объем	Материал	Примечание	Описание конструктивных элементов и их удельный вес	
							№	Примечание
1	Петер по глазу							
2	Назначение							
3	Эквивалент							
4	Функционалы							
5	Степень и переборки							
6	Коррозия							
7	Фронт							
8	Колы							
9	Соединение							
10	Царапины							
11	операционная работа							
12	механические детали-элементы							
13	прочие работы							
14	С.М. (сборка)							
15	№ изделия							
16	Удельный вес объема в %							
17	Итого в %							

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основных приборов

на этикетке		II		Средняя жилая площадь квартиры		Двухкомнатная Е(СВС)		Сборный		
внутренней отделки		древесина		Средняя внутренняя высота помещений		2,88		Таблица № 18		
2		3		4		Удельный вес конструктивных элементов		Потери в результате износа в процентах		
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Техническое состояние (всходы, трещины, лопь и т.п.)		Удельный вес конструктивных элементов		Потери в результате износа в процентах		
5		6		7		8		9		
Фундаменты		массивный		мелкие трещины		10	0,55	5,50	5	0,28
а. Наружные и внутренние капитальные стены		лакобрус		незначительные повреждения		34	0,55	18,70	5	0,94
б. Перегородки		картонные гипсоволокнистые								
в. Перегородки:		картонные		незначительные повреждения						
		картонные		деформация		16		16,00	5	0,80
		картонные								
Крыша		рулонная		различные мелкие повреждения		7		7,00	10	0,70
Полы		из керамической плитки		отдельные мелкие выбоины, трещины		8		8,00	5	0,40
оконные		пластиковые		различные		8		8,00	10	0,80
дверные		металлопластиковые								
Наружная отделка		облицовка металлическими панелями		мелкие повреждения		4		4,00	5	0,20
Внутренняя отделка		штукатурка с окраской								
Центр отопления		от центральной котельной		Нарушение						
Печи и плиты				теплоизоляция						
Водоснабжение		Городской		микродрель в						
Канализация		Центральная		отдельная						
Радио				монтаж						
Телефон		от АТС								
Телевидение										
Газоснабжение										
Система водоснабжения		от центральной котельной								
Вентиляция										
Газоснабжение										
Музыкальные приборы										
Лифты										
Электроснабжение		Скрытый провод								
Работы по ремонту		откосы, площадки, лестницы бетонные		трещины		10		10,00	5	0,50
итого						285		82,00		4,85
от несохраненный в 100 по формуле								4,85x100		
								82,00		8 %

VI. Техническое описание холодных пристроек

а) (СВО 2006а.)		Линия по плану	
платформ		и Назначение	
7		с. Элеватор	
Описание конструктивных элементов и их удельные веса			
Примеры:			
14			
18			
4			
3			
28			
164а			
100			
7			
ЖБ	11	Фундаменты	
Блочные	20	стены и перегородки	
Деревоит.	4	перегородки	
керамич. каф.	13	крыша	
цементит.	7	полы	
		осветительная арматура	
керамита	14	балки	
окраска	18	статические работы	
220V	4	внутренняя электропроводка	
мультиплатформ	3	прочие работы	
	28	с. Не обранные	
	164а	с. Не обранные	
	100	Удельный вес других объектов в %	
	7	Итого в %	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	оконные перепл.	кв. м.												
21	двери внутренние	шт.												
22	двери наружные	шт.												
23	базис-наружн.отделка	кв.м.												
24	отопление	трубы центр. отопления	п/м											
25		радиаторы	секц.											
26		панельное или конвекторное	кв.м.											
27		панн из тероз. или пеноп.пан.	шт.											
28	водоснабж.	АГВ колонки	шт.											
29		румыльные	шт.											
30		раковины	шт.											
31	канализ.	коррозионные трубы	п/м											
32		униты	шт.											
33		сmyльные бачки	шт.											
34		канализаци. трубы	п/м											
35	Внутренне сантехнические устройства	трубы горяч. водоснабж.	п/м											
36		ванны	шт.											
37		души	шт.											
38		ванны по-мн на парк.тепл.	шт.											
39		трубы холодные	п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41			газовые 4-х конф.	шт.										
42			электрогазовые	шт.										
43		Прочие работы	телевидение	развеш. антенны										
44			лифты	шт.										
45	осветовая электротров.		п/м											
46	силовые электротров.		п/м											
47	вводные устройства		шт.											
48	электосчеток.		шт.											
49	вентиляцион. стояки и трубы		п/м											
50	мушкетров, стояки		п/м											
51	балконы / лоджии		шт.											
52	архивы		шт.											
53	лестничн.	ступени	шт.											
54		порожки	кв.м.											
55		ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.												
57	бойлерные	шт.												
58	тепловые узлы	шт.												
59	водоснабж.	шт.												
60														

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 6 листов



Потребность в напиромите по строению _____ руб.
 Работу выполнил: _____

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА
предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельном участке**

№ **М** - 05 - 090707

(Номер договора)

18 **02** **2013**

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0005003:5866

(Кадастровый №)

50117124

(Условный №)

г. Москва



Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы Исаевой Ольги Николаевны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 15 января 2013 г. № 33-И-180/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны и Брагина Ольга Игорьевна (Паспорт: № 45 01 720407, выдан 04.10.2001 ОВД «Обручевский» гор.Москвы, код подразделения 772-096), именуемая в дальнейшем «Арендатор 1», с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 18.02.2013 № 1195-05 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 21 126 (двадцать одна тысяча сто двадцать шесть) кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0005003:5866, имеющий адресный ориентир/адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Котляковский переулок, вл.1, стр.37, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатору 1 – для целей эксплуатации складских помещений в

1.3. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Арендаторы не возражают против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также установления права ограниченного пользования земельным участком казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено здание общей площадью 7653 кв.м, по адресу: г.Москва, 2-й Котляковский пер., д.1, стр.37.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 01 февраля 2062 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не

вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **28 января 2013 года** и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок,

коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

4.1. Использовать земельный участок в соответствии с целью предоставления.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.3. С соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка.

4.4. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.5. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.6. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.7. Обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.8. Принять к сведению, что в случае несоблюдения сроков подачи документов в Управление Росреестра по Москве для государственной регистрации настоящего Договора распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 18.02.2013 № 1195-05 ДЗР подлежит отмене.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке. После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего 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.

Арендаторы обязаны:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.10. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендатор обязан представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора.

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 заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) 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 законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании 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 города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельства непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за

исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 – Расчет арендной платы

3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «I»
Департамент земельных ресурсов города Москвы ИНН/КТПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Брагина Ольга Игорьевна
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Фактический адрес: 117630, г.Москва, улица Академика Челомея, дом 6, кв.112
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д. 20	Паспорт: № 45 01 720407, выдан 04.10.2001 ОВД «Обручевский» гор.Москвы, код подразделения 772-096
Расчетный счет № 40201810200000000001	
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	
Лицевой счет № 0307111000450284	
БИК 044583001	
Телефон (495) 318-21-11	Телефон 8-926-962-95-68

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

От Арендатора «I»:

Заместитель начальника Управления
регулирования землепользования
Департамента земельных ресурсов
города Москвы в Южном
административном округе города
Москвы

" " _____
М.П.



О.Н. Исеева

" " _____ О. И. Брагина
М.П. _____ г.

18 08 2013 1995-05-003P

Фонд ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (размещает орган кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпуска в государственного надела недвижимости)
 28.01.2013 № 77:05/003/013-16330

В.1

1	Кадастровый номер	77:05:003/003/1636	2	Лист № 1	3	Всего листов 2	
Общие сведения							
4	Предельные размеры	77:05:003/003/162	6				
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.01.2013							
7	Местоположение: г. Москва, 2-й Юго-Восточный переулок, вл. 1, стр. 37						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли населенных пунктов	
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
9	Разрешенное использование: участок размещен в границах земельного участка, объект размещения складских помещений (1.2.9)						
10	Фактическое использование: складские помещения						
11	Площадь: 211267,46 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 18040633,30	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 8539,55	14	Система координат: СК знаменательного широта
15	Сведения о прираще:						
16	Общие сведения: Кадастровый номер земельного участка: 77:05:003/003/162						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:						
18.1	Номера образованных земельных участков:	77:05:003/003/1636					
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:						
18.3	Номера участков, подлежащих отчуждению с кадастрового учета земельных участков:						



Владимир Технолос
 (подпись, должность)

Д. В. Хитров
 (подпись, фамилия)

Приложение 1

Приложение 1 к Договору
№ М-05- 040704
от «18» декабря 2013 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____ -001

Арендатор «1»: Брагина Ольга Игоревна
Адрес участка: г. Москва, 2-й Котляковский переулок, вл.1, стр.37
Дело № 050117124
Кадастровый номер 77:05:0005003:5866

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	21 126
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	180 406 533.30
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	18 497
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.5. Годовая арендная плата* (Начисляется с 28.01.2013)	руб.	2 369 340.85

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 0711105011028001120, ОКАТО 45296569000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года ФЛС
№ М-05- _____ - 001. НДС не облагается.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка

установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления
регулирования землепользования
Департамента земельных ресурсов
города Москвы в Южном
административном округе города
Москвы

" " _____
М.П.



От Арендатора «И»:

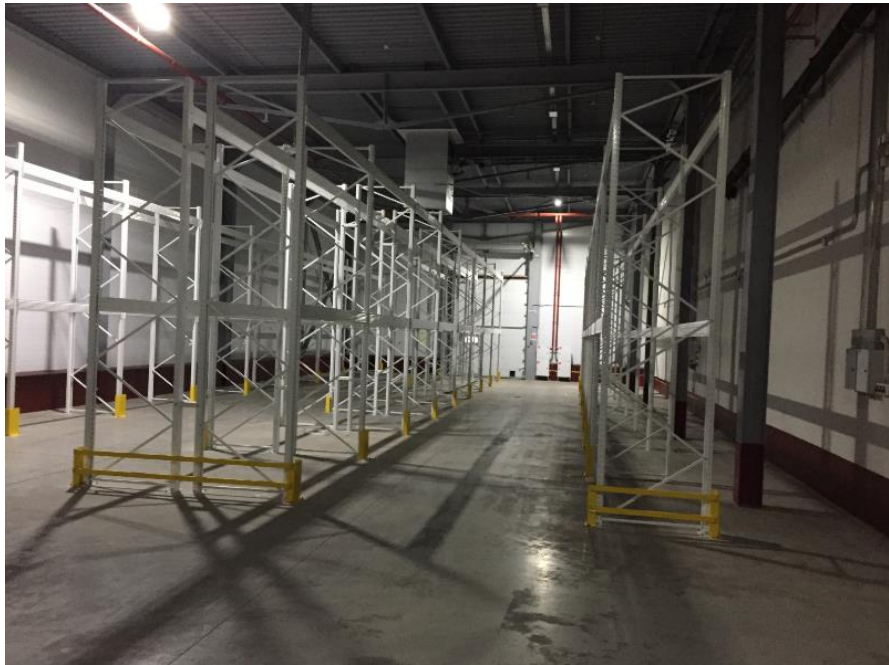
" " _____ О.И. Брагина
М.П. 201__ г.

Фотографии объектов оценки

№ п/п	Объект оценки
1	<p data-bbox="292 853 1465 943">Здание нежилое, 3-этажное здание (подземных этажей - 0), общей площадью 8 231,5 кв.м, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:1407, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, д.1, стр.37</p> 









Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, общей площадью 21 126 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – участки размещения коммунально – складских объектов: объекты размещения складских предприятий, кадастровый/условный номер 77:05:0005003:5866, расположенный по адресу: г. Москва, пер. 2-й Котляковский, вл.1, стр.37

2







109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Лисина Наталья Владимировна

паспорт: серия 2217 № 776354, выдан 21.11.2017 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ. В СОВЕТСКОМ
Р-НЕ ГОР. НИЖНЕГО НОВГОРОДА
Код подразделения: 520-007

включен в реестр СРО «СФСО»:
05.10.2018, регистрационный № 717
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
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «05» октября 2018г.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



Свидетельство является государственной документацией
о повышенной квалификации

Регистрационный номер 02304



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Иванову
Ивану Ивановичу

в том, что он(а) с 05 января 2010 г. по 27 апреля 2010 г.
прошел(а) свою квалификацию в (на) ведущем в области
бизнеса руководителе филиала производственного
предприятия в г. Иваново в соответствии с
программой «Специальная деятельность»

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Базовые тесты</u>	<u>72</u>	
<u>Экспертный по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прочел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) контрольный тест на тему нет

Иван Иванович Иванов 2010



[Signature]

г. Иваново, 1906

Свидетельство является государственной документацией
о повышенной квалификации



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ



Настоящее свидетельство выдано
Вятскому единичному

в том, что он(а) с **04 февраля 2015 г.** по **17 февраля 2015 г.**
повышил(а) свою квалификацию в (на) **ФГОУ ВПО "Вятский государственный университет"**
дипломатический факультетно-статистический университет по направлению "Дипломатия"
по специальности "Дипломатия"

в объеме **104 часа**
За время обучения сдал(а) зачета и экзамена по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	71	
2. Выборочные дисциплины	33	
3. Итоговый комплексный экзамен		Диплом

Прочел(а) стажировку в (на) **нет**

выполнил(а) программу **нет**



Подпись: **Вятский Университет** от **10.03**

2015 г. 10 марта 2015 г.

Регистрационный номер **03366**



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-052468/19**

«08» июля 2019 г.

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Лица Наталья Владимировна Паспортные данные: серия 2217, номер 776354, выдан отделом УФМС России по Нижегородской области в Советском районе г. Нижнего Новгорода, дата выдачи 21.11.2017 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «НижнеСтрах» Россия, Москва, ул. Петовская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «08» августа 2019 года по «08» августа 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор возмещает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причисленного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока владения недвижимостью, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей , в том числе: 4.1.2. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 10 000,00 (Десять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 03.08.2019 г. При нарушении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (Вестник Центрального банка Российской Федерации СМ № 0928 от 23.09.2019 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), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются все противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений от Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражный Страхователем с предъявленными Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией (оценщиком, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба). 8.2. Страховым случаем также является возмещение 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. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения подлежат выплате Страхователем 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.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшизы не устанавливается.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Лица Н.В.	СТРАХОВЩИК: ОАО «НижнеСтрах» Директор/управляющий <i>Сидоров</i>
От Страхователя <i>Лица Н.В.</i>	

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-542-009469/19

«07» февраля 2019г.

г. Нижний Новгород

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Контакт»**
Россия, 403016, г. Нижний Новгород, ул. Водопольная, д. 2 -
ИНПН 5254099069
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховая публичная акционерная компания «Витасстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «10» марта 2019 года по «09» марта 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, предъявляемые 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 договора страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по совокупным расходам на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **9 600 (Девять тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с установленными статьями в срок по «22» марта 2019 года.
5.2. При наступлении страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не имеет никакого правового последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (включительно: претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и злоупотребий, допущенных Страхователем (лицензиаром, заключившим со Страхователем трудовой договор) после «21» июля 2014 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Переоформление в настоящее время Правил страхования применяется к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил тек. Правила страхования, ознакомился с ними и обещается выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются все противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие единичных ошибок Валдайинтрибунала (Требования), включая требования предшественств, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (лицензиаром, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований в осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации и осуществлении деятельности в Российской Федерации, нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с востановлением расходов Страхователя на его защиту при взыскании дол в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг нотариуса и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь 

Страховщик 

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p> <p>9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, действий Страхователем (ошибочными, за исключением со Страхователем трудовой договор) и/или в том числе приведя к нарушению договора на проведение оценок, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.2. Страховым случаем считается наступление при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем претензий, требований о возмещении убытков или истребования его имущества, за исключением и/или Страхователем трудовой договор) приклея и оговоренно убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возмещение в Страхователем расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
10. ТРЕТЬИ ЛИЦА	<p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>10.1.1. Законные, законченные договором на проведение оценок со Страхователем;</p> <p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (ошибочными, за исключением со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>11.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем 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.</p> <p>11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования возмещаются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страхователя или с его письменного согласия, а также в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.</p> <p>11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный во настоящему Договору.</p>
12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	<p>12.1. В соответствии с Приложением 5 Правил страхования.</p> <p>12.2. 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.</p>
13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	<p>13.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по инициативе сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления приложения к Договору, которое после его подписания становится неотъемлемой частью Договора.</p>
14. УВЕДОМЛЕНИЯ:	<p>14.1. 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 указанных способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично в руки под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.</p>

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Контраст»
От Страхователя
Сидорова И.В., Директор, по доверенности Устава)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика
Сидорова А.В., Главный менеджер отдела страхования
продукцией Физлица СПАО «Ингосстрах» и Взаиморесурсной
компанией, по доверенности Доверенности № 19 от 07 января 2018
(И.О.)

