



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №Н-407061/1-72

**об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимости: нежилых помещений,
общей площадью 1526,5 кв.м,
расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144**

г. Москва 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	8
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	10
6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	10
6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ.....	11
6.4.2. Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.144	11
6.4.3. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки	13
6.4.3.1. Расчет величины физического износа объектов оценки.....	13
6.4.3.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки.....	16
6.4.3.3. Расчет величины внешнего устаревания объектов оценки	17
6.4.3.4. Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания	19
6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ	24
7.1. ОБЗОР НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	24
7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	25
7.3. ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 1 ПГ 2015Г	30
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	42
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	42
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	43
8.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	45
8.3.1. Затратный подход.....	45
8.3.2. Сравнительный подход	46
8.3.3. Доходный подход.....	46
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	47
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	47
8.4.1.1. Методология сравнительного подхода	47
8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов	49
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	58
8.4.2.1. Методология доходного подхода	58
8.4.2.2. Расчет величины арендной ставки и чистого операционного дохода.....	60
8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации.....	69
8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода.....	70
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	70
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	77
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	79
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	80
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	86
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	92
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	92



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки: нежилые помещения общей площадью 1526,5 кв.м.

Адрес объектов оценки: г.Москва, ул. Профсоюзная, д. 144.

Собственник объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Дата оценки: 27 июля 2015 г.

Дата составления отчета: 28 декабря 2015 г.

Цель и задачи проведения работ: определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки для целей переоценки активов АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 72 от 25 декабря 2015 г. к Договору №Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.

Заказчик оценки: АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта	Значение, руб.*					
	Затратный подход	вес	Сравнительный подход	вес	Доходный подход	вес
нежилые помещения общей пл. 1526,5 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144	Не применялся. Обоснованный отказ	-	246 311 461	0,6	195 055 048	0,4

*с учетом прав на земельный участок

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру № 00486 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«28» декабря 2015 г.



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

Рыночная стоимость объектов оценки:

Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 1526,5 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144, с учетом прав на земельный участок	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	225 808 896
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	191 363 471

Справедливая стоимость объектов оценки:

Справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 1526,5 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144, с учетом прав на земельный участок	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	225 808 896
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	191 363 471

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик:
Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру № 00486 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«28» декабря 2015 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Объекты недвижимого имущества: нежилые помещения, общей площадью 1526,5 кв.м.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей переоценки активов АО УК «Сбербанк Управление Активами (ДУ) ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»
Вид стоимости	Справедливая стоимость.
Дата оценки	27 июля 2015 г.
Срок проведения оценки	27 июля 2015 г.
Дата составления отчета	28 декабря 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; Полное наименование – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 22.07.2002 г.; Место нахождения – 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10.
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: <u>Плешкин Андрей Михайлович</u>; Паспорт: <u>серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114</u> Адрес регистрации: <u>125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106</u> Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: <u>член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г.</u> Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: <u>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО.</u> Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: <u>Полис: № 433-022122/15, срок действия договора страхования с 22.04.2015 по 21.04.2016. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г.</u> Стаж работы в оценочной деятельности <u>3 года (с 2012 г.)</u> Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – <u>общество с ограниченной ответственностью</u> Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: <u>ООО «Центр независимой экспертизы собственности»</u> ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: <u>1027739642006</u> Дата присвоения ОГРН: <u>28 ноября 2002 г.</u> ИНН: <u>7702019460</u> Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: <u>107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</u> Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: <u>107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</u>
Сведения о привлеченных специалистах	<u>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</u>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
9. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
14. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «Региональная ассоциация оценщиков»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

ü Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;

ü Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);

ü Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);

ü Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);

ü Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);

ü Международные стандарты оценки МССО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСКО);

ü Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

ü Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков»

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объектов для коммерческого использования были осмотрены как земельный участок, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объектов – осмотрены помещения и конструктивные элементы зданий, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов зданий, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в *Приложении 4* к Отчету)

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация	
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилые помещения в составе Закрытого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» общей площадью 1526,5 кв.м серия 77 АР №285668 от 09.01.2014г.
Техническая документация	
3	Выписки из технического паспорта на здания (строения)
4	Экспликация на нежилые помещения
5	Позэтажные планы
Бухгалтерская и иная документация	
6	Реестр обременений в виде договоров аренды

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);

-
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
 - методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
 - Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литеры и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2

Объект оценки	Нежилые помещения, общей площадью 1526,5 кв.м
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144
Форма собственности	Частная
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилые помещения в составе Закрытого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» общей площадью 1526,5 кв.м серия 77 АР №285668 от 09.01.2014г.
Текущее использование	На дату проведения оценки объект оценки – нежилые помещения, общей площадью 1526,5 кв.м. используются как торговые
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, аренда
Земельный участок, площадь застройки 2542,0 кв.м., на котором расположено жилое 17-ти этажное здание, в котором находится объект оценки общей площадью 1526,5 кв.м	
Категория земель	Земли поселений
Собственник земельного участка	Субъект РФ г. Москва
Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки	231,3 кв.м - доля объекта оценки в общей площади застройки здания (9,1%)
Текущее использование	На дату проведения оценки земельные участки общей площадью 2938,0 кв.м. и 2542,0 кв.м., на которых расположены жилые 17-ти этажные здания, используются для эксплуатации жилых зданий и расположенных в нем нежилых помещений.
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участков

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.3

Стоимость объектов недвижимости, по состоянию, руб.	На 29.12.2006	На 27.12.2014
Нежилые помещения, общей площадью 1526,5 кв.м, по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144	101 587 504	214 552 419
Среднегодовая норма амортизации (средняя), %	1,0	
Категория земель /Разрешенное использование земельного участка	Земли поселений (весь)/объект жилого назначения	
Арендная плата за земельный участок	возмещается Арендатором	
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	имущество ЗПИФов налогами не облагается с 2008 г. (НК РФ)	
	Условно-переменные, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (газ, вода, электричество, тепло, канализация)*, руб./год - возмещается арендатором	

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

6.4.1. Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.144

Объект оценки: нежилые помещения общей площадью 1526,5 кв.м., расположенные в жилом 17-ти этажном здании по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144.

Жилое семнадцатизэтажное здание, в котором расположен объект оценки, построено в 1987 году. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, данное здание относится ко II группе капитальности (срок эксплуатации 125 лет). Нормативный износ – 16,8%. Оставшийся срок экономической жизни жилого здания – 105 лет.



Фото 8 1-й этаж жилого 17-этажного здания - место расположения объекта оценки

Объемно-планировочные решения здания и описание конструктивных элементов представлены в табл. 6.4.2.1

Таблица 6.4.2.1

Описание конструктивных элементов здания, в котором находятся оцениваемые нежилые помещения общей площадью 1526,5 кв.м.

Конструктивные элементы здания – аналогично предыдущему объекту	
Объемно-планировочные решения здания и оцениваемых нежилых помещений	
Этажность здания	17
Высота нежилых помещений	3,37
Общая площадь объекта оценки, в т.ч.:	1526,5 кв.м.
- основная площадь	1015,8 кв.м
- вспомогательная площадь	511,0 кв.м
Площадь застройки	231,3 кв.м.(доля в площади застройки здания 9,1%)
Строительный объем	5194,18 куб.м
Внутренняя отделка объекта оценки - аналогично предыдущему объекту	
Инженерно - коммуникационные и охранные системы - аналогично предыдущему объекту	

Объект оценки – нежилые встроенно-пристроенные помещения в жилом здании. Текущее использование помещений – торговые. Стены находятся в хорошем состоянии, на поверхности стен имеются единичные повреждения, царапины, мелкие трещины. Оконные проемы – пластиковые стеклопакеты. Оконные и дверные проемы находятся в хорошем состоянии, наблюдается частичный износ уплотнительной прокладки. Существенных повреждений не замечено.

Фотографии нежилых помещений общей площадью 1526,5 кв.м.



Фото 9-14 Состояние торговых помещений

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

Устаревание (*obsolescence*) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2011).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1), \text{ где:}$$

AD	– накопленный износ, %;
D	– физический износ, %;
FO	– функциональное устаревание, %;
EO	– внешнее устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (*Источник: ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990 г.*).

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (*Источник: глоссарий терминов МСО 2011*).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (*Источник: глоссарий терминов МСО 2011*).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объектов оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ü Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ü Метод хронологического возраста;
- ü Метод эффективного возраста;
- ü Экспертный метод;
- ü Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%,$$

где

- Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%,$$

где

- Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- Вост – остающийся срок экономической жизни;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.2.2 приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.2.2 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

- где D - физический износ, ден. ед.;
- CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где D - физический износ здания, %;
 Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
 l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
 n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Обоснование выбора метода

В данном отчете оценка физического износа проводилась методом нормативного срока службы на основе определения физического износа конструктивных элементов здания.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Год постройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения – 1987 г. Хронологический возраст здания – 28 лет.

Нормативный усредненный срок службы зданий с панельными стенами составляет – 125 лет.

Здания не имеют явных признаков физического износа.

Физический износ рассматриваемых зданий на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2015 - 1987)}{125} \times 100 = 22\%.$$

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilisce/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние зданий, в котором расположены объекты оценки, может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

Таблица 6.4.2.2.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ü *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ü *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ü *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ü *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 6.2.3 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 6.2.3. Основные виды функционального устаревания¹

Объект в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве multifunctional зданий. Согласно СНиП 2.07.01-89, 21-01-97 противопожарные расстояния до соседних зданий находятся в пределах допустимых – не менее 10-15 м. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне $I_{\text{функц}}=0\%$.

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объектов оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниваться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ü метод капитализации потерь в арендной плате;
- ü метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ü метод парных продаж;
- ü метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономического устаревание;
K – уровень операционной загрузки;
n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объектов характерна для данного района г. Москвы, особые охранные зоны отсутствуют.

Анализ локального местоположение объекта оценки, его объемно-планировочные решения, а также в условиях вышеизложенных допущений позволил Оценщику полагать, что в данном случае не возникает потерь вследствие **экономического (внешнего) устаревания объекта оценки**, экономический износ объекта оценки может быть принят равным нулю.

6.4.2.4. Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета (округленно) представлены ниже.

Таблица 6.4.2.3

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
нежилые помещения торгового назначения	22,0%	0%	0%	22,0%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таким образом, общий накопленный износ объектов оценки составляет 22,0%.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных предоставленных Заказчиком. Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого здания позволило сделать следующие заключения:

- В соответствии с таблицей №3 МГСН 301.03.-97 «Методика оценки аварийности зданий» по состоянию на дату оценки помещения в целом находятся в хорошем состоянии.
- В результате визуального осмотра видимых признаков, свидетельствующих об ограничениях объектов оценки для функционального коммерческого использования, не установлено.
- В настоящий момент объекты оценки представляют собой торговые площади: сетевой магазин-супермаркет, прочие торговые помещения, которые занимают полностью 1-е этажи жилых 17-ти этажных зданий, имеют отдельные входы непосредственно с улицы и со двора.
- объекты оценки имеет стандартную отделку для торговых помещений; находящуюся в хорошем состоянии;
- объекты оценки оснащены всеми необходимыми инженерными и иными коммуникациями, находящимися в хорошем состоянии;
- в соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, нормативный физический износ оцениваемых помещений в среднем составляет 22%, то есть состояние в целом может быть охарактеризовано как хорошее.
- По техническому состоянию на дату проведения оценки здание, в котором расположены оцениваемые площади, находятся в удовлетворительном состоянии. Оставшийся срок экономической жизни – порядка 95 лет при условии проведения планового капитального ремонта и ППР.

Таблица 6.4.2.4

Описание земельных участков, на которых расположены объект оценки – нежилые помещения

Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144
Площадь участка	Земельный участок, отведенный под жилое здание, имеет площадь застройки 2542,0 кв.м.
Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки	231,3 кв.м - доля объекта оценки в общей площади застройки здания (9,1%)
Форма участка	Прямоугольная (приближенно)
Подъезд (вход)	Свободный
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, канализация, отопление, горячее и холодное водоснабжение телекоммуникации
Ограждение	Отсутствует
Рельеф участка	Участок с ровным рельефом. Поверхность участка расчищена. Выполнена горизонтальная планировка. Дорожки заасфальтированы.
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв которые могут оказать неблагоприятное воздействие на объект оценки.

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в ЮЗАО г. Москвы, муниципальный район «Теплый Стан» по адресу: д. 144 в 10-ти минутной пешей доступности от станции метро «Теплый Стан». Здания расположены на 1-й линии домов.

Транспортная доступность. Удобный подъезд для автомобильного транспорта, расположение непосредственно на Профсоюзной улице; МКАД расположена на расстоянии 2 км. Местоположение объектов оценки показано на рис. 6.5.1.



Рис.6.5.1. Месторасположение объектов оценки на карте г. Москвы

Юго-Западный административный округ



Границы округа, муниципальные районы. Юго-Западный административный округ г. Москвы, образованный в 1991 г. в связи с новым административно-территориальным делением столицы, занимает площадь 111,7 кв. км (10,3% территории Москвы) с населением около 1 044,0 тыс. человек. Границы округа простираются от Садового кольца до Московской кольцевой автомобильной дороги. В настоящее время в состав округа входит 13 районов: Северное и Южное Бутово, Битцевский лесопарк, Ясенево, Коньково, Теплый стан, Обручевский, Черемушки, Зюзино, Котловка, Академический, Гагаринский, Ломоносовский.

Природный ландшафт. На территории округа расположены крупные зеленые массивы: природный парк «Битцевский лес», ландшафтный заказник «Тропаревский парк» и Воронцовский парк. Округ пересекает Москва-река.

Район «Теплый Стан»



Площадь территории района «Теплый Стан» составляет 471,0 га.; **население** 117,0 тыс.чел. Район Теплый Стан расположен в южной части ЮЗАО. Самая высокая точка города над уровнем моря – 254,6 м. у станции метро «Теплый Стан».

Границы района Теплый Стан проходит: по оси ул. Профсоюзной, ул. Островитянова, включает в себя территорию «Тропаревского лесопарка». На западе Теплый Стан граничит с ЮЗАО, на севере - с Обручевским районом и районом Коньково, на востоке - с районом Ясенево. Дорожная сеть представлена 129 улицами, площадью 1149 тыс. кв. м., а территорию района пересекают 15 автомагистралей городского назначения с интенсивным автотранспортным потоком. Общая площадь зеленых насаждений составляет 75 га. – это 47 скверов, 2 парка и дворовые посадки.

Экономика района. В структуре обрабатывающих производств в округе наибольший удельный вес занимает производство: пищевых продуктов,

электрооборудования, целлюлозно-бумажное, металлургическое, текстильное и швейное, а также издательская и полиграфическая деятельность.

Научно-технический потенциал: Всего на территории ЮЗАО находятся 11 вузов, крупнейшие из них: Российский университет дружбы народов; Российский государственный университет нефти и газа им. И.М. Губкина; Российский государственный медицинский университет; Государственный институт русского языка им. А.С. Пушкина; Московский университет МВД; Российская академия правосудия.

Экология округа. Экологическая ситуация в округе, по оценкам экспертов, является благоприятной – рис. 6.5.2.

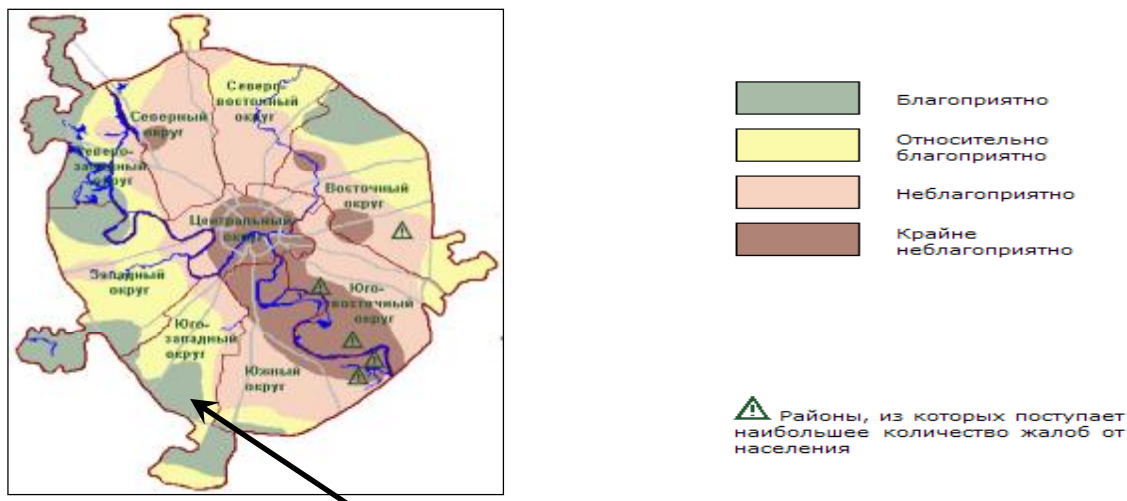


Рис. 6.5.2. Экологическая карта г. Москвы

Благоприятная экологическая ситуация в округе обусловлена наличием большого числа ландшафтных парков и зеленых насаждений.

Объекты городского значения – из особо охраняемых 3 природные территории регионального значения: природный парк “Битцевский лес”, ландшафтный заказник “Теплый Стан”, ландшафтный парк “Воробьевы горы”.



Социальная инфраструктура, здравоохранение. В районе 10 школ, 17 детских дошкольных учреждений, школа-интернат, 4 профтехучилища, техникум, 5 библиотек.

Население обслуживают 4 поликлиники, больница, 82 предприятия торговли, 26 – общественного питания, более 200 объектов мелкорозничной торговли.

Транспорт. По территории района проходит Профсоюзная улица, непосредственный выезд на МКАД – магистрали общегородского значения.

Социальный состав населения – основное население округа составляют люди со средним достатком. Район «Теплый стан» достаточно удален от делового центра; уровень цен соответствует среднему уровню доходов населения.



Рис. 6.5.3. Вид на объекты со стороны Профсоюзной улицы (источник – интернет-ресурсы)

Характеристика местоположения объектов недвижимости представлено в табл. 6.5.

Таблица 6.5

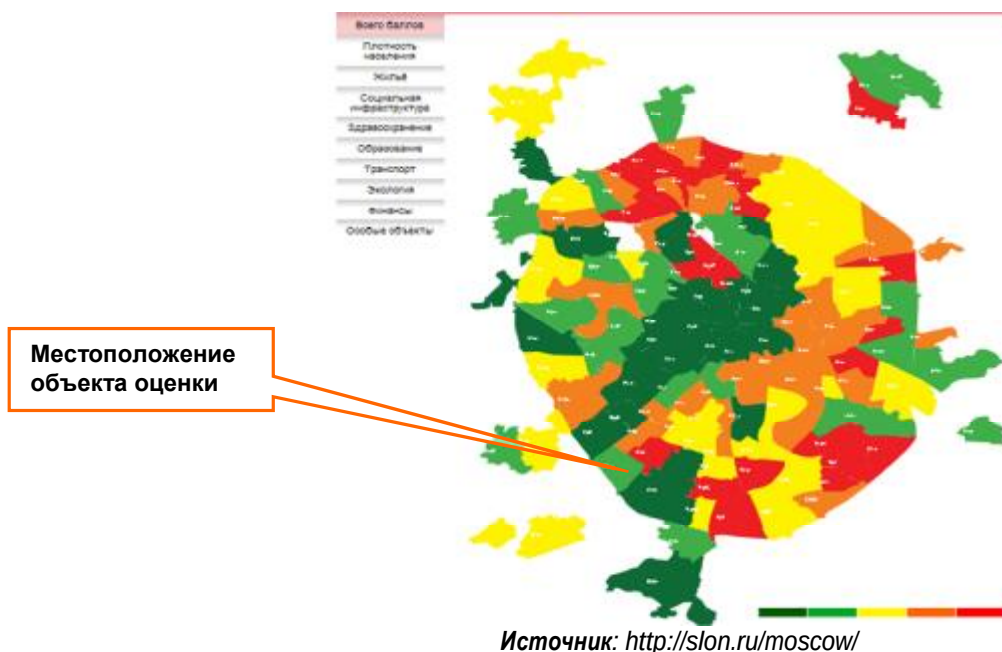
Местоположение объектов недвижимости

Местоположение объекта оценки	Объекты расположены на юго-западе г. Москвы, в 2-х км от МКАД. Территориальная принадлежность объекта – ЮЗАО, муниципальный район «Теплый Стан»
Границы	Район «Теплый Стан» граничит с районами: на западе – Тропарево-Никулино, на севере - с Обручевским и Коньково, на востоке - с Ясенево, на юге – граница МКАД.
Типичное использование окружающей недвижимости/ Тип застройки окружения	Здания жилого, торгового назначения, парковая зона. Жилая уличная застройка
Плотность застройки территории	До 75 %
<i>Состояние окружающей среды</i>	
Запыленность и загазованность	В пределах нормы
Близость источников загрязнения	Источник загрязнения – автотранспорт
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
<i>Благоустройство территории</i>	
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Ограниченная парковка по фасаду здания

Транспортная доступность объекта	
Метрополитен: ст. «Теплый Стан»	10-ти минутная пешая доступность
Наземный транспорт:	Широкая транспортная сеть
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Делового и административного центра:	Достаточно удален от делового центра
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов торговли, медицинских, школьных и дошкольных учреждений
Главные автомагистрали:	Профсоюзная ул., МКАД

Вывод: на основании вышепредставленных данных можно сделать заключение о достаточной инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- **местоположение** - ЮЗАО. Близость к магистрали городского значения – МКАД;
- **удобной транспортной доступностью** (10 минут пешком от ст. м. «Теплый Стан»), удобный подъезд со стороны МКАД и Профсоюзной улицы.
- **достаточно высокий рейтинг района по общеэкономическим и социальным показателям**



7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

7.1. Обзор нежилкой недвижимоети Москвы

Рынок коммерческой недвижимоети Москвы и Московской области является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимоети, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимоети представлен не только объектами недвижимоети, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимоеть делится на три основные группы:

- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимоеть (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
- промышленная недвижимоеть (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимоети целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимоети играет местоположение объекта.

1. Классификация зон престижности

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимоети, традиционных и исторических факторов.

Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки*. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка;
- Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом;
- Старый Арбат и близлежащие переулки.

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.

Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

* Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2. Источник информации: http://www.arendator.ru/bc_class_zp.php

Зона 4

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;

- вдали от станций Московского метрополитена.

Зонирование г. Москвы по районам с различной коммерческой привлекательностью изображено на *диаграмме 7.1.* (по материалам www.arendator.ru).



Диаграмма 7.1. Карта зонирования г. Москвы по коммерческой привлекательности

Таким образом, оцениваемый объект находится в зоне 3.

7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Минэкономразвития РФ пересмотрело в сторону ухудшения свой прогноз роста экономики России на 2015 год.

Прогноз социально-экономического развития на 2014–2017 гг.

		2013 ^о	2014	2015	2016	2017
Темпы роста ВВП, %	обновленный	1,3	0,5	2	2,5	3,3
	действующий		2,5	3,1	3,3	
Цены на нефть \$/барр.	обновленный	108	104	100	100	98
	действующий		101	100	100	
Среднегодовой курс доллара, руб./\$	обновленный	31,8	36	37,9	38,5	39,7
	действующий		33,9	34,3	34,9	
Промышленность, %	обновленный	0,4	1	1,7	1,6	2
	действующий		2,2	3,4	3	
Инвестиции в основной капитал, %	обновленный	-0,2	-2,4	2,4	1,6	4,7
	действующий		3,9	5,6	6	
Реальные доходы, %	обновленный	3,3	0,5	1,3	2,9	3,4
	действующий		3,1	3	3,4	
Оборот розничной торговли, %	обновленный	3,9	1,9	2,1	3	3,6
	действующий		3,5	4,4	4,7	
Приток/отток капитала, \$ млрд	обновленный	-60	-90	-30	-10	0
	действующий		-25	0	20	
Индекс потребительских цен, % на конец года	обновленный	6,5	6	5	4,5	4,3
	действующий		4,8	4,9	4,4	

Таблица 1. Скорректированный прогноз Минэкономразвития на период до 2017 года

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	май	янв.-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт. к апр. ¹⁾	янв.-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	-1,3	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{6) 7)}	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата ⁷⁾	102,1	103,7	90,4 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	0,6	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32272	31078	34377 ⁵⁾	34400 ⁵⁾		32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 ⁸⁾		152,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 ⁸⁾		77,0 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле). В январе - мае 2015 г. реальные располагаемые доходы населения упали на 3,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В мае снижение составило 6,4% против снижения на 3,9% в апреле относительно соответствующего периода 2014 года. Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности (в апреле-мае 0,6%).

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года. Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

За январь-март 2015 года потребительская инфляция составила 7,4%. Ежемесячные темпы инфляции начали замедляться с середины февраля. В марте потребительские цены выросли на 1,2 процента. За годовой период темп роста цен в марте также значительно замедлился – до 16,9% с 16,7% в феврале и 15% в январе.

Потребительская инфляция, после значительного роста цен в ноябре-феврале, с марта замедляется, особенно во II квартале, который будет ниже прогнозируемых ранее значений. Ежемесячный прирост инфляции в апреле составил 0,5%, в мае – 0,4% (для сравнения – в среднем 2,5% в ноябре-феврале). С третьей декады апреля и до конца мая еженедельный рост цен не превышал 0,1 процента. В июне замедление продолжилось – по оценке рост цен составит 0,1-0,3 процента. Основным фактором такой динамики стало значительное укрепление рубля (с середины февраля по май рубль укрепился на 22%, откатившись к значениям начала декабря (50-52 рубля)), сокращение волатильности его динамики, и на этом фоне – снижение инфляционных ожиданий экономических агентов. Инфляция в годовом выражении, после пика в марте 16,9%, к маю понизилась до 15,8%, что ниже прогнозируемых значений на 0,9-1 п. пункта, в том числе более сильный рубль дал отрицательный вклад – 0,6-0,7 п. пункта.

Инфляция и рост цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

Обзор рынка инвестиций

За I квартал 2015 года инвестиции в основной капитал в целом по экономике упали на 3,6% к уровню соответствующего периода прошлого года и составили 1969,7 млрд. рублей. В то время как по полному кругу предприятий внутригодовая динамика показателя характеризуется замедлением уже с начала прошлого года, по крупным и средним организациям в течение первых трех кварталов 2014 года продолжался небольшой рост, а спад отмечен лишь с IV квартала. После роста инвестиций крупных и средних организаций при снижении инвестиций в целом по экономике в течение прошлого года в конце 2014 года отмечался более глубокий спад инвестиций крупных и средних организаций (на 9,0 %) по сравнению с динамикой инвестиций по полному кругу (сокращение на 2,8 %).

Динамика физического объема инвестиций в основной капитал
в % к соответствующему периоду предыдущего года

	2011	2012	2013	2014				2015
	I кв.	I кв.	I кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.
Крупные и средние организации	101,9	116,8	95,0	101,8	102,1	103,1	91,0	95,2
Полный круг организаций	103,9	113,9	102,5	94,7	98,1	98,5	97,2	96,4

По итогам января-мая инвестиции в основной капитал снизились на 4,8% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в мае на 7,6%, что является максимальным снижением в текущем году. Неопределенность экономической ситуации, а также сохраняющиеся достаточно жесткие условия кредитования остаются основными факторами, сдерживающим инвестиционную активность.

Инвестиции в основной капитал



Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве остается в отрицательной области (по балансу оценок), как и оценка строителями собственного портфеля заказов. Загрузка производственных мощностей в среднем по отрасли в первом квартале текущего года составляет 64%. Она оставалась практически неизменной и в течение прошлого года (63-64%). При этом сохраняется разница в уровне загрузки строительных мощностей в зависимости от размера организации: чем крупнее предприятие, тем она выше (для предприятий с численностью работников свыше 250 человек загрузка составляет 69%, а с численностью до 50 человек – на 10 п.п. меньше). В видовой структуре инвестиций в I квартале 2015 года продолжилась тенденция снижения доли инвестиций в жилища, которая достигла относительного максимума в III квартале 2014 г. (7,1%), которая не превышала это значение с конца 2008 года. Отметим, что в прошедшем году было введено в действие рекордное количество квадратных метров жилья, которое составило 84,2 млн. кв. м. общей площади. Это на 17,1 % больше, чем в 2013 году, и на 20,1 млн.кв.м. больше докризисного максимума 2008 года. Доля инвестиций в жилища в I квартале 2015 года снизилась до 5,4% против 6,3% в IV квартале 2014 года и 5,7% в I квартале 2014 года. При этом наблюдается снижение инвестиций в строительную отрасль (на 4,5% в I квартале 2015 г.) и производство строительных материалов (падение на 23%).

Структура инвестиций в основной капитал по видам основных фондов
(без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, ненаблюдаемых прямыми статистическими методами), %

	2011	2012	2013	2014				2015
	I кв.	I кв.	I кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.
Инвестиции в основной капитал – ВСЕГО	100	100	100	100	100	100	100	100
в том числе:								
жилища	5,0	4,0	4,9	5,7	6,2	7,1	6,3	5,4
здания (кроме жилых) и сооружения	52,2	49,9	46,5	49,7	49,0	50,4	49,8	46,6
машины, оборудование, транспортные средства	34,1	36,4	38,6	33,7	34,7	33,4	34,4	34,8
прочее	8,7	9,7	10,0	10,9	10,1	9,1	9,5	13,2

Инвестиции по сегментам коммерческой недвижимости

В начале 2015 г. произошло перераспределение спроса – снижение интереса к традиционно популярной торговой недвижимости; основное внимание инвесторов было обращено в сторону офисного сегмента, где было закрыто порядка 60% от общего объема сделок, а размер инвестиций составил примерно \$316 млн; и также около \$180 млн было инвестировано в земельные участки с последующим развитием территорий под МФК.



Традиционно инвесторы в начале года наименее активны, а резкая девальвация национальной валюты в конце прошлого года стала дополнительным стимулом для крайне консервативного поведения всех участников рынка, располагающих средствами для инвестирования. Кроме того, в течение всего 2014 г. происходил отток инвестиций из российской экономики. По данным Центрального банка РФ, чистый отток капитала из России в 2014 г. составил \$154,1 млрд, тогда как в 2013 г. показатель составлял \$61 млрд. По предварительным прогнозам ЦБ РФ, в 2015 году отток продолжится и составит \$111 млрд.

Помимо сокращения интереса со стороны иностранного капитала, одним из существенных ограничений инвестиционного спроса явилось ужесточение кредитной политики банками. Ставки по кредитам уже в конце прошлого года стали запретительными и находились на уровне 20-25% в рублях. Кроме того, банки неохотно кредитуют девелоперов, однако по сравнению с декабрем 2014 г. среднерыночные ставки несколько снизились. При этом конкретный размер ставки зависел от характера залога, финансового состояния девелопера, истории взаимоотношений с банком и других показателей.

Снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 14%, стабилизация и рост цен на нефть, а также укрепление национальной валюты позволили в начале 2015 г. закрыть несколько знаковых сделок на рынке. В начале 2015 г. инвестиционный рынок остается «рынком покупателя» и с учетом снижения ставок аренды и роста ставок капитализации дает проактивным инвесторам множество возможностей для выгодных приобретений, что уже подтверждается интересными транзакциями.

Российский рынок недвижимости традиционно остается преимущественно локальным. Хотя доля иностранных инвесторов в коммерческую недвижимость России в начале года и увеличилась до 30% (с 18% в прошлом году), – это, скорее, результат закрытия уникальной крупной транзакции на рынке: американский фонд Hines приобрел одно из трех офисных зданий комплекса «Метрополис» (сделка оценивается в \$150-180 млн). Таким образом, когда большинство институциональных фондов заняли выжидательную позицию, крупные международные инвесторы, присутствующие на российском рынке, продолжают инвестировать в качественные объекты коммерческой недвижимости.

Прогноз на 2015 год

В 2015 г. основным сдерживающим фактором для инвестиционных сделок в России будет оставаться высокая стоимость финансирования и сохраняющаяся неопределенность геополитической и макроэкономической ситуации.

Негативные факты развития российской экономической ситуации привели к снижению кредитных рейтингов российских суверенных обязательств рейтинговыми агентствами. Но у нас есть основания полагать, что в 2015 г. все-таки будут осуществлены некоторые знаковые сделки. Таким образом, при дальнейшей стабилизации национальной валюты и снижении ключевой ставки в 2015 г. можно будет ожидать закрытия некоторых сделок, работа над которыми велась в 2014 г.

Для российского рынка в большей степени станет определяющим рост цен на энергоресурсы, дальнейшее снижение ставок по кредитам и возобновление интереса со стороны западных инвесторов. На протяжении 2015 г. рынок будет наблюдать больше транзакций, закрывающихся по новым ценовым уровням, что станет катализатором для его роста в будущем.

Бурное развитие российского рынка недвижимости в предшествующие годы и интерес к нему со стороны инвесторов позволяют предполагать, что на рынке продолжает формироваться отложенный спрос, и это позволяет рассчитывать на то, что после стабилизации рынок ждет не затяжная стагнация, а выход на новую траекторию роста.

Вывод: Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>, <http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/35359/>

Московский регион занимает 1-2-е место в рейтинге инвестиционного климата в 2014г.

Таблица 1. Распределение российских регионов в рейтинге инвестиционного климата в 2014 году

Номер на графике 2	Регион
Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)	
10	Московская область
18	г. Москва
29	г. Санкт-Петербург
32	Краснодарский край

Московский регион занимает 1-2-е место в рейтинге инвестиционного потенциала в 2014г.

Таблица 3. Инвестиционный потенциал российских регионов в 2014 году

Ранг потенциала	Ранг риска, 2013		Регион (субъект федерации)	Доля в общероссийском потенциале, 2014 год (%)	Изменение доли в потенциале, 2014 год к 2013 году (п.п.)
	2014 год	2013 год			
1	1	10	г. Москва	14.569	-0.749
2	2	6	Московская область	6.046	-0.028
3	3	4	г. Санкт-Петербург	4.780	-0.685
4	4	1	Краснодарский край	2.788	0.108

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

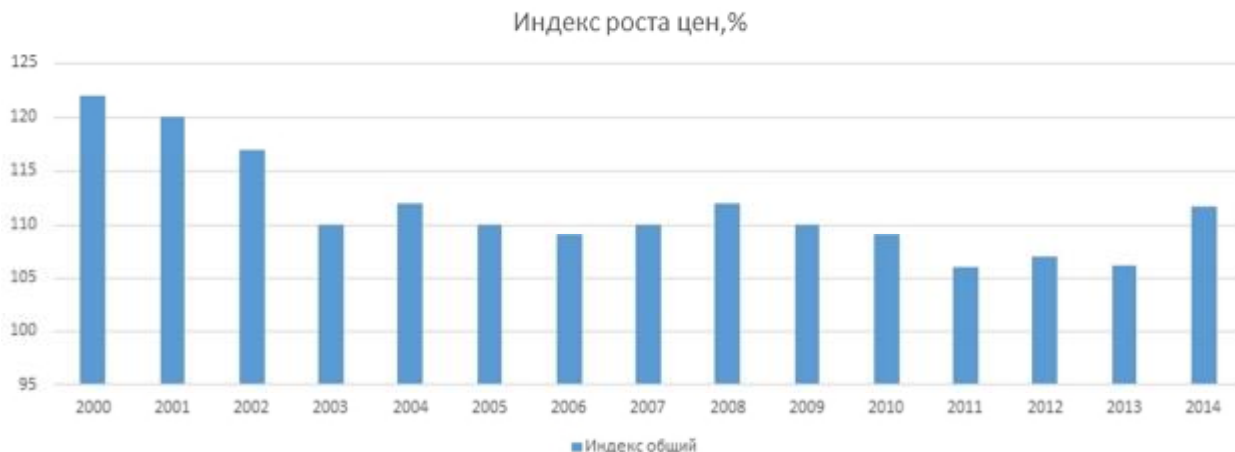
7.3. Тенденции на рынке коммерческой недвижимости по итогам 1 пг. 2015г.

Оборот розничной торговли в Москве за 2014 года превысил 4,4 трлн рублей, что на 2,4% больше, чем в 2013 году, при годовой инфляции в 11,7%. Таким образом, в сопоставимых ценах можно констатировать падение оборота розничной торговли на 8%.

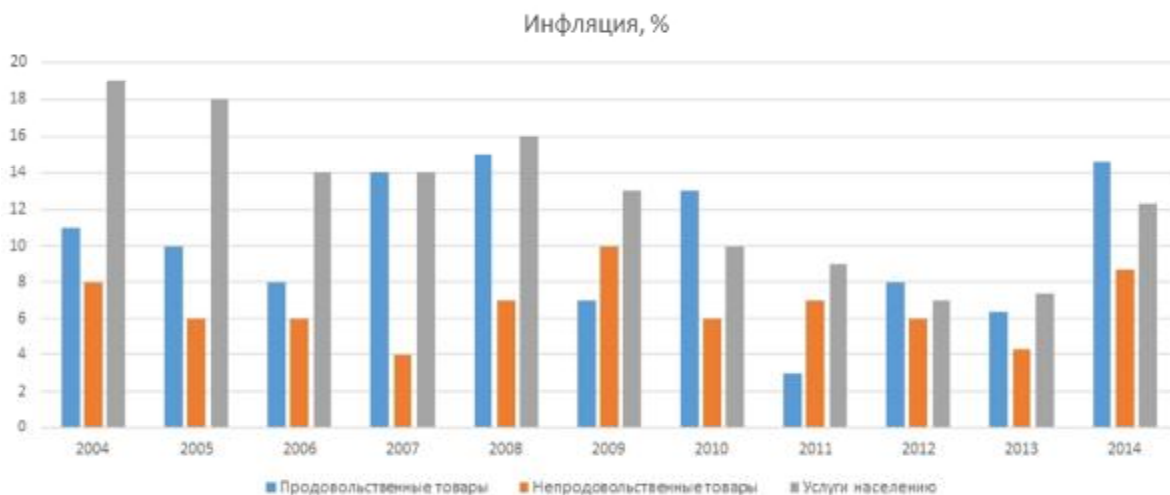
В структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров в 2014 году составил 48,4%, что соответствует балансу предыдущих лет. Для справки, аналогичный показатель для Санкт-Петербурга – 66%, а средний по РФ – 59%.

Оборот общественного питания за 2014 год составил 174,1 млрд рублей, что больше оборота за 2013 только на 0,7%, в то время как за 2013 год оборот вырос на 7,7%. Таким образом, стагнация затронула и сектор общественного питания. Рост цен на товары – самый высокий за 10 лет, не считая 2009 год. В то время как рост цен на услуги населению хотя и самый высокий за последние 5 лет, но не превышает показатели до 2009 года.

ДИНАМИКА РОСТА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН В МОСКВЕ

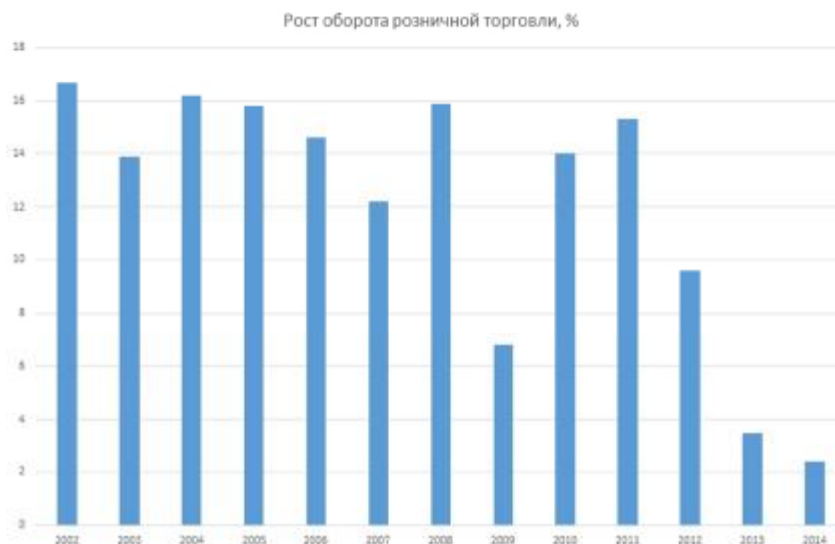


ДИНАМИКА РОСТА ЦЕН В МОСКВЕ ПО ТОВАРНЫМ ГРУППАМ



Таким образом, наблюдается резкий рост цен, приведший к падениям реальных доходов населения, что неминуемо приведет к дальнейшему замедлению темпов роста оборота розничной торговли. С учетом того, что рост замедляется уже 4-й год подряд, в 2015 году возможно снижение оборота розничной торговли, чего не наблюдалось даже в 2009 году.

РОСТ ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В МОСКВЕ

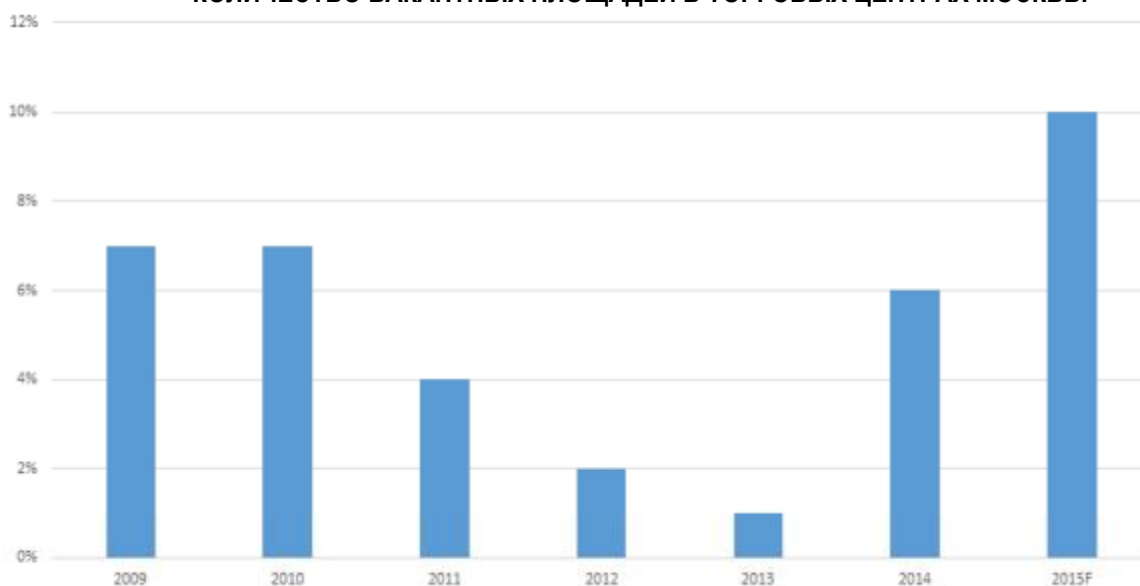


По итогам 2014 года в Москве введено 15 торговых центров, с общей арендопригодной площадью в 732 100 кв. м., что является наибольшим показателем за всю историю столицы. Рост ввода по сравнению с 2013 годом составил 25,7%.

Часть проектов, анонсировавших ввод в 2014 году перенесло открытие на 2015 год, в том числе такие крупные проекты как, «Колумбус» (135 000 кв. м GLA), «Кунцево Плаза» (68 000 кв. м GLA) и ТЦ Mari (70 000 кв. м GLA).

Средняя заполняемость открывшихся торговых центров находится на уровне 70%. Часть проектов, таких как «Мозаика», «Ханой-Москва» и «Алфавит», открылось только с якорными арендаторами. В сумме с негативными тенденциями со стороны спроса, это привело к росту уровня вакантных площадей до 6% по итогам 2014 года, что является самым высоким показателем за последние годы. В связи с падением покупательской способности населения в 2015 году прогнозируется дальнейшее нарастание уровня вакантных площадей до 10%.

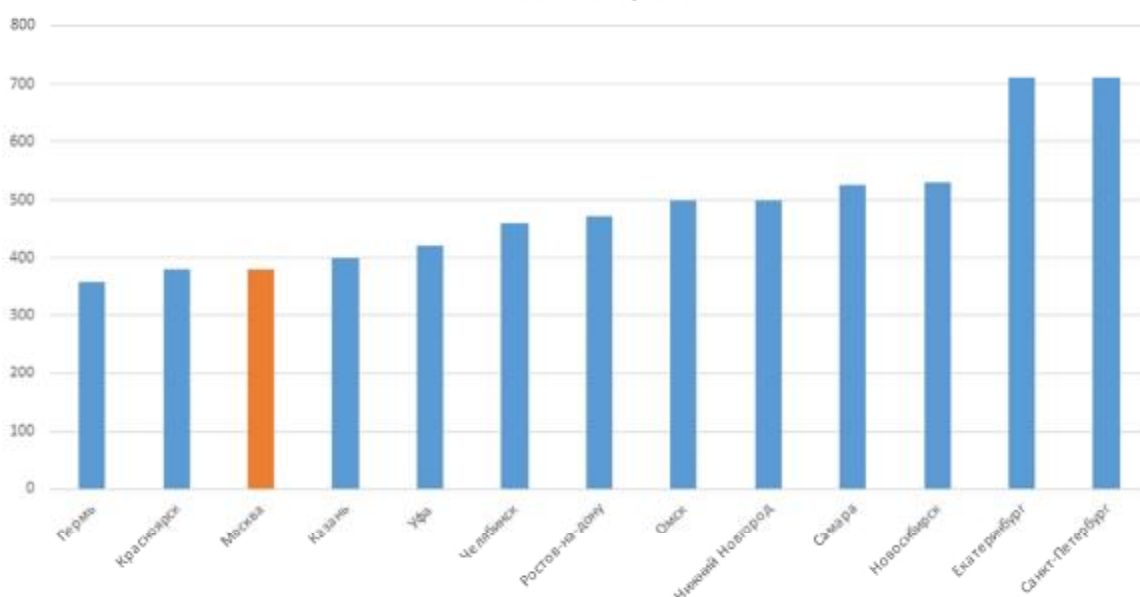
КОЛИЧЕСТВО ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ



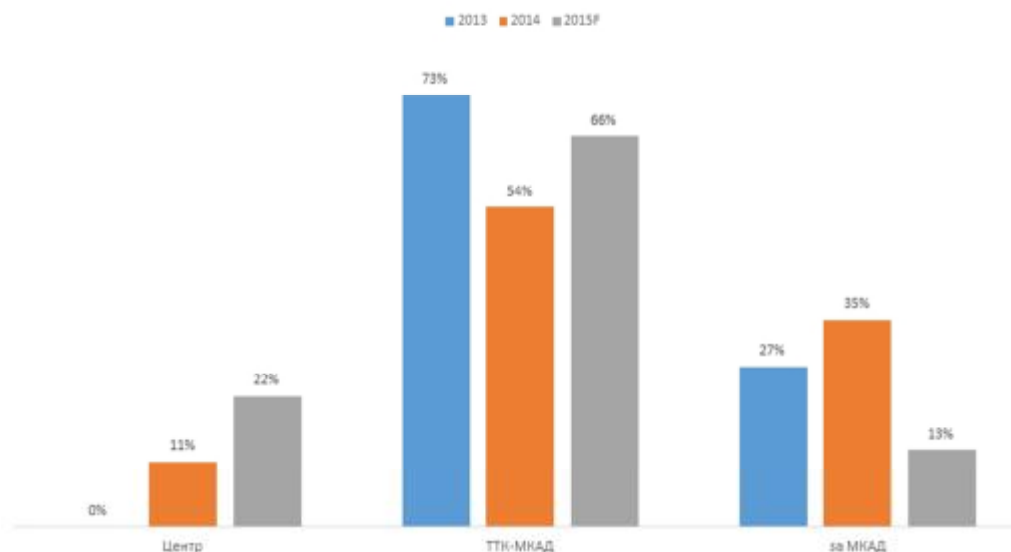
Обеспеченность качественными торговыми площадями в Москве по итогам 2014 года составляет 381 кв. м. GLA на тысячу жителей, что ниже других городов-миллионников России.

НАСЫЩЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ РФ

GLA кв. м на тысячу жителей



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА МОСКВЫ



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2014 ГОДА

Развивающийся экономический кризис, девальвация рубля и падение реальных доходов населения привели к следующим тенденциям на рынке торговой недвижимости Москвы:

- Отказ от номинирования ставок в долларах и переход к рублевым ставкам, что обусловлено девальвацией рубля. По итогам 2014 года зафиксировано падение ставок в долларовом эквиваленте на 20-25%, состоялся массовый переход на рублевые ставки с увеличением доли платежей, зависящих от торгового оборота оператора.
- Увеличение доли договоров, основанных только на проценте с оборота (без фиксированной базовой ставки). Для якорных гипермаркетов процент с оборота составляет от 1 до 3%, для операторов торговой галереи может достигать 15%.
- Рынок однозначно переходит в категорию «рынка арендатора», что означает повышение требований операторов к местоположению и маркетинговой концепции вновь построенных и существующих ТЦ.
- Принимая во внимание изменения покупательского поведения, прогнозируем увеличение популярности ТЦ районного и микрорайонного масштаба с GLA менее 10 000 кв. м. Дополнительным преимуществом данного формата является относительно небольшая общая капиталоемкость проекта (в абсолютных цифрах).

Рынок в целом. Продажа

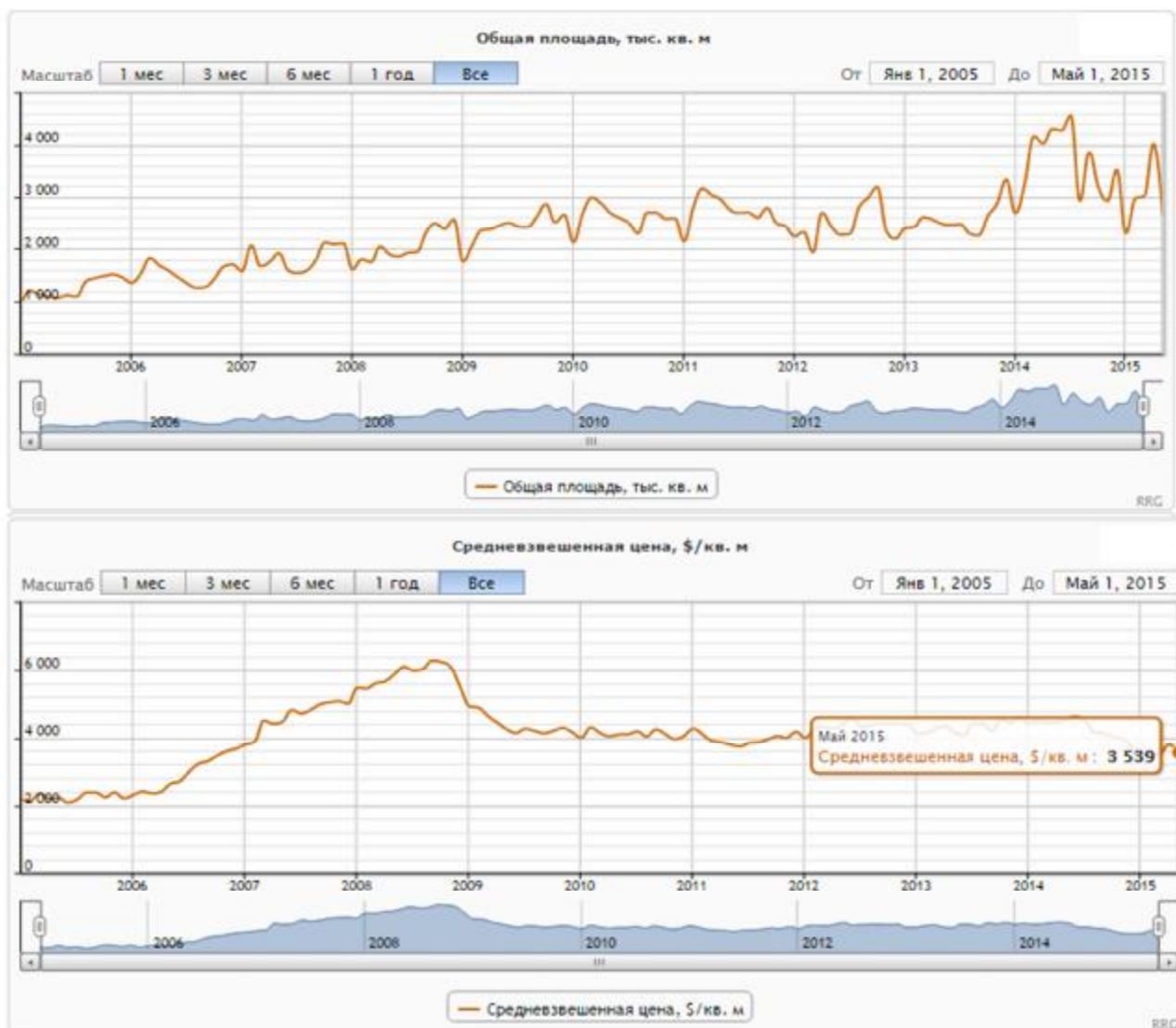
В мае на продажу предлагалось 1 620 объектов общей площадью 2 640 тыс. кв.м и общей стоимостью 9,346 млрд. \$, что ниже показателей апреля 2015 г. на 24% по количеству и на 34% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 7% и составила 3 539 \$/кв.м. Курс доллара в апреле снизился на 5%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена снизилась на 12%.

Если ранее динамика цен на коммерческую недвижимость в долларовом и рублевом выражении носила разнонаправленный характер, то теперь цены как в рублевом, так и в долларовом выражении снизились одновременно, что может свидетельствовать об усилении кризисных явлений на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Необходимо заметить, что рынок купли-продажи гораздо более инерционен по сравнению с арендой, собственники не готовы быстро снижать цены, а в нынешней ситуации это необходимо.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 48%. Далее идут торговые помещения (20%), производственно-складские помещения (18%) и помещения свободного назначения (14%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 620	9 346	2 640	1,63	3 539
К апрелю 2015	▼ -24%	▼ -39%	▼ -34%	▼ -14%	▼ -7%
К маю 2014	▼ -17%	▼ -52%	▼ -39%	▼ -26%	▼ -23%

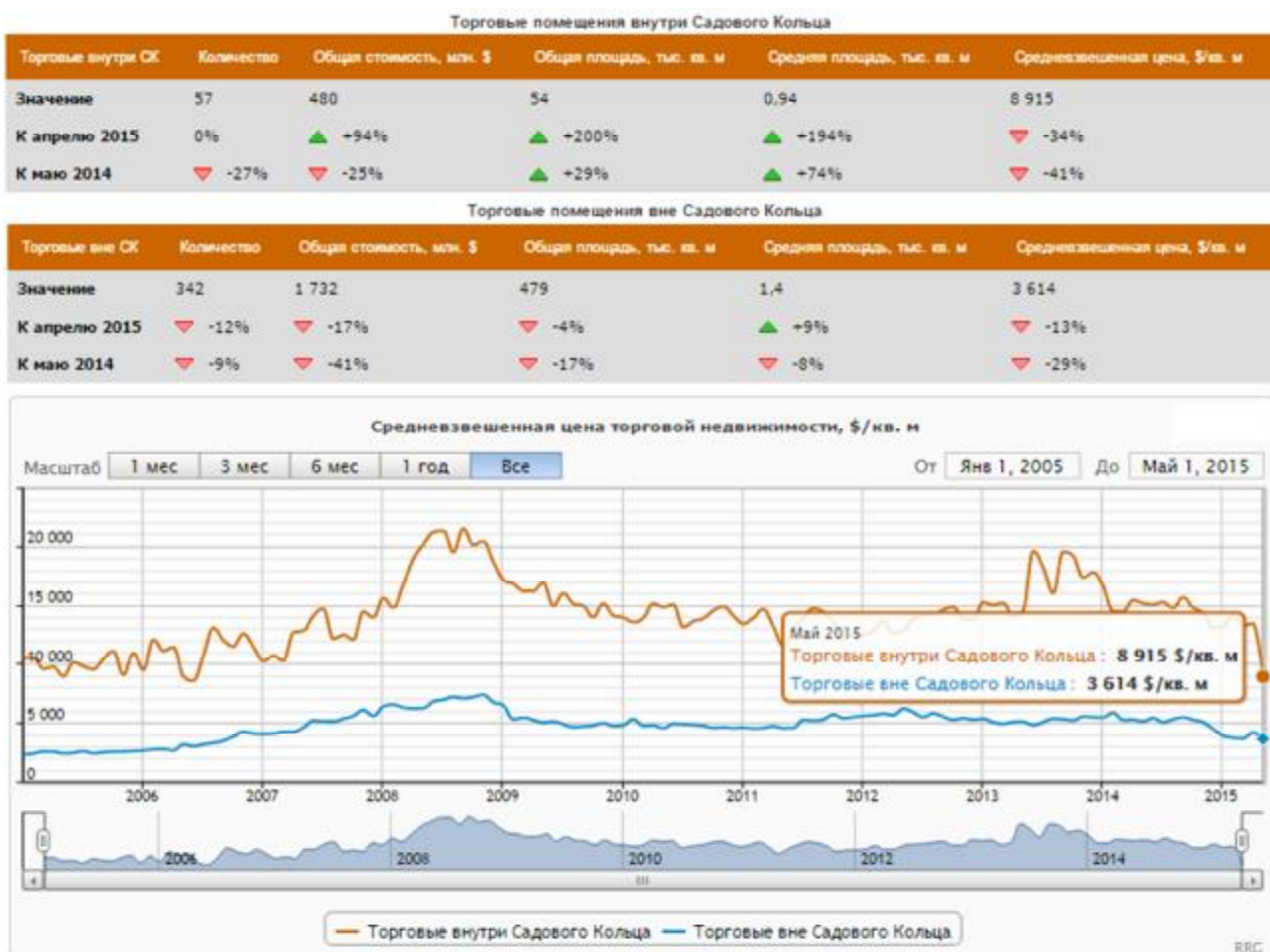


Торговая недвижимость. Продажа

Объем предложения торговых помещений на продажу в мае 2015 г. по количеству снизился на 11%, а по общей площади – вырос на 3%. Всего экспонировалось 399 объектов общей площадью 533 тыс. кв.м и общей стоимостью 2,212 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 57 объектов общей площадью 54 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству не изменился, но по общей площади вырос в 2,9 раза. Цена за месяц снизилась на 34% и составила 8 915 \$/кв.м. Следует отметить, что рост площади предложения и снижение уровня цен были вызваны выходом в мае на рынок крупного торгового объекта на ул.Ильинка (34 000 кв.м, 6 357 \$/кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 12%, а по общей площади – на 4%, составив 342 объекта общей площадью 479 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц уменьшилась на 13% и составила 3 614 \$/кв.м. Снижение цены было обусловлено как окончанием экспонирования в апреле дорогого объекта на Свободном пр-те (18 214 кв.м, 5 620 \$/кв.м), так и началом экспонирования в мае крупных и дешевых торговых объектов на Чечерском пр-де (9 000 кв.м, 1 222 \$/кв.м) и на Мосфильмовской ул. (30 117 кв.м, 1 660 \$/кв.м).



Офисная недвижимость. Продажа

Объем предложения офисных помещений на продажу в мае 2015 г. снизился на 27% по количеству и на 45% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 902 объекта общей площадью 1 275 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,201 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре снизилось на 30%, их общая площадь — на 40% до 194 объектов площадью 184 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам осталась на уровне апреля и составила 7 822 \$/кв.м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц уменьшился на 26% по количеству и на 46% по общей площади, и составил 708 объектов общей площадью 1 091 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в мае уменьшилась на 8% до 3 451 \$/кв.м, что помимо валютных колебаний было связано с изменением структуры предложения - уходом в апреле дорогого офисного объекта на Кутузовском пр-те (48 671 кв.м, 9 969 \$/кв.м), и выходом в мае дешевого офисного объекта на Кавказском б-ре (6 534 кв.м, 1 253 \$/кв.м).

Уровень снижения цен на офисные помещения был ниже, чем на торговые помещения как за месяц, так и за год, что свидетельствует о большей консервативности рынка офисных помещений по сравнению с рынком торговых помещений.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	194	1 435	184	0,95	7 822
К апрелю 2015	▼ -30%	▼ -40%	▼ -40%	▼ -14%	-0%
К маю 2014	▼ -30%	▼ -60%	▼ -54%	▼ -34%	▼ -13%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	708	3 765	1 091	1,54	3 451
К апрелю 2015	▼ -26%	▼ -50%	▼ -46%	▼ -27%	▼ -8%
К маю 2014	▼ -20%	▼ -59%	▼ -49%	▼ -36%	▼ -20%



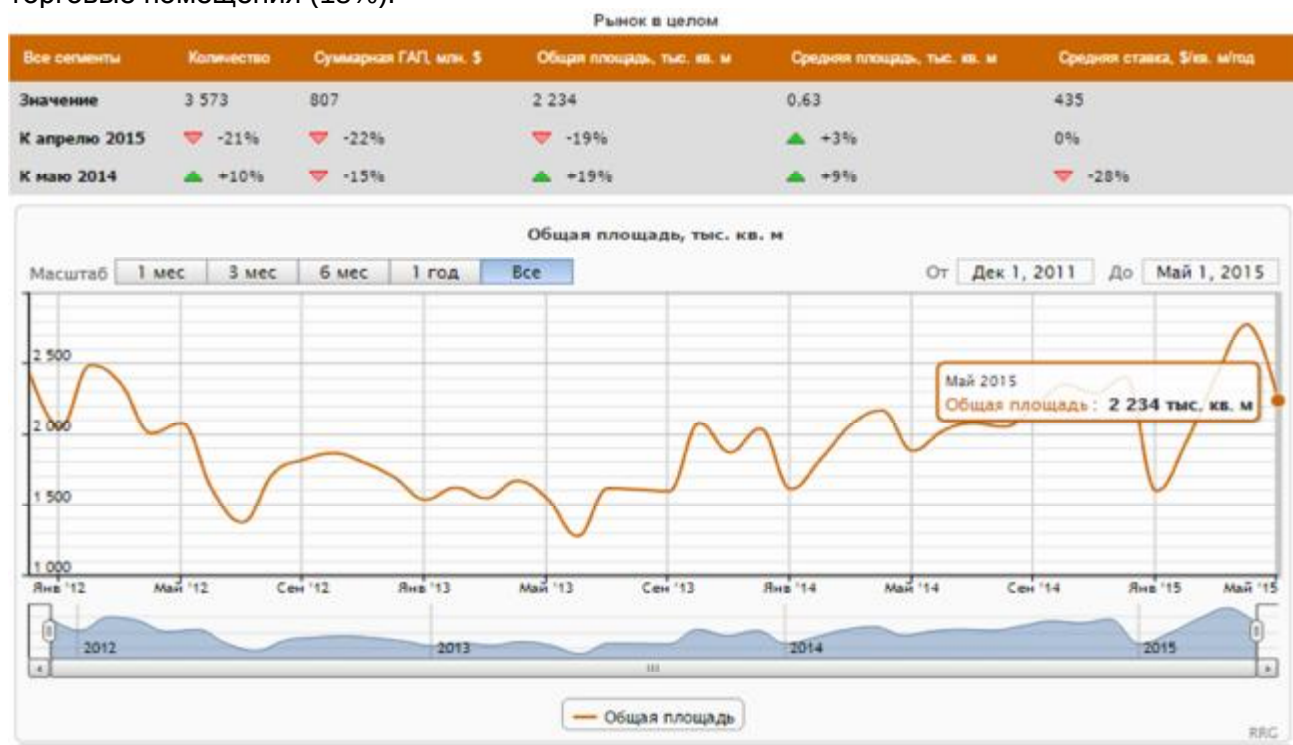
Рынок в целом. Аренда

В мае 2015 г. в аренду предлагалось 3573 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 2 234 тыс. кв.м. Объем предложения за май по количеству снизился на 21% и на 20% по общей площади.

Средняя арендная ставка за месяц осталась на уровне апреля и составила 435 \$/кв.м/год. С учетом снижения курса доллара в мае на 5%, снижение средней арендной ставки в рублевом эквиваленте составило 5%. Таким образом, прогноз по снижению рублевых ставок оправдывается.

Существенное снижение объема предложения в мае традиционно связано с большим количеством праздничных дней в месяце. При этом по сравнению с показателями прошлого года площадь предлагаемых в аренду объектов увеличилась на 19%. С учетом снижения ставок в рублях при отсутствии их изменений в долларах это свидетельствует о сохранении на рынке недвижимости кризисных явлений.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 55%. Далее идут производственно-складские (30%) и торговые помещения (15%).



Офисная недвижимость. Аренда

В мае 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду уменьшился на 21% по количеству и на 18% по общей площади и составил 2 100 объектов общей площадью 1 238 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 21%, а общая площадь - на 24%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 2% и составила 595 \$/кв.м/год, что было обусловлено ростом доли дорогих объектов, которые сдаются по ставкам выше 600 \$/кв.м/год, с 35% в апреле до 39% в мае.

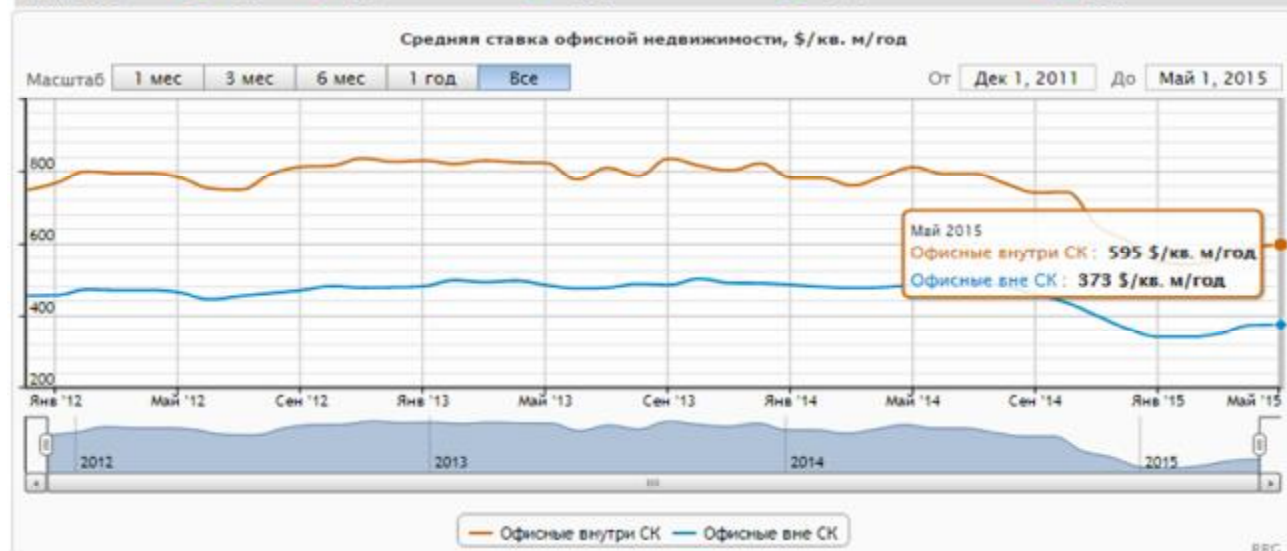
За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству снизился также на 21%, а по общей площади - на 17%. Средняя ставка не изменилась, составила 373 \$/кв.м/год.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	393	118	186,81	0,475	595
К апрелю 2015	▼ -21%	▼ -23%	▼ -24%	▼ -4%	▲ +2%
К маю 2014	▲ +16%	▼ -17%	▲ +16%	-0%	▼ -27%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 707	399	1 051,24	0,616	373
К апрелю 2015	▼ -21%	▼ -18%	▼ -17%	▲ +4%	0%
К маю 2014	▲ +5%	▼ -8%	▲ +23%	▲ +17%	▼ -23%



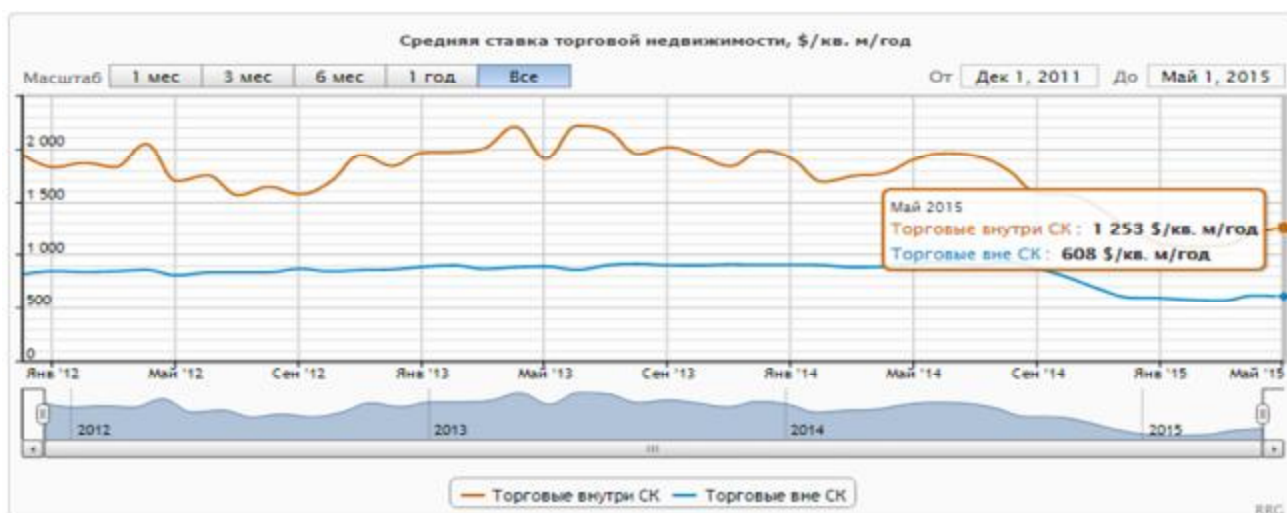
Торговая недвижимость. Аренда

В мае 2015 г. на рынке экспонировалось 895 объектов общей площадью 324 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество и общая площадь торговых объектов снизились на 23%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 86 помещений общей площадью 24 тыс. кв.м, что на 27% ниже показателя апреля по количеству и на 35% - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 4% и составила 1 253 \$/кв.м/год, что было обусловлено ростом в общем объеме предложения доли дорогих объектов.

Количество и общая площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в мае 2015 г. уменьшились на 22%. Объем предложения составил 809 помещений общей площадью 299 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 1% и составила 608 \$/кв.м/год.

Уровни изменения ставок за 12 последних месяцев в центре и за его пределами продолжают оставаться сопоставимыми друг с другом, что может говорить о примерно одинаковом влиянии ситуации в макроэкономике на данные сегменты в среднесрочной перспективе. По изменению ставок за месяц более выигрышно смотрелись помещения в центре.



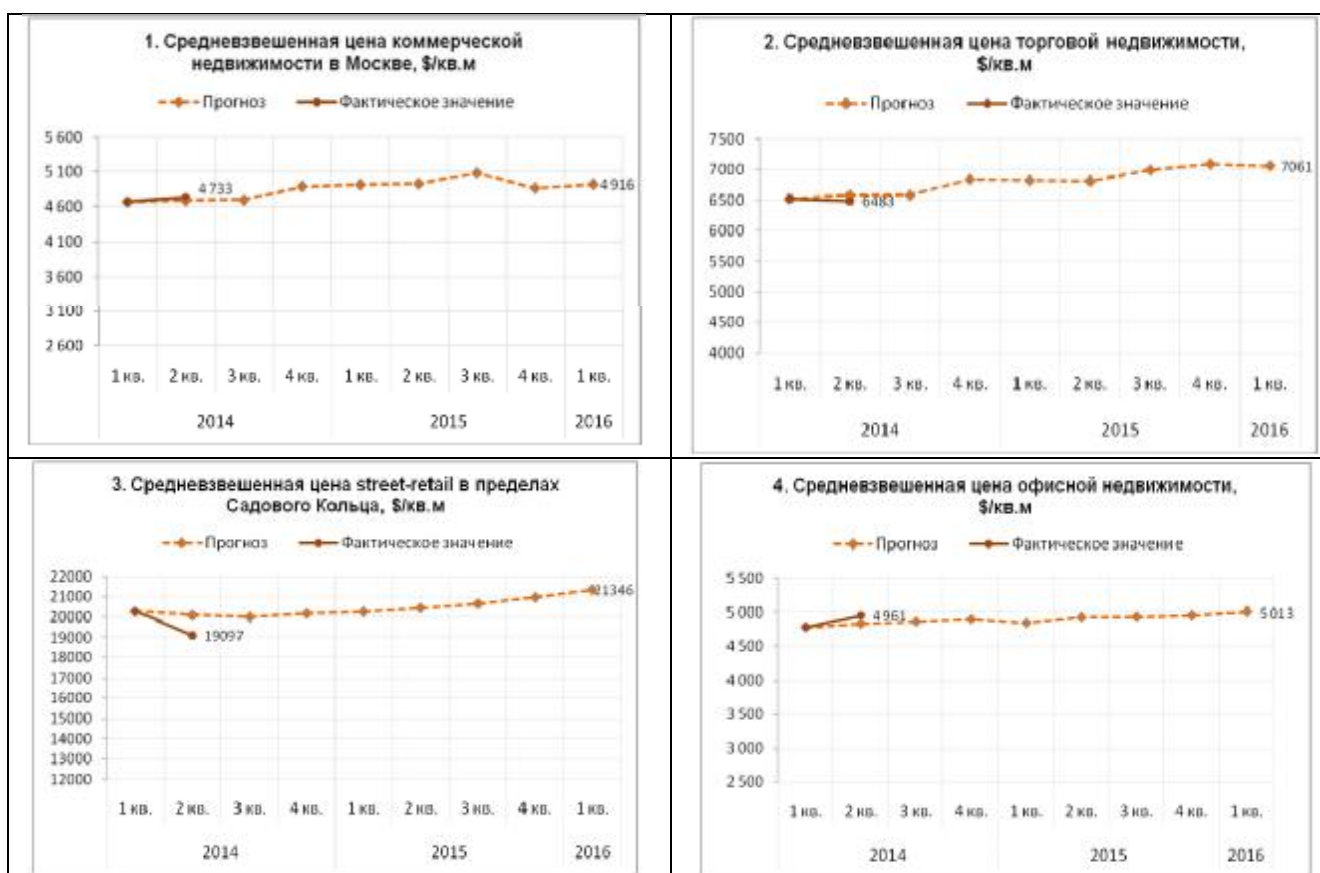
Торговые помещения внутри Садового Кольца

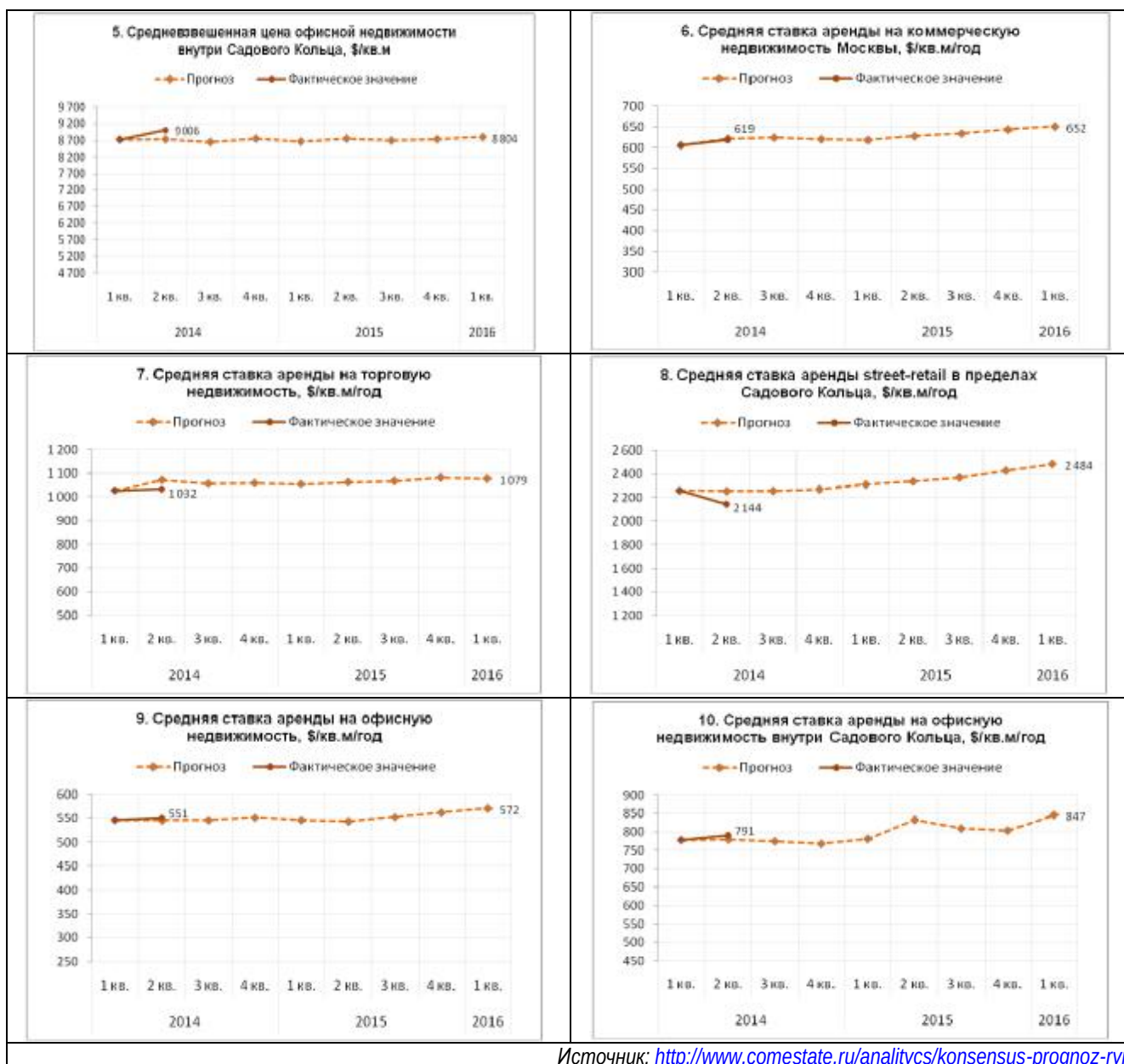
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	86	34	24,321	0,283	1 253
К апрелю 2015	▼ -27%	▼ -31%	▼ -35%	▼ -10%	▲ +4%
К маю 2014	▼ -7%	▼ -43%	▼ -26%	▼ -21%	▼ -34%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	809	164	299,474	0,37	608
К апрелю 2015	▼ -22%	▼ -29%	▼ -22%	0%	▼ -1%
К маю 2014	▲ +17%	▼ -20%	▲ +7%	▼ -8%	▼ -33%

Далее представлен прогноз по удельным ценам/ставкам арендной платы коммерческой недвижимости Москвы на период до 2 кв. 2016г.





Источник: <http://www.comestate.ru/analytics/konsensus-prognoz-ryn>

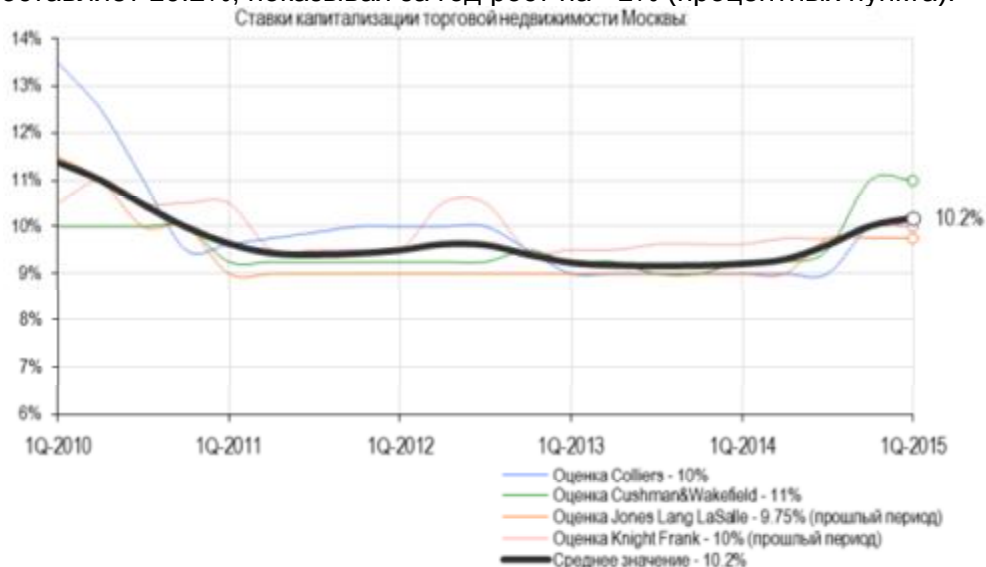
Уровень вакантных площадей

Основной объем свободных торговых помещений Москвы сконцентрирован в новых торговых центрах, введенных в эксплуатацию в 2014-2015 гг. Средний уровень вакантности (в начале года – 7-8%) будет продолжать расти как минимум до конца лета 2015 года. При этом уровень вакантных площадей может сильно различаться в зависимости от уровня и качества ТЦ.



Ставки капитализации

Напряженные отношения между Россией и Западом, нестабильность на Украине, замедление экономического роста вместе с волатильностью обменного курса по-прежнему являются основными факторами риска для инвестора (особенно иностранного). Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.2%, показывая за год рост на +1% (процентных пункта).



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

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

Источник: Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога", рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол №5 от 18.09.2008); <http://www.top-ocenka.com/ocenka-metodicheskie-rekomendacii-ocenka-imuwestvennyh-aktivov-dlja-celej-zaloga.html>

Объекты оценки являются ликвидным в своей категории – торговые помещения, так как:

- ü имеют престижное местоположение на 1-й линии Профсоюзной улицы
- ü имеют наиболее ходовой формат для данного типа торговой недвижимости;

Выводы

Вывод:

- ü Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики

страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.

- ü По итогам 2014 года незначительность и разнонаправленность изменений объемно-ценовых параметров может отражать общую макроэкономическую нестабильность, при этом ухудшение ситуации заметить пока можно только по снижению цен на рынке продажи. Продолжение ухудшения ситуации в макроэкономике вероятнее всего приведет к тому, что в 1 квартале 2015г. произойдет снижение цен и ставок как в долларовом, так и в рублевом эквиваленте по большинству сегментов.
- ü За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 12%, а по общей площади – на 4%, составив 342 объекта общей площадью 479 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена предложения торговой недвижимости в 1 квартале 2015 года снизилась на 13% и составила 3 614 \$/кв.м.
- ü Объем предложения торговых помещений на продажу в мае 2015 г. по количеству снизился на 11%, а по общей площади – вырос на 3%. Всего экспонировалось 399 объектов общей площадью 533 тыс. кв.м и общей стоимостью 2,212 млрд. \$.
- ü В мае 2015 г. на рынке экспонировалось 895 объектов общей площадью 324 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество и общая площадь торговых объектов снизились на 23%.
- ü Из указанных объектов в центре экспонировалось 86 помещений общей площадью 24 тыс. кв.м, что на 27% ниже показателя апреля по количеству и на 35% - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 4% и составила 1 253 \$/кв.м/год, что было обусловлено ростом в общем объеме предложения доли дорогих объектов.
- ü Количество и общая площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в мае 2015 г. уменьшились на 22%. Объем предложения составил 809 помещений общей площадью 299 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 1% и составила 608 \$/кв.м/год.
- ü Уровни изменения ставок за 12 последних месяцев в центре и за его пределами продолжают оставаться сопоставимыми друг с другом, что может говорить о примерно одинаковом влиянии ситуации в макроэкономике на данные сегменты в среднесрочной перспективе. По изменению ставок за месяц более выигрышно смотрелись помещения в центре.
- ü Снижение цен как за квартал, так и за год наряду с ростом объема предложения отражает ухудшение ситуации в инвестиционном и деловом климате России.
- ü Оцениваемое имущество расположено в плотно застроенном жилом районе г. Москвы: для района расположения оцениваемых площадей наиболее востребованными являются среднеформатные сетевые торговые помещения. Соответственно, объект оценки представляет собой актив с высоким коммерческим и инвестиционным потенциалом.
- ü Стоимость одного квадратного метра площадей, аналогичных оцениваемым, составляет порядка 140,0-180,0 тыс. руб./кв.м.
- ü Оцениваемое имущество является ликвидным, срок экспозиции в текущих экономических условиях оценивается в размере от 0,5 до 1,0 года.
- ü Потенциальными покупателями Объекта могут выступать крупные российские и международные торговые сети и инвестиционные фонды.

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- <http://www.blackwood.ru/>
- GVA Sawyer;
- JonesLangLaSalle;
- KnightFrank;
- <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2015>
- http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

Основные этапы процесса оценки.



Источник: п.16 ФСО №1

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - ü Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование ((НЭИ) объектов оценки – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объектов аренды проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования объектов оценки состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов аренды. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающие собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объектов оценки.

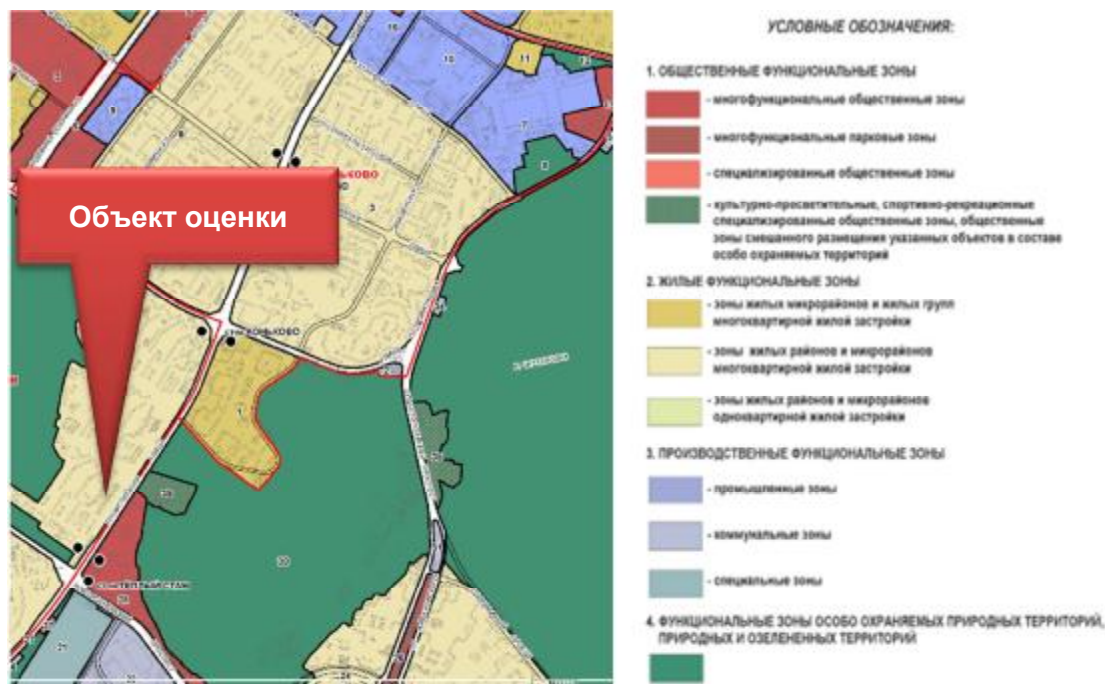
Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объект может рассматриваться как *встроено-пристроенные помещения коммерческого назначения*.

Объект оценки представляет собой встроенные помещения (которые не могут быть рассмотрены отдельно от основного здания), поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка торговой недвижимости г. Москва позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является использование в качестве торговых.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке (собственник – г. Москва). Назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать в качестве помещений коммерческого назначения.

Согласно генерального плана г. Москвы, территория, на которой расположен объект оценки, относится к зоне жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки. Фрагмент Генерального плана г. Москва с указанием месторасположения объекта оценки представлен ниже.



Фрагмент Генерального плана г. Москвы (район расположения объекта оценки) http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Физическая осуществимость вариантов.

Существующее использование предполагает продолжающееся использование имущества в том виде, в котором оно использовалось на дату определения стоимости, с учетом способности имущества продолжать вносить свой вклад в стоимость компании. Альтернативные или более вероятные (в случае продажи) варианты использования в расчет не принимались.

Как следует из характеристик оцениваемых помещений, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование с позиции их существующего использования.

На дату оценки рассматриваемые помещения используются как торговые. В помещениях выполнен соответствующий ремонт. Состояние отделки оценивается как простая, требуется проведения локальных косметических работ.

Экономическая целесообразность.

Земельный участок находится на расстоянии 2 км с внутренней стороны МКАД, вблизи станций метрополитена, с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Как следует из характеристик оцениваемых помещений, инженерного обеспечения и конструктивных особенностей, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование с позиции их существующего использования.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие **основные выводы** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: ***по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).***

Результирующий вывод по результатам анализа ННЭИ для земельных участков с улучшениями:

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по текущему варианту - в качестве объектов смешанного типа: жилых зданий с нежилыми помещениями коммерческого (торгового) назначения.

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объекты оценки представляют собой нежилые помещения (часть нежилых зданий), то есть относятся к категории встроенных помещений; площадь оцениваемых помещений составляет 7,3% и 9,1% от общей площади жилых зданий. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта

Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщики в настоящей работе не использую затратный подход в процессе оценки, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания (с учетом стоимости земельного участка) в целом может привести к существенным погрешностям.

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

где V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K – количество аналогов
 V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 a_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i – цена i -го объекта-аналога;
 N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Административно-офисные и торговые здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Качество окружения (рекреация и экология) Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки или гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса Наличие отдельного входа

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания.

8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, были получены данные о выставленных на продажу объектах в июле 2015 года (либо актуальных на дату оценки), описание которых представлено в *таблице 8.4.2.1*

Объекты-аналоги отбирались на основании следующих основных критериев:

- расположение – в удалении от центральных районов, между ТТК и МКАД
- площадь сегмента 1000-3000 кв.м

Описание объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	10 мин пеш. м. Митино Митинская улица д.17 	300 000 000	1 703,00	Продается торговое помещение. Площадь: 1515,8 кв.м. 1-й этаж и 187,3 кв.м. подвал. Помещение имеет 2 входные группы с фасада, запасной выход и дебаркадер. Парковка на 30 м/м. Высота потолков 3 м. Выделенная электрическая мощность 140 кВт электроэнергии. Все коммуникации. Наличие парковки перед зданием Якорный арендатор - Пятерочка. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/4872940/ +7 495 255-14-96 ASG Realty
2	12 мин пешком м. Текстильщики Юных Ленинцев ул., д. 7 	325 000 000	1 852,00	Продается торговое помещение. Смешанные планировки; два уровня: на первом этаже и в подвале. Внутри с качественным ремонтом, всеми необходимыми инженерными системами. Входная группа выделена и отлично визуализируется. На фасаде витрины оформлены рекламой действующих арендаторов. Якорный арендатор супермаркет Пятерочка. Торговое помещение сдано в аренду под магазины, аптеку, салон связи и др. по сути, это небольшой торговый центр. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/4699753/ +7 925 446-98-70 ID:398624 Радислав
3	15 мин пешком м. Печатники Шоссейная ул., д.34С1 	470 000 000	2 900,00	Продается торговое помещение. Площадь: 1 этаж - 1942 кв. м; подвал 956 кв. м. Несколько отдельных входов - с фасада и со двора. Презентабельная входная группа. Современные инженерные системы. Помещение расположено в крупном жилом массиве. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Якорный арендатор супермаркет Алми. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник информации: http://www.cian.ru/sale/commercial/7029802/ +7 495 255-14-96 ASG Realty
4	11 мин пешком м. Южная Чертановская ул., д. 30К1 	250 000 000	1 500,00	Продается торговое помещение. Смешанные планировки; два уровня: на первом этаже и в подвале. Высота потолков 3-3,7 метра. Внутри с качественным ремонтом, всеми необходимыми инженерными системами. Входная группа выделена и отлично визуализируется. На фасаде витрины оформлены рекламой действующих арендаторов. Якорный арендатор супермаркет Пятерочка. Все помещения сданы в долгосрочную аренду, коммуникации городские, есть автостоянка. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/1101016/ +7 967 265-12-66 D:342924
5	7мин пешком м. Варшавская Чонгарский бульвар, д.18А 	200 000 000	1 003,00	Продажа торговых помещений в 7 минутах ходьбы от станций метро Варшавская, Каховская. Адрес: Чонгарский бульвар, 18 корп. А. 1 этаж, подвал/встроенно-пристроенного дома к жилому дому. Общая площадь 1003 кв. м. Подвал 447,4 кв.м. 1 этаж (торговый) 556,1 кв.м. Высота потолков: 3.4 м - 1-й этаж, 2.5 м - подвал. Отдельный вход в подвал. Центральные коммуникации. Витринное остекление фасада. Открытая планировка. Высокий пешеходный трафик от метро. Высокий автомобильный трафик. Удобный подъезд. В окружении крупный сложившийся жилой массив. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/1798288/ +7 916 879-79-65 AB Estate

*для аналогов, предложения которых указаны в долл. США, пересчет произведен на дату оценки по курсу ЦБ с округлением до тыс.руб.

8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Табл. 8.4.1.2

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	Руб.	?	300 000 000	325 000 000	470 000 000	250 000 000	200 000 000
Общая площадь помещений	Кв.м.	1526,5	1 703,00	1 852,00	2 900,00	1 500,00	1 003,00
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м		176 160	175 486	162 069	166 667	199 402
1. Качество прав							
1.1. Обременение *		Договора аренды	обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Особые условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м		176 160	175 486	162 069	166 667	199 402
2. Условия рынка							
2.1. Изменение цен во времени		27 июля 2015	Актуально на июль 2015 г.	Актуально на июль 2015 г.	Актуально на июль 2015 г.	Актуально на июль 2015 г.	Актуально на июль 2015 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м		176 160	175 486	162 069	166 667	199 402
Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб.кв.м		155 021	154 428	142 621	146 667	175 474
3. Местоположение							
3.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		8-10 м. п. от ст. м. "Теплый стан"	10 мин пеш. м. Митино	12 мин пешком м. Текстильщики	15 мин пешком м. Печатники	11 мин пешком м. Южная	7мин пешком м. Варшавская
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.2. Престижность района		Выше среднего, ЮЗАО в пределах МКАД	Выше среднего, ЗАО в пределах МКАД	Выше среднего, ЮВАО в пределах МКАД	Выше среднего, ЮВАО в пределах МКАД	Выше среднего, ЮАО в пределах МКАД	Выше среднего, ЮАО в пределах МКАД
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.3. Удобное для размещения торговой недвижимости		1-я линия домов, отдельный вход	1-я линия домов, отдельный вход	1-я линия домов, отдельный вход	1-я линия домов, отдельный вход	1-я линия домов, отдельный вход	1-я линия домов, отдельный вход
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.4. Окружение объекта		Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4. Физические характеристики							
4.1. Состав площадей		Встроенно-пристроенные торговые помещения	Встроенно-пристроенные торговые помещения	Встроенно-пристроенные торговые помещения	Встроенно-пристроенные торговые помещения	Встроенно-пристроенные торговые помещения	Встроенно-пристроенные торговые помещения
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.1. Этаж размещения помещений		1 эт. + подвал	1 эт. + подвал	1 эт. + подвал	1 эт. + подвал	1 эт. + подвал	1 эт. + подвал
Корректировка, %			-3%	3%	3%	0%	7%
4.2. Общая площадь помещений		1526,5	1 703,00	1 852,00	2 900,00	1 500,00	1 003,00
Корректировка, %			4%	5%	9%	0%	-3%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
4.3. Состояние отделки помещений		стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.4. Состояние инженерных систем		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5. Экономические характеристики							
5.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.
6. Сервис и дополнительные характеристики							
6.1. Телекоммуникации		МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Наличие парковки		Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			1%	8%	12%	0%	4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		156 571	166 782	159 736	146 667	182 493
Общая валовая коррекция, %			7%	8%	12%	0%	10%
Коэффициенты весомости			0,2027	0,1959	0,1689	0,2501	0,1824
Коэффициент вариации		8,21%	Коэффициент вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная цена за единицу площади с учетом НДС(18%)	руб./кв.м		161 357				
Рыночная стоимость объекта оценки (пл. 1526,5 кв.м) с учетом НДС (18%), с учетом обременений	руб.		246 311 461				
Рыночная стоимость объекта оценки (пл. 1526,5 кв.м) без учета НДС, с учетом обременений	руб.		208 738 526				

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ. КАЧЕСТВО ПРАВ

При эксплуатации зданий предполагаются стандартные сервитуты. Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания/помещения, право аренды либо право собственности на земельный участок.

Согласно действующему законодательству с правом аренды земли можно совершать гражданско-правовые сделки. Арендодатель (собственник) может продавать это право арендатору. В свою очередь арендатор также имеет возможность совершать в период действия договора аренды сделки с правами аренды земли (купли-продажи, ипотеки, внесения в уставный капитал), а также сделки с земельным участком, к которым относятся субаренда и срочное пользование. Соотношения стоимости прав долгосрочной аренды и прав собственности для земельных участков в Москве (середина, окраина) может составлять 8,2% - 16,2 (СРК №14, М., НПЦПО, 2014г табл. 18, стр. 34)

Таблица 18. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 4,5	1,162
1.2.		Торговое	4,5-10,0	1,136
1.3.		Офисное	до 3,5	1,145
1.4.		Офисное	3,5...8,0	1,122
1.5.		Офисное	8,0...15,0	1,116
1.6.		Производственно-складское	6,0...10,0	1,082
1.7.		Производственно-складское	10,0-14,0	в пределах ошибки измерений

Источник информации: СРК №14, М., НПЦПО, 2014, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Объект оценки, как и все Объекты-аналоги, расположены на земельных участках, находящиеся в пользовании на правах долгосрочной аренды; корректировка для аналогов не требуется.

Условия совершения сделки и качество прав оцениваются как сопоставимые. Объекты оценки обременены долгосрочными договорами аренды; после проверки на соответствие рыночным условиям из рыночной стоимости объектов необходимо вычесть капитализированные потери от сдачи в аренду в результате расхождения (отрицательная величина) ставки арендной платы по договору и рыночной ставки арендной платы. В данном случае обременения не выявлены – арендные ставки оцениваемых помещений соответствуют рыночным условиям. В расчетах принимается допущение, что ставки аренды по контрактным договорам аренды для всех объектов-аналогов соответствуют рыночным показателям.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ (способ платежа)

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;
 V_1^a - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/ед. площади;
 V_2^a - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/ед. площади

Дата проведения оценки – 27 июля 2015. Все Аналоги экспонируются в июле 2015 года (либо актуальны на дату оценки), введения поправки не требуется.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи аналогов и оцениваемых помещений одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке торговой недвижимости Московского региона колеблется в пределах от 10 до 16%. (СРК №15, М., НПЦПО, 2015).



1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
Московская область	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник информации: СРК №15, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

В рамках настоящего Отчета величина уторгования для всех Аналогов принята в среднем размере по (-10,0%) каждому аналогу.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект во время осмотра.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Экологическая чистота среды

В данном случае все объекты находятся в примерно одинаковых условиях: уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы – введения поправки не требуется.

Типичное использование окружающей недвижимости

Для объектов оценки и всех аналогов окружающая недвижимость имеет жилое, торговое и административное назначение.

Назначение здания оцениваемые нежилые помещения относятся к встроенно-пристроенным, расположены в жилом здании/нежилых пристройках к жилым зданиям, корректировка 0%.

Транспортная доступность; удаление от метрополитена

Установлено, что магазины вблизи станций метро или крупных автобусных остановок обычно более прибыльные и доходные. В данном случае объект оценки, расположенный в районе станции метро «Теплый стан», имеет равноценную доступность (до 10-15 минут пешком) со всеми объектами – аналогами, без корректировок. Следует отметить, что на стоимость недвижимости также влияет ориентация входа, наличие видовых характеристик, наличие конкурентоспособных объектов в районе расположения.

Престижность района

Наиболее привлекательным местоположением и наивысшим ценовым уровнем обладают объекты в ЦАО, здания с хорошими видовыми характеристиками и на 1-х линиях застройки, поскольку для Москвы расположение коммерческой недвижимости оказывает ощутимое влияние на ее стоимость. Также влияет на стоимость крупноформатных сетевых магазинов расположение объекта в пределах/вне пределов ТТК/МКАД. Аналоги №1- №5, как и оцениваемая недвижимость, находятся между ТТК и МКАД, в сопоставимых по престижности направлениях. В данном случае мы имеем дело с торговыми площадями микрорайонного масштаба, подобранные аналоги соответствуют по типу постройки, т.е. используются для обслуживания населения близлежащих домов. Введение корректировка не требуется.



ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Техническое состояние.

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объектов оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — ВСН 53—86 (р). Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо», она составляет 15%-40%.

Объекты оценки расположены в зданиях 1-2 группы капитальности, с хорошим техническим состоянием, как и аналоги №1-№5. Корректировка равна 0%.

Общая площадь

Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового» сегмента рынка.

На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов существенно отличается от площади объектов оценки.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости²:

Расположение объектов	Линейная зависимость		Логарифмическая зависимость		Степенная зависимость	
	Формула	Коефф. коррел	Формула	Коефф. коррел	Формула	Коефф. коррел
Административно-офисные помещения						
Центр	$C=1744-0,04*П$	0,79	$C=2249-88,6*\ln П$	0,74	$C=2394*П^{0,06}$	0,74
4...8 км от центра	$C=1292-0,02*П$	0,55	$C=1857-90,0*\ln П$	0,88	$C=2002*П^{0,07}$	0,87

$$OC = 1857 - 90 * \ln П, (K = 0,74); \text{где:}$$

OC – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} \right) - 1; \text{ где:}$$

i – корректировка на общую площадь;

ОСоц – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

ОСан – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	1526,5	1 703,0	1 852,0	2 900,0	1 500,0	1 003,0
Относительная расчетная стоимость	1 198	1 150	1 142	1 100	1 199	1 235
Корректировка на общую площадь, %		4%	5%	9%	0%	-3%

Этаж расположения объекта

Как правило, объекты расположенные на подземных этажах (цоколе, подвале) стоят дешевле. Для расчета корректировки применяется коэффициент, учитывающий расположение объектов. Коэффициент принят равным 0,3 (разница между подземным и цокольным этажом составляет 30%), исходя из экспертных оценок характеристик недвижимости

Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя представлен ниже.

$$K = D_{\text{надземного этажа}} \times C_{\text{надземного этажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}} \text{ где:}$$

²Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>

K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{\text{надземного этажа}}$ – доля надземного этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{надземного этажа}}$ – удельная стоимость 1 кв.м надземного этажа (так как стоимость 1 кв.м. помещений, расположенных на надземном этаже, выше стоимости 1 кв.м. подвала, то $C_{\text{надземного этажа}} = 1$);

$D_{\text{подвала}}$ – доля подвала от общей площади помещения;

$C_{\text{подвала}}$ – удельная стоимость 1 кв.м. подвала по отношению к стоимости надземного этажа ($1 - 0,30 = 0,70$).

Наименование коэффицента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84

Источник: «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (стр. 111, табл. 8.1.2)

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} \right) - 1 * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

В данном случае корректировки для Аналогов на различие в параметре составят:

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	1526,5	1 703,0	1 852,0	2 900,0	1 500,0	1 003,0
Площадь наземных помещений, кв. м	1204,0	1515,7	1372,0	1944,0	1200,0	555,6
Площадь подземных помещений, кв. м	322,5	187,3	480,0	956,0	300,0	447,4
Доля надземного этажа	0,8	0,9	0,7	0,7	0,8	0,6
Доля подземного этажа	0,2	0,1	0,3	0,3	0,2	0,4
Корректировка на подземный уровень, %	0,940	0,970	0,910	0,910	0,940	0,880
Корректировка, %		-3	3	3	0	7

Качество отделки

К качеству отделки и эксплуатационных характеристик помещений предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка аренды. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «евроремонт», улучшенные характеристики облицовочных материалов при качественном ремонте, упрощенный вариант отделки (простая) и составляет 5% - 30% от стоимости квадратного метра общей площади. Объект оценки имеет стандартную отделку торговых помещений, в рабочем состоянии, как и Аналоги №1 - №5, без корректировок.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Телекоммуникации. У всех объектов имеется телефонная линия МГТС, интернет. Корректировка 0%.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

Обеспеченность инженерными коммуникациями и дополнительными услугами для всех объектов оценивается как сопоставимая - современные системы жизнеобеспечения здания. Корректировка 0%.

Наличие парковки Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Объекты оценки имеют запланированную парковку по фасаду здания, как и все аналоги, корректировка 0%.

Вентиляция и кондиционирование. Объекты оценки имеют приточно-вытяжную вентиляцию и систему кондиционирования. В данном случае все объекты-аналоги являются торговыми (ПСН, сфера услуг и т.п.) заведениями и оснащены необходимыми системами. Корректировка не вводится.

Состояние системы безопасности Объект оценки и все помещения-аналоги располагают всеми современными охранными системами, видеонаблюдением, круглосуточной охраной; оснащены противопожарными устройствами, без корректировок.

Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, полученная на основе **сравнительного** подхода, по состоянию на 27 июля 2015 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 1526,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.144	246 311 461	208 738 526

8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по

норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Объектом оценки являются стабильно функционирующие торговые помещения. Результат анализа основных тенденций офисной недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе, за счет инфляционных потерь покупательской способности денег и физического износа объекта оценки, возможно линейное изменение потока доходов и уменьшение стоимости объекта оценки.

Если доход и стоимость каждый период изменяются на постоянную величину, то стоимость такой собственности может быть определена методом капитализации по расчетным моделям на основе модели собственности путем прямой капитализации с линейным возвратом капитала.

Сущность линейного возврата капитала (рекапитализация) заключается в том, что возврат капитала происходит равномерно в течение срока экономической жизни актива.

В рамках метода капитализации по расчетным моделям стоимость объекта недвижимости (VI) можно выразить формулой:

$$C_{p.д.} = \frac{NOI}{R_o} \times 1,18,$$

где $C_{p.д.}$ - рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода с учетом НДС, ден. ед.;
 NOI - чистый операционный доход (от всех функциональных зон);
 R_o - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. Определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
2. Расчёт общего коэффициента капитализации;
3. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и общего коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

8.4.2.2. Расчет величины арендной ставки и чистого операционного дохода

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходом является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ü потенциальный валовой доход;
- ü эффективный валовой доход;
- ü чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vacancy and losses V&L*) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense - OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330–360	265–295	12%
Ремонт и обслуживание	450–480	400–430	17%
Расходы на охрану	290–320	245–275	11%
Административные расходы	260–290	165–195	7%
Вознаграждение УК	345–375	230–260	10%
Налоги	1000–1300	550–580	24% ✓
Страхование	130–160	55–85	2% ✓
Коммунальные расходы	400–430	400–430	17%
Итого	3300–3700	2300–2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);

- ü обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ü на рекламу и заключение арендных договоров;
- ü прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- ü расходы, связанные с бизнесом;
- ü бухгалтерская амортизация;
- ü подоходные налоги владельца;
- ü капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- ü *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- ü *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами — пользователями данного вспомогательного помещения,
- ü *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

- ü *элементы конструкций* (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны, j
- ü *свободные части земельного участка* (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем *полезной* ($S_{п}$), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем *арендной площадью* (S_r), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — *общей площадью* (S_o).

В случае детального различия ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

Учет фактически действующих договоров аренды с установленной величиной арендной ставки для расчета рыночной стоимости доходным подходом

Согласно представленному реестру договоров аренды выявлено следующее:

- Объекты общей площадью 1526,5 кв.м имеют договоры аренды, которые далее будут проверены на соответствие рыночным условиям.

Профсоюзная, 144. Допущения по Аренным платежам

Арендатор	Профиль	Площадь	Ставка аренды	Стабилизир годовой доход	Ставка аренды	Стабилизир годовой доход	Дата подписания	Срок	Индексация
		кв м	руб/м2/мес вкл все	руб в год вкл все	\$/м2/год	\$/год		лет	
На колесах	шины	304,8	1 017р.	3 719 779р.	\$349	\$106 375	01.02.2012	1	0%
Бэст прайс	ритейл	269,9	1 351р.	4 375 619р.	\$463	\$124 964	05.05.2011	6	10%
Центрообувь	ритейл	366,1	1 200р.	5 271 840р.	\$400	\$146 481	10.06.2011	5	10%
Сбербанк	ритейл	457,6	1 347р.	7 397 104р.	\$449	\$205 532	08.09.2011	10	10%
Самтэк	красота	133,2	1 100р.	1 758 240р.	\$377	\$50 216	06.02.2012	5	10%
Итого / Среднее		1 531,6	14 705,26р.	22 522 582р.	\$414	\$633 568			
Курс	35								
НДС	18%								

Профсоюзная, 146. Допущения по Аренным платежам

Арендатор	Профиль	Площадь	Ставка аренды	Стабилизир годовой доход	Ставка аренды	Стабилизир годовой доход	Дата подписания	Срок	Индексация
		кв м	руб/м2/мес вкл все	руб в год вкл все	\$/м2/год	\$/год		лет	
Х5		1 508,0	1 653р.	29 912 688р.	\$650	\$980 200	01.10.2007	12	5%
Итого / Среднее		1 508,0	1 653,0	29 912 688,0	\$650	\$980 200			
Курс	30,5								
НДС	18%								

Для определения соответствия фактически действующей арендной ставке рыночным условиям был произведен расчет рыночной ставки арендной платы.

Определение среднерыночной ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде торговых помещений, сопоставимых с оцениваемыми объектами по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в табл. 8.4.2.1

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка ар. платы, руб/квм в год*	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	9 мин пешком м. Лермонтовский пр-т, ул. Привольная, д. 7. 	17 814	741,0	Торговые (ПСН) площади на первой линии домов. Витринные окна. Торговая площадь на 1-м этаже – 721,40 кв.м. Площадь антресоли – 20,00 кв.м. Здание 1-этажное, 1993 года постройки. Высота потолков 3,60 м., антресоли – 1,80 м. Электрическая мощность 58 Кв, возможно увеличение до 120 Кв. Земельный участок, включая гостевую стоянку - в долгосрочной аренде. Ставка аренды включает НДС и эксплуатационные платежи. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/7094512/ +7 916 737-25-81 частный маклер
2	10 мин пешком м. Беляево ул. Бутлерова, д. 24 	21 224	735,0	Торговые (ПСН) площади на первой линии домов. Встроенно-пристроенное помещение 12-ти эт. панельного жилого дома. Витринное остекление. Площадь 735 м2, подвал + 1-й этаж в равных пропорциях, высота потолка 1-й этаж: 4,23 м, подвал: 3,25 м, выделенная мощность 35 кВт (возможность увеличения) удобная зона разгрузки со двора. Высокий автомобильный трафик и густонаселенный жилой микрорайон. Ставка аренды включает НДС и эксплуатационные платежи. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/5802424/ +7 909 956-42-25, +7 495 722-04-24 АНЭКС Роман
3	10 мин пешком м. Профсоюзная Архитектора Власова улица д.6 	17 000	1 100,0	Торговые (ПСН) площади на первой линии домов. 1 этаж элитного жилого дома, свободная планировка, витринные окна, реклама. Прекрасная доступность. Высокий автомобильный трафик и густонаселенный жилой микрорайон. Можно частями от 550 кв.м. Под банк, медцентр, салон, магазин. Ставка аренды включает НДС и эксплуатационные платежи. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/6385206/ +7 926 231-47-77 Виктор Иванович
4	6 мин пешком м. Жулебино Привольная улица д. 65/32 	18 000	1 063,0	Торговые (ПСН) площади на первой линии домов. Встроенно-пристроенное помещение панельного жилого дома. Отдельные входы. Высокие потолки. Витрины по фасадной части. Приточно-вытяжная вентиляция. Прекрасная доступность. Рядом остановки общественного транспорта. Высокий автомобильный и пешеходный поток, жилой массив. Ставка аренды включает НДС и эксплуатационные платежи. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/7535728/ +7 903 588-64-64 частный маклер
5	5 мин пешком м. Беляево Профсоюзная улица д. 104 	22 416	803,0	Торговые (ПСН) площади на первой линии в пристройке жилого дома. Прекрасная доступность. Витрины. 1 этаж. 2 отдельных входа. Свободная планировка. 2 мес. арендные каникулы, Эл. мощности 150м.кв. Дебаркадер для разгрузки. Место для наружной рекламы на фасаде. Ставка аренды включает НДС и эксплуатационные платежи. Дата предложения: актуально на июль 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/6806670/ +7 495 933-60-60 MAYFAIR Properties

*для объектов, предложения которых указаны в долларах США, пересчет произведен на дату оценки по курсу ЦБ

Расчёт величины годовой ставки арендной платы для объектов недвижимости, представлен в таблице 8.4.2.2

Расчет рыночной ставки арендной платы нежилых помещений общей площадью 1526,5 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Ставка арендной платы (предложение)	руб.кв.м год		17 814	21 224	17 000	18 000	22 416
Общая площадь	Кв.м.	1526,5	741,0	735,0	1 100,0	1 063,0	803,0
1. Качество прав							
1.1. Обременение	-	договор аренды	договор аренды				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Качество прав			право аренды				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		17 814	21 224	17 000	18 000	22 416
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, страховой депозит 2-3 мес.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		17 814	21 224	17 000	18 000	22 416
3. Условия договора аренды/ Особые условия		Валовая аренда с учетом НДС, особые условия не зарегистрированы	Валовая аренда с учетом НДС, особые условия не зарегистрированы	Валовая аренда с учетом НДС, особые условия не зарегистрированы	Валовая аренда с учетом НДС, особые условия не зарегистрированы	Валовая аренда с учетом НДС, особые условия не зарегистрированы	Валовая аренда с учетом НДС, особые условия не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		17 814	21 224	17 000	18 000	22 416
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		27 июля 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		17 814	21 224	17 000	18 000	22 416
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		16 923	20 163	16 150	17 100	21 295
5. Местоположение							
5.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		5-15 м. п. от ст. м. "Теплый стан"	5-15 мин. пеш. от ст. метрополитена	5-15 мин. пеш. от ст. метрополитена	5-15 мин. пеш. от ст. метрополитена	5-15 мин. пеш. от ст. метрополитена	5-15 мин. пеш. от ст. метрополитена
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно транспортных магистралей		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Окружение объекта		Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры	Зона плотной жилой инфраструктуры

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Общая площадь	Кв.м.	1526,5	741,0	735,0	1 100,0	1 063,0	803,0
Корректировка, %			0	0	0	0	0
6.2. Этаж расположения помещений		1-й этаж и подвал	1-й этаж и антресоль	1-й этаж и подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Корректировка, %			-5%	0	-5%	-5%	-5%
6.3. Состояние отделки помещений		стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.1. Телекоммуникации		МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.3. Обеспеченность охранными системами		противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие вентиляционного оборудования		Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.5. Наличие парковки		Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-5	0	-5	-5	-5
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 077	20 163	15 343	16 245	20 230

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая валовая коррекция, %			5	0	5	5	5
Коэффициенты весомости			0,1875	0,2500	0,1875	0,1875	0,1875
Коэффициент вариации		12,11%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о незначительной изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС (18%), без учета эксплуатационных и коммунальных платежей	руб./кв. м в год		17 771				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей	руб./кв. м в год		15 060				

Обоснование вносимых корректировок аналогично предыдущему расчету сравнительным подходом. При этом корректировка на размер площадей не вносились из соображений того, что торговые площади, как правило, сдаются в аренду блоками.

Далее приведено обоснование корректировок, не встречающихся ранее.

Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Ограничение срока и условий продления договора аренды

Предполагается, что все помещения будут сдаваться в аренду сроком не менее 1 года, предпочтение – на заключение договоров долгосрочной аренды. Минимальный срок аренды помещений объектов-аналогов – не менее 1 года, корректировка не требуется.

Качество прав пользования объектом аренды.

Поскольку предполагается, что срок аренды помещений составляет не менее 1 года, согласно действующему законодательству, будет производиться государственная регистрация договоров аренды. Все объекты-аналоги также сдаются в соответствии с действующим законодательством, корректировка не требуется.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия включения НДС и операционных расходов в арендную ставку

Арендная ставка объектов-аналогов №1, №2, №3, №4, №5 включает НДС и эксплуатационные расходы. Корректировка равна 0%.

Условия по изменению ставок арендной платы

Изменение ставок арендной платы не предполагается. Величина корректировки равна 0%.

При сопоставлении полученных величин видно, что средневзвешенная арендная ставка, определенная действующими Договорами аренды отклоняется от расчетной среднерыночной, определенной в табл. 8.4.2.2. в пределах $\pm 10\%$. Таким образом, для объектов площадью 1526,5 кв.м., расчет будет произведен по фактическим показателям без учета обременений.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;
 D_n - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);
 T_c - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;
 N_a - число арендных периодов в году.

Коэффициент недоиспользования помещений площадью 1526,5 кв.м принят на уровне фактической недозагрузки 0%.

В связи со структурой площадей, риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик (долгосрочный договор аренды, страховой депозит), поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным по 0% для обоих объектов.

Прогноз операционных расходов

Операционные расходы - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

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

Поскольку величина арендной платы изначально включала в себя величину эксплуатационных расходов (коммунальные платежи возмещаются по отдельным договорам по фактическим показателям), данные расходы приняты в размере 1600 руб. кв.м в год.

Реконструированный отчет о доходах от объектов недвижимости за расчетный период представлен в табл. 8.4.2.3.

Реконструированный отчет о доходах для нежилых помещений общей площадью 1526,5 кв.м по контрактной ставке, определенной действующими Договорами аренды

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	1 526,50
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	16 176
Потенциальный валовой доход	Руб./год	24 692 664
Коэффициент недоиспользования	%	0
Коэффициент потери от неплатежей	%	0
Потери от недоиспользования	Руб./год	0
Потери от неплатежей	Руб./год	0
Действительный валовой доход	Руб./год	24 692 664
Условно-переменные расходы	Руб./кв. м/год	1600
Условно-переменные расходы	Руб./год	2 442 400
Налог на имущество 2,2% от остаточной стоимости	Руб./год	4 291 048
Расходы на замещение 1,0% от первоначальной стоимости	Руб./год	1 015 875
Чистый операционный доход	Руб./год	16 943 341

8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей. Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$Ro = Yon + Yof,$$

- где
- Ro - общий коэффициент капитализации;
 - Yon - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
 - Yof - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных (см. раздел 7. Анализ рынка).



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf

В данном отчете принятое значение коэффициента капитализации составляет 10,25% (среднее значение диапазона 9,75-11,25%).

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу, $V = \frac{NOI}{R} \times 1,18$ и произведем расчет рыночной стоимости объектов оценки в табл. 8.4.2.4

Расчет рыночной стоимости нежилх помещений

Таблица 8.4.2.4

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	1526,5 кв.м
Чистый операционный доход	Руб./год	16 943 341
Коэффициент капитализации	%	10,25%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	165 300 888
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	195 055 048

Рыночная стоимость нежилых помещений, полученная на основе **доходного** подхода, по состоянию на 27 июля 2015 года с учетом НДС (18%), составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 1526,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.144	195 055 048	165 300 888

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины.

Метод экспертной квалитетрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;

- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. В данном случае объектом оценки являются встроенно-пристроенные помещения, занимающие 7,78% и 9,21% в общей площади зданий, поэтому затратный подход не применялся.

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 вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

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.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий». Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень.

На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.

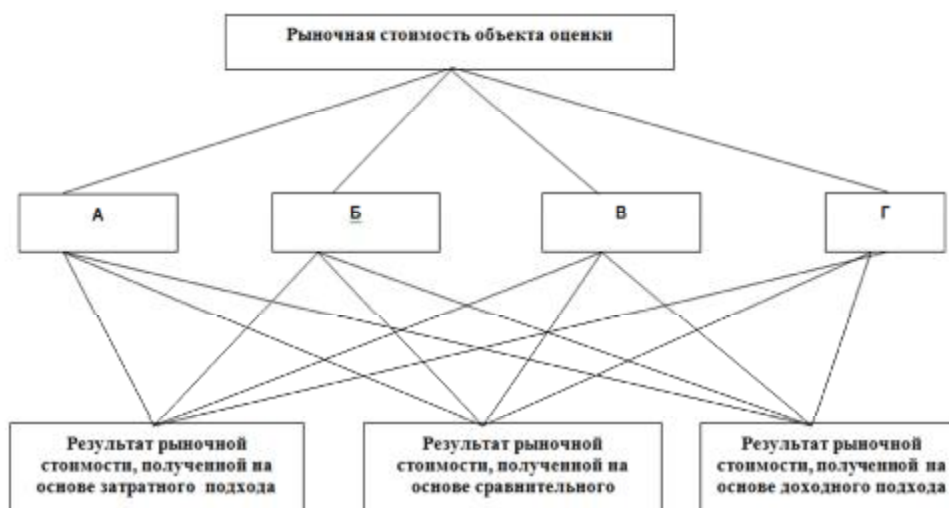


Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения трех подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии:

- ü «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ü «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ü «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ü «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...	...		...	...	...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...	...	...	...	...	...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_i/W_j - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{ju} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_N) / W_{1N}))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1		...	...
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * (W_N/W_2) * ... * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов
Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	1/2	1/2	1,150	0,1083
Б	1/7	1	1/3	1/7	0,287	0,2468
В	2	3	1	1/2	1,316	0,0823
Г	2	7	2	1	2,300	0,5626
Сумма					5,053	1,00
Lmax=4.17			ИС= 0,06		ОС =6,67%	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом. Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N) / (N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N = const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

$$OC = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов

1. Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):

	Д	С		
Д	2	1/3	0,8165	0,4000
С	3	0,50	1,2247	0,6000
Сумма			2,0412	1,0000

2. Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ):

	Д	С		
Д	2	1/3	0,8165	0,4000
С	3	0,50	1,2247	0,6000
Сумма			2,0412	1,0000

3. Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка):

	Д	С		
Д	2	1/3	0,8165	0,4000
С	3	0,50	1,2247	0,6000
Сумма			2,0412	1,0000

4. Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки):

	Д	С		
Д	2	1/3	0,8165	0,4000
С	3	0,50	1,2247	0,6000
Сумма			2,0412	1,0000

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объектов оценки:

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес
	0,1083	0,2468	0,0823	0,5626	подхода
Д	0,4000	0,4000	0,4000	0,4000	0,400
С	0,6000	0,6000	0,6000	0,6000	0,600
Сумма					1,00000

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (CC \times k_c) + (ДС \times k_d) \text{ где}$$

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

k_z, k_c, k_d – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объектов оценки выполнено в таблице

Подход к оценке	Нежилые помещения общей площадью 1526,5 кв.м	Обобщенный коэффициент весомости
Сравнительный подход	246 311 461	0,6
Доходный подход	195 055 048	0,4
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	225 808 896	476 330 188
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС	191 363 471	403 669 651

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная и справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 27 июля 2015 года составляет:

Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 1526,5 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	Не применялся	246 311 461	195 055 048
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	225 808 896		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (18%), руб.	191 363 471		

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объектов оценки общей площадью 1526,5 кв.м диапазон составит от 195 055 048 кв.м до 246 311 461 руб.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости:

Справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 1526,5 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 144			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	Не применялся	246 311 461	195 055 048
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.		225 808 896	
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС (18%), руб.		191 363 471	

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик:
Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру № 00486 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«28» декабря 2015 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №255);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №254);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
8. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
9. Стандарты и правила оценочной деятельности – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2015 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-песцы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок 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.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы.
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство выдается бесплатно. При этом вносится плата за адрес
г. Краснодар, ул. Рафинировская, 68.

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15

«07» апреля 2015 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «22» апреля 2015 года по «21» апреля 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов) . 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей .
10. ФРАНШИЗА:	По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	23.500,- (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.04.2015 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Плешкин Андрей Михайлович
 От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
 ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
 (Зам. начальника отдела – Заместитель старшего московского продавца
 Прахорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-
 3/15 от 19.02.2015 г.)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дана право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **Р-353/12**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан **Лавишину**
Андрею Михайловичу
в том, что он(а) с **14 мая 2012 г.** по **26 декабря 2012 г.**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **ФУБОУ ЗАО**
«Московский государственный
строительный университет
по **прозрачке Оценка стоимости**
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от **24 декабря 2012**
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Лавишина**
Андрея Михайловича **Оценка**
на ведение профессиональной деятельности в сфере **Оценки**
стоимости предприятия (бизнеса)

Город **Москва** **2012**

Титул, 9000, Москва, 2012. А.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1586FB40R1646

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3			
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	405 000 руб. 00 коп. (Четыреста пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0405%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналочного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двести две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., - второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., - третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «21» апреля 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 24 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика:  /Д.Г. Старостин/

Дата выдачи Страхового полиса: «17» апреля 2015 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

www.cian.ru/sale/commercial/4872940/

БИЗНЕС НЕДВИЖИМОСТИ

КОНКУРС НА ПРАВО ПОКУПКИ ИДЕТ ПРИЕМ ЗАЯВОК!

Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

торговая площадь
Москва, Митинская улица, 17
Имеется 10 млн. людей

299 999 998 руб – 5 261 017 \$
176 160 руб (3 090 \$) за м²

Общая информация:
Площадь: 17010 м²
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Телефонные линии: 0

Представитель: ASG Realty

Подается торговый артовый бизнес. В настоящий момент вся площадь 17010 кв.м., из которых 1515,8 кв.м. 1-й этаж и 1875 кв.м. подвала, одна производственная зона. Промышлен. Архитект. ути более 5 лет. Срок действия договора до 2022 года. УОМ. Подвал: артовый этаж - 30 м.кв.рублей. Индексация по договору 5. Помещение имеет 2 входные группы с фасада, залеской выход и дебаркадер. Парковка на 10 м.кв. Высота потолков 3 м. Выделенная электрическая мощность 140 кВт. Электромерами. Все коммуникации. Консервативные услуги отменяют арендатор. Собственность физическое лицо. ID объекта: 538124

Телефон: +7 495 253-14-96

Посмотреть, скачать или выложить это объявление на ЦИАН

комментарий | посмотреть | скачать

ФОТО

ИДУТ ТАК ЖЕ: Петинская улица д.17 | купить офис Митинская ул. | продажа офисных помещений у метро Митино

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4872940/>

www.cian.ru/sale/commercial/4699753/

БИЗНЕС НЕДВИЖИМОСТИ

КОНКУРС НА ПРАВО ПОКУПКИ ИДЕТ ПРИЕМ ЗАЯВОК!

Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

торговая площадь
Москва, улица Юных Ленинцев, 7
Имеется 1,7 млн. людей

323 000 000 руб – 5 699 435 \$
175 486 руб (3 078 \$) за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 1
Площадь: 18520 м²
Комнаты: 2
Здание: жилой
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Наблюдение: нет
Телефонные линии: 3

Представитель: ID 398624

Рядом: Торговое помещение находится в районе Текстильщики ЮВАО. Предлагается к продаже торговое помещение площадью 1852 кв. метра на улице Юных Ленинцев. Помещение имеет отдельные входы и разграничено в двух уровнях на первом этаже и в подвале. Внутри с качественными сантехникой, водопроводом и инженерными системами. Высокая пропускная способность и отличное внутреннее освещение. На фасаде витрины оформлены разноцветной подсветкой. Торговое помещение удобно в аренду под магазин, аптеку, салон красоты и др. по сути, это небольшой торговый центр. Вокруг арендатор супермаркет Петровича. Предложение без комиссии

Телефон: +7 925 446-98-70

Посмотреть, скачать или выложить это объявление на ЦИАН

комментарий | посмотреть | скачать

ФОТО

ИДУТ ТАК ЖЕ: улица Юных Ленинцев д.7 | купить помещение ул. Юных Ленинцев | торговое помещение у метро Текстильщики

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4699753/>

СИМОНОВСКИЙ
ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

ПРОСТРАНСТВО ВОЗМОЖНОСТЕЙ
+7 (495) 803-33-33

Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

торговая площадь:
Москва, Чертановская улица, 30К1
д.п. Южная З. н.м. Площадь

250 000 000 руб - 4 384 180 \$
166 667 руб (2 925 \$) за м²

Общая информация:
Этаж: 3 / 3
Площадь: 1550,0 кв.
Комнаты: 0
Этаж: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 0

Предоставить ID:542924
Продажа торгового здания: 1500 кв.м, торговый центр в ЮАО, п. Южная ул., чертановская, монолитное здание, высота помещений 3-3,7 метра, жаркий арендатор-супермаркет, все помещения сданы в долгосрочную аренду, коммуникации исправно, есть автостоянка.

Телефоны: +7 967 265-12-66
+ Показать/скрыть, сканник, что бы добавить это объявление на ЦИАН

комментарий сообщение отчет



Деловой квартал бизнес!
Бд. Северный — Площадь от 2,5 млн.руб. Окупаемость до 7 лет. Арендатор РИД!

Hoff 500 рублей НА ПЕРВОГО ПОКУПАТЕЛЯ

Скидки на мебель до 50%!
Только в июле распродажа мебели! Более 10 000 товаров. Скидка в Бутлеров депозит.
Онашмет! Дарим 500 руб. на первую покупку!

Продажа офиса у метро
Класс В+, 7 минут от м. Академическая, 2400 кв.м,
3 этаж для коммерции, развитая инфраструктура.
Полностью готова к выходу! Возможна аренда.

Продажа ИВС в Москве
СНЧ и СФР в районе Троицк СВ – 3,83 га,
длина трассы – 10х55,6 кв.м от собственника. Цена: От 600 160 400 руб.

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

торговая площадь
Москва, Чонгарский бульвар, 18кА
 200 000 000 руб – 3 507 344 \$
 179 402 руб / 1 кв. м

Общая информация:
 Этаж: 1 / 1
 Площадь: 1005,0 кв. м
 Комнаты: 0
 Здание: 4-этаж
 Тип договора: аренда объекта
 Препарованная система: нет
 Мебель: есть мебель
 Телефонные номера: 1 +

Представитель: **AB Estate** Укажите адрес

Полный арендный бизнес. Торговое помещение в пешей доступности от станций метро Варшавская, Косовская. Первый этаж, подвальное помещение с торговыми помещениями и жилыми домами. Общая площадь 3000,5 кв. м. Подвал - 4474 кв. м, 1 этаж (торговый) - 153,6 кв. м. Высота потолков: 3,4 м - 5,4 м, 2,5 м - подвал. Отдельный вход и парковка. Центральные коммуникации. Внутреннее освещение фасада. Старый планировка. Первая линия домов. Высокий пешеходный трафик от метро. Высокий автомобильный трафик. Удобный подъезд. В окружении крупных спящих районов. Оперативный поиск. Арендатор описан на сайте 1947407. Договор аренды на 9 лет с 2014 года. Уникальный 5% / кв. м - 340 000 (14 840 000 рублей). Арендатор готов к торгу - 40 рублей. Торговать можно.

Телефоны: **+7 916 879-79-65, +7 985 833-62-65**

Посмотреть, сколько, что вы нашли по объявлению на сайте

комментарии публикации история

ФОТО

ИДУТ ТАКЖЕ: Чонгарский бульвар д.18, торговое помещение под адрес Чонгарский бульвар, торговое помещение под адрес ул. метро Варшавская

10:27 27.07.2015

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1798288/>

Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

торговая площадь
Москва, Привольная улица, 7
 1 100 000 руб – 19 290 \$
 17 514 руб / 1 кв. м в год, комиссия 0%

Общая информация:
 Этаж: 3 / 3
 Площадь: 741,0 кв. м
 Комнаты: 30
 Здание: административное
 Тип договора: аренда офиса
 Препарованная система: нет
 Мебель: нет мебели
 Телефонные номера: 1 +

Представитель: **частный партнер** Укажите адрес

ПСН (интернет-сервис для поиска недвижимости) в Москве, ул. Привольная д. 7. Первая линия домов. Витринные окна. Первая линия домов. Общая площадь 741,0 кв. м. Торговая площадь на 1-м этаже - 721,40 кв. м. Площадь интернета - 20,00 кв. м. Здание 8-этажное, 1995 года постройки. Высота потолков 3,60 м, высота - 3,80 м. Электрическая мощность 53 Квт, возможность увеличения до 120 Квт. Водоснабжение, канализация, отопление - централизованное, горячая вода - бойлер. Звонильный звонок, выключатель света - в зависимости от времени. Планировка полностью подходит под ресторан, магазин, ритейл, автозаправка. Уют. Конференц-залы - по факту потребления. Долгосрочный договор: 3-5 лет.

Телефоны: **+7 916 737-25-81**

Посмотреть, сколько, что вы нашли по объявлению на сайте

комментарии публикации история

ФОТО

ИДУТ ТАКЖЕ: Привольная улица д.7, аренда помещения под офис Привольная ул., аренда помещений у метро Лермонтовский проспект

11:10 27.07.2015

<http://www.cian.ru/rent/commercial/7094512/>

СИМОНОВСКИЙ ОФИСЫ В АРЕНДУ
10 БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

торговая площадь
Москва, улица Архитектора Власова, 6

1 558 333 руб – 27 528 \$
17 000 руб (299 \$) за м² в год, комиссия 5%

Общая информация:
Этаж: 1 / 15
Площадь: 1395,0 м², нежилая часть от 550,0 м²
Комнаты: 0
Здание: акционер
Тип договора: аренда офиса
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели

Представитель: ID:99854 Участие в доле
И. Профсоюзная, ул. Архитектора Власова, ПСЧ 1200 кв.м. 2 этаж жилого многого дома, свободная планировка, внутренняя зона респонса, долгосрочная аренда цена от 17 000 руб. на метр год. Под банк, мебель, салон, магазин. В 926 291 4777 Виктор Иванов.

Телефон: +7 926 231-47-77

Показать карту, скачать что вы видели это объявление на ЦИАН



Hoff 500 рублей НА ПЕРВУЮ ПОЛЕТКУ! Скидки на мебель до 50% Только в поле распродажа мебели! Более 10 000 товаров. Оплата - безнал, налично. Спецпред! Дарим 300 руб. на первую покупку!

комментарий новизна фото

ФОТО



ИДУТ ТАК ЖЕ: аренда нежилых помещений ул. Архитектора Власова аренда помещений у метро Профсоюзная

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

www.cian.ru/rent/commercial/7535728/

СИМОНОВСКИЙ
NEW REALTY

150 МЕТРОВ
ОТ М. АВТОВАВСКАЯ

Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

торговая площадь
Москва, Привольная улица, 65/32
Жульбино 6 мин. поездом

1 594 500 руб ~ 29 414 \$
18 000 руб (357 \$) за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 1 / 1
Площадь: 12610 м²
Комнаты: 0
Эдифици: административное
Тип договора: аренда
Препарация системы: нет
Мебель: есть мебель
Телефонный номер: 1+

Предоставитель: частный маклер Укажите вид
1 линия, отдельные входы, высокие потолки, гитично вытканная виниловая стяжка 2000 рублей включая НДС.

Телефон: +7 903 588-64-64
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CIAN.RU

комментарий фото видео

ФОТО

ИДУТ ТАКЖЕ: Привольная улица д.65, сдать офисная площадь Привольная ул., сдать офис у метро Жульбино

11:36 27.07.2015

<http://www.cian.ru/rent/commercial/7535728/>

www.cian.ru/rent/commercial/6806670/

СИМОНОВСКИЙ
NEW REALTY

НОВЫЙ МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

торговая площадь
Москва, Профсоюзная улица, 104
Беляево 2 мин. поездом

1 500 000 руб ~ 26 305 \$
21 410 руб (354 \$) за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 1 / 17
Площадь: 809,2 м²
Комнаты: 0
Эдифици: жилое
Тип договора: аренда
Препарация системы: нет
Мебель: нет мебели

Предоставитель: MNTAR Properties Укажите вид
Площадь 809м кв., 2 отдельных входа, реклама на фасаде, 1 мес. арендные каникулы, эл. мощность 150квт.

Телефон: +7 495 933-60-60
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CIAN.RU

комментарий фото видео

682 ФОТО

ИДУТ ТАКЖЕ: Профсоюзная улица д.104, сдать офис Профсоюзная ул., коммерческой недвижимости в аренду у метро Беляево

Справочный центр Контакты Реклама на сайте Акции и бонусы клиентов Полные объявления Промышленное здание Подбор объектов Поиск на карте Реклама CIAN на ТВ

ЦИАН ГРУПП: Поиск онлайн недвижимости России
Сам.ру - достоверные объявления о продаже и аренде жилья. Везде.ру - объявления по недвижимости, продажа. Везде.ру - наиболее эффективное для поиска и размещения. МЛС.ру - 100% недвижимости Санкт-Петербурга

Промсвязьбанк: Финансовый партнер группы проектов

11:38 27.07.2015

<http://www.cian.ru/rent/commercial/6806670/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ 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

09 ЯНВ 2014

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость», зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам от «25» августа 2004г. (в реестре за №0252-74113866) под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Тройка Диалог»;

Список владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» по состоянию на 29.06.2007г.

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.06.2007г. между Файфманом Александром Анатольевичем, Файфманом Ефимом Анатольевичем и Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания «Тройка Диалог» (Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость».

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 508,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV - комнаты с 1 по 54, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Профсоюзная, д.146, корп.1

Кадастровый (или условный) номер: 38014

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" августа 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-11/095/2007-078

МОСКВА

Регистратор Василенко Д. В.

М.П.  (подпись)

77-АР 285667  РФ


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 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

09 ЯНВ 2014

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость», зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам от «25» августа 2004г. (в реестре за №0252-74113866) под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Тройка Диалог»;

Список владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» по состоянию на 29.06.2007г.
 Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.06.2007г. между Файфманом Александром Анатольевичем, Файфманом Ефимом Анатольевичем и Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания «Тройка Диалог» (Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость».

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 526,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 9, 9а, 10, 10а, 11, 12, 12а, с 13 по 20, 20а, 20б, 21, 21а, 22, 35, 38, 39; помещение Iб - комнаты с 23 по 30, 30а, 30б, с 31 по 34, 40, 40а, 44, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, 46, 47; помещение б/н - комната Д, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Профсоюзная, д.144

Кадастровый (или условный) номер: 38001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" августа 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-11/095/2007-077

МОСКВА

Регистратор Василenco Д. В. м.п. (подпись)


 РФ

77-АР 285668



Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО МОСКВЕ

улица Большая Тульская, д. 15, г. Москва, 115191,
Телефон: (095) 957-68-16, 957-69-57
Факс (095) 954-28-65

E-mail: info@mrkz.ru
http://www.mrkz.mos.ru

ОКПО 75385970, ОГРН 1047704038896, ИНН / КПП 7704270888 / 770401001

№ _____

на № _____ от _____

ВЫПИСКА

ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

17 ноября 2006 г.

№ 19/582/2006-1988

На основании запроса от 14.11.2006г., поступившего на рассмотрение 14.11.2006г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Кадастровый (или условный) номер объекта | 38001 |
| | Наименование объекта | часть здания |
| | Назначение объекта | МАГАЗИН |
| | Площадь объекта | 1526,8 кв.м |
| | Адрес (местоположение) объекта | МОСКВА, ул. ПРОФСОЮЗНАЯ, д.144 |
| 2 | Правообладатель | ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ" |
| 3 | Вид права | собственность |
| 4 | Зарегистрированные ограничения (обременения) права | НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО |
| 5 | Правопритязания | ОТСУТСТВУЮТ |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования | НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО |
| | Выписка выдана | ЗЕЛЕНЦОВ АНДРЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ |

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор



И. С. РОЗУМОВ



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО МОСКВЕ

улица Большая Тульская, д. 15, Москва, 115191
Телефон: (495) 957-68-16, 957-69-57
Факс: (495) 954-28-65

E-mail: info@mkr.mos.ru
<http://www.mkr.mos.ru>

ОКПО 75385970, ОГРН 1047704058896, ИНН / КПП 7704270888 / 772501001

№ _____
на № _____ от _____

ВЫПИСКА
ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

17 ноября 2006 г.

№ 19/582/2006-1989

На основании запроса от 14.11.2006г., поступившего на рассмотрение 14.11.2006г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Кадастровый (или условный) номер объекта | 38014 |
| | Наименование объекта | часть здания |
| | Назначение объекта | МАГАЗИН |
| | Площадь объекта | 1508,5 кв. м |
| | Адрес (местоположение) объекта | МОСКВА, ул. ПРОФСОЮЗНАЯ, д. 146, корп. 1 |
| 2 | Правообладатель | Открытое акционерное общество "Торговый Дом ГУМ" |
| 3 | Вид права | собственность |
| 4 | Зарегистрированные ограничения (обременения) права | НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО |
| 5 | Правопритязания | ОТСУТСТВУЮТ |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования | НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО |
| | Выписка выдана | ЗЕЛЕНЦОВ АНДРЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ |

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор



Н.Б. Родичева

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное N 1 БТИ

ВЫГСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3743/27 Литер -
по состоянию на 7.08.2006 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Условный номер		21102			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Профсоюзная ул.			
Дом	144	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Площадь с лестницами, всего(кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	16824,6	Количество квартир		263	
	2567,5	Материал стен		панельные	
	366,4	Год постройки		1987	
	-	Этажность (без учета подземных этажей)		17	
	-	Подземных этажей		1	
	2201,1	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		3754,4	
Площадь застройки (кв.м.)		2542	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.)		8409,1	Нежилая площадь(кв.м.)		1892,4



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Торговый Дом ГУМ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
общая площадь, всего (кв.м.)	1526,8	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, подтий и т.п.	1526,8
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1526,8

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Владеевская Ж.В.

8.08.2006 Подпись

Зам. начальника
Юго-Западного № 1 ТБТИ
Копцова Надежда Сергеевна

М.П.

Исполнитель

Гортунова Л.А.

8.08.2006 Подпись

И.И. Давиденко

Давиденко
Александр Иванович
Руководитель группы по работе с ГИ

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	4.08.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3743/27			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-западный	Квартал № 3743		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Профсоюзная ул.			
Дом	144	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	12	на	1999	Год постройки	1987
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h1=2,70 h1эт=2,69 h1эт=3,37 h2эт=2,63 h2эт=2,69 h3эт=2,63 h3эт=2,69 h4эт=2,63 h4эт=2,69 h5эт=2,63 h5эт=2,69 h6эт=2,63 h6эт=2,69 h7эт=2,63 h7эт=2,69 h8эт=2,63 h8эт=2,69 h9эт=2,63 h9эт=2,69 h10эт=2,63 h10эт=2,69 h11эт=2,63 h11эт=2,69 h12эт=2,63 h12эт=2,69 h13эт=2,63 h13эт=2,69 h14эт=2,63 h14эт=2,69 h15эт=2,63 h15эт=2,69 h16эт=2,63 h16эт=2,69 h17эт=2,63 h17эт=2,69				

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное № 1 ТБТИ

Начальник ТБТИ

Владимирова Ж.В.

Зам. начальника
Юго-Западного № 1 ТБТИ

"4" августа 2006 Голцова Надежда Сергеевна

Исполнитель Гортунова Л.А.



Юго-Западное № 1 ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Профсоюзная ул., 144

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 31.05.2001

Решение МЯК

о перепланировке квартиры (помещения)

от 21.03.2001 N 270

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	668,4	668,4		торгов.			337
	2	коридор	12,2		12,2	торгов.			
	3	коридор	8,7		8,7	торгов.			
	4	пом.подсобное	12,1		12,1	торгов.			
	4а	шкаф	0,5		0,5	торгов.			
	4б	шкаф	0,5		0,5	торгов.			
	5	комн.приема гост	17,8	17,8		торгов.			
	5а	шкаф	0,5		0,5	торгов.			
	5б	шкаф	0,4		0,4	торгов.			
	6	санузел	2,9		2,9	торгов.			
	7	санузел	3,1		3,1	торгов.			
	8	санузел	3,1		3,1	торгов.			
	9	коридор	8,4		8,4	торгов.			
	9а	шкаф	0,6		0,6	торгов.			
	10	коридор	5,8		5,8	торгов.			
	10а	гардеробная	9,9		9,9	торгов.			
	11	гардеробная	16,5		16,5	торгов.			
	12	коридор	5,8		5,8	торгов.			
	12а	класс	3,7	3,7		торгов.			
	13	коридор	21,8		21,8	торгов.			
	14	кабинет	19,8	19,8		торгов.			
	15	тамбур	8,0		8,0	торгов.			
	16	коридор	14,4		14,4	торгов.			
	17	санузел	2,8		2,8	торгов.			
	18	санузел	3,1		3,1	торгов.			
	19	санузел	3,1		3,1	торгов.			
	20	коридор	8,4		8,4	торгов.			
	20а	шкаф	0,6		0,6	торгов.			
	21	электрощитовая	11,4	11,4		прочая			
	21а	коридор	6,3		6,3	торгов.			
	22	кабинет	13,5	13,5		торгов.			
	23	пом.для хранения	15,0	15,0		торгов.			
	24	пом.для хранения	19,1	19,1		торгов.			
	25	пом.для хранения	19,4	19,4		торгов.			
	26	пом.для хранения	18,9	18,9		торгов.			
	27	пом.для хранения	16,8	16,8		торгов.			
	28	пом.для хранения	16,3	16,3		торгов.			
	29	пом.для хранения	19,6	19,6		торгов.			
	30	коридор	10,5		10,5	торгов.			
	30а	коридор	4,5		4,5	торгов.			
	30б	коридор	5,7		5,7	торгов.			
	31	пом.для хранения	19,8	19,8		торгов.			
	32	пом.для хранения	19,1	19,1		торгов.			
	33	пом.для хранения	18,1	18,1		торгов.			



По адресу: Профсоюзная ул., 144

стр. 2

Помещение N I Тип: Торговые

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
	35	коридор	31,1		31,1	торгов.			
	36	касса	8,6	8,6		торгов.			
	37	тамбур	5,5		5,5	торгов.			
	38	коридор	6,4		6,4	торгов.			
	39	коридор	47,4		47,4	торгов.			
	40	коридор	48,3		48,3	торгов.			
	41	коридор	13,4		13,4	торгов.			
	42	пом.подсобное	6,9		6,9	торгов.			
	43	комн.персонала	6,3	6,3		торгов.			
	43а	шкаф встроенный	0,7		0,7	торгов.			
	43б	шкаф встроенный	0,5		0,5	торгов.			
	44	пом.подсобное	13,3		13,3	торгов.			
	45	дебаркадер	153,6		153,6	торгов.			
	46	пом.для хранения	70,1	70,1		торгов.			
	47	тамбур	3,7		3,7	торгов.			
Итого по помещению			1526,8	1015,8	511,0				
Нежилые всего			1526,8	1015,8	511,0				
в т.ч. Торговые			1515,4	1004,4	511,0				
Прочие			11,4	11,4					
Площадь с летними			1526,8						

③ Юго-Западное № I
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



По адресу: Профсоюзная ул., 144

стр. 3

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
1	Д	тамбур	14,5						
Итого			1526,8	1015,8	511,0				
Нежилые всего			1526,8	1015,8	511,0				
в т.ч. Торговые			1515,4	1004,4	511,0				
Прочие			11,4	11,4					
Площадь с летними			1526,8						
Итого по прочим з/и			14,5						
Всего за итогом			14,5						

Экспликация на 3 страницах

4.08.2006 г.

Исполнитель

Гортунова Л.А.

2006.3.002243

Давиденко
Александр Иванович
Руководитель группы по работе с ГИ

③ Юго-Западное №1
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Потребность в электроэнергии по строению _____ руб
 « ____ » _____ 20 ____ г. Работу выполнено _____

Итого: 1112 1026
 В том числе: 1. Прямые издержки: общед. 1112, основные " " 2. Прямые издержки: общед. _____, основные _____
 косвенные, относительная величина которой для собственных нужд _____

[illegible][illegible][illegible]

VII. Итоговые количественный и удельный составы основной части строений в квартале																		
№ кв. или дачы	Категория земель в квартале	Строения в квартале в натуральном выражении										Итого кв. строений	Всего помещений в квартале	Удельный состав в %	Дачный, %			
		№ строения	№ строения	№ строения	№ строения	№ строения	№ строения	№ строения	№ строения	№ строения	№ строения							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
3	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
4	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
6	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
7	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
8	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
9	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
10	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
11	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
12	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
13	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
14	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
15	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
16	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
17	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
18	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
19	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
20	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
21	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
22	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
23	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
24	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
25	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
26	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
27	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
28	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
29	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
30	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
31	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
32	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
33	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
34	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
35	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
36	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
37	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
38	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
39	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
40	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
41	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
42	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
43	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
44	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
45	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
46	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
47	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
48	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
49	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
50	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
51	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
52	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
53	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
54	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
55	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
56	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
57	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
58	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
59	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
60	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
61	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
62	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
63	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
64	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
65	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
66	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
67	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
68	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
69	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
70	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
71	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
72	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
73	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
74	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
75	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
76	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
77	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
78	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
79	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
80	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
81	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
82	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
83	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
84	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
85	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
86	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
87	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
88	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
89	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
90	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
91	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
92	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
93	Жилищная	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12</					

[illegible]

действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы

Арендатор обязан:

5.7 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора

5.8 Ежегодно и в полном объеме уплачивать причитающиеся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзем предоставлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы

5.9 Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городских службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке

5.10 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем

5.11 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней

5.12 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть)

5.13 Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение

5.14 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях

5.15 Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов

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 г. Москвы

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1 Распорягаться Договором досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд

следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступит с момента передачи указанного имущества в пользование

4 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1 Арендатору выполнить специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности после оформления земельных прав оставшими участниками совместного (долевого) пользования зданием

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается

5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1 Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзем) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией. Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанным видом, сторонам и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком,

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением недлительный арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя

5.5 В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению спонх убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий

5.6 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и

обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление передается в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороны представляют один месяц со дня получения уведомления.

В случае устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

11.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

- использования Участка не по целевому назначению;
- несвоевременное или неиспользование Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иными законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распоряжительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2 В судебном порядке обратиться за взысканием на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5 Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежей и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7 порядок оперативного изменения 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 неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бабушкина, 20	Юридический адрес: 103012, г. Москва, КРАСНАЯ пл., дом 3
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бабушкина, 20	Почтовый адрес: 103012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. Москва, КРАСНАЯ пл., дом 3
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7710015963, ОКПО 2833224
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810800000004318
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва	в АКБ "ВНЕШТОРБАНК"
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИК 044652730	БИК 44583187
Валютный счет №	
Валютный корреспондентский счет №	
БИК	Телефон 929-30-11
Телефоны: 959-19-62 (экспертно-консультативный отдел юридического управления) 959-18-69 (управление экономики)	

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу

12.2 От Арендодателя:

Прессидетел Москооского
земельного комитета

В.Н. Дамурцев

м.п. 200 г.

От Арендатора:

Прессидет

В.Л. Венков

м.п. 200 г.



Приложение 1 к Договору
№ 11-Д-01/1999
от 11.01.1999 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 0651506

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"
1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 60101477

- | | | |
|---|------|--------|
| 1.1 Площадь земельного Участка (всего) | кв.м | 5400 |
| 1.2 Площадь 2/100 доли в праве аренды земельного участка | кв.м | 108 |
| 1.3 Торгово-производственно-экономическая ооночная зона г. Москва | | 32 |
| 1.4 Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га | руб. | 216000 |
| 1.5 Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | | 0.410 |
| 1.6 Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен с 01.08.1999 г. в соответствии с п.5 ГПМ от 20.07.1999 № 670. | | 1.3 |

2 Размер ежегодной арендной платы за долю в праве аренды земельного участка руб. 1243.39

3 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГПМ № 28 Юго-Западный административный округ

Банк получатель: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва, Расчетный счет № 40603810500001000028 БИК 044652730, корр.сч. 3010181070000000000730

Примечание:

- 1 Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ, «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» от 02.04.99г. № 285-РМ и Постановления Правительства Москвы от 20.07.1999 № 670-ППМ
- 2 Арендная плата за квартал включается не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала
- 3 Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем подписания настоящего Договора в Москомзем учетного квартала
- 4 В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно
- 5 При оформлении и платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна

ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:

Прессидетел Москомзема

В.Н. Дамурцев



От Арендатора:

Прессидет



Приложение 2 к договору
 N М-06-015/02-02
 от 28 февраля 2000 г.
 Кадастровый N 770607003033

П Л А Н
 земельного участка
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"

по адресу: ПРОВОЗНАЯ УЛ., д. 146, Корп. 1



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ

МП

подпись

Н. В. Ломокин

указанной или надела. Москомархив

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	М	0	6	-	0	7	5	2	0	0
(Номер Договора)										
2	2	0	2	2	0	0	0	0	0	0
(Число) (Месяц) (Год)										

770607003125
(Катастровый №)
61101477
(Условный №)
(Продвижной Катастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского комитета Даурчича Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Президента Вечканова Вячеслава Леонидовича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от 02.12.1999 г. № 930-РП (МКЗ от 15.12.1999 г. Рег. № РД-6311/99) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1 Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1230 (одна тысяча двести тридцать) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., вл. 146, корпус 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации пристроенных к зданию помещений магазина.

1.2 Установленное в п. 1.1 целевое назначение должно использоваться в соответствии с назначением, определенным в Едином государственном реестре недвижимости.

1.3 План земельного участка составлен на основании данных, полученных из Единого государственного реестра недвижимости, и подлежит уточнению при проведении межевых работ с



плавна границ Участка

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора

2 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1 Договор заключен сроком на 10 лет.
- 2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.
- 2.3 Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.
- 2.4 Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.
- 2.5 Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3 АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.
- 3.2 Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежеквартальной арендной платы, не позднее 20-го числа последнего месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.
- 3.3 В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.
- 3.4 Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.5 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовых актов и без внесения изменений в дополнений в настоящий Договор.
- 3.6 Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости,

доплату за предыдущие периоды

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование

4 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1 Арендатору в течение трех месяцев со дня присвоения в Москомзем учетного номера новому договору необходимо выполнить по техническому заданию Москомзема государственные работы по вывозу границ земельного участка на местности и представить арендодателю отчет о проделанной работе для внесения необходимых изменений в договор аренды

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

В случае выявления нарушений данного условия, договор расторгается

5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида,

сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градоострительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя

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

5.6 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы

Арендатор обязан:

5.7 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора

5.8 Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы

5.9 Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городских службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке

5.10 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением права настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем

5.11 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней

5.12 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в 101 же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть)

5.13 Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение

5.14 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и привлекающих к нему территорий

5.15 Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платёжных 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 г. Москвы

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1 Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление представляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

11.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

11.3 Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены законным письмом, а также телеграммой или телефоаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

- неуплаты арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- носования или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2 В судебном порядке обратиться на имущество Арендатора в случае неисполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель, обитан:

6.5 Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежей и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7 порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2 В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платы, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

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

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 103012, г. Москва, КРАСНАЯ пл., дом 3
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 103012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. Москва, КРАСНАЯ пл., дом 3
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН 7710035963,
ОКОНХ 97660	ОКПО 2833224
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 407028108000000004318
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва	в АКБ "ВНЕШТОРГБАНК"
корреспондентский счет №	корреспондентский счет №
301018107000000000730	301018107000000000187
БИК 044652730	БИК 44583187
Валютный счет №	
в	
Валютный корреспондентский счет №	
БИК	
Телефоны:	Телефон 929-30-11
959-19-42 (экспертно-консультативный отдел арендоческого управления)	
959-18-69 (управление экономикой)	
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского

земельного комитета

В.Н. Дамурцев

М.П.

От Арендатора:

Президент

В.Л. Вечканов

М.П.

Приложение 1 к Договору
№ М-46-2/15-К-00
от 22.08.2004 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"

Землеустроительное дело № 061101477

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 61101477

- | | | | |
|-----|--|-------|--------|
| 1.1 | Площадь земельного Участка (всего) | кв. м | 1230 |
| 1.2 | Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | | 32 |
| 1.3 | Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям
арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га. руб. | | 216000 |
| 1.4 | Коэффициент дифференциации по территории города
базовых ставок ежегодной арендной платы | | 0.410 |
| 1.5 | Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен с 01.08.1999 г.
в соответствии с п. 5 ППМ от 20.07.1999 № 670. | | 1.3 |

2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок руб. 1416074

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 28 Юго-Западный
административный округ

Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва, Расчетный счет №
40603810500001000028 БИК 044652730, корр. сч. 3010181070000000000730

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98. № 980-РМ, «Об внесении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» от 02.04.99. № 285-РМ и Постановления Правительства Москвы от 20.07.1999 № 670-ППМ
2. Арендная плата за землю вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала
3. Арендная плата вносится со дня, следующего за днем присвоения новому Договору в Москомгосе учетного номера
4. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по дням уплаты включительно
5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер документа аренды должна быть обязательна

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Председатель Москомгосма

В.Н. Дамурцев

М.П.

От Арендатора:

Президент

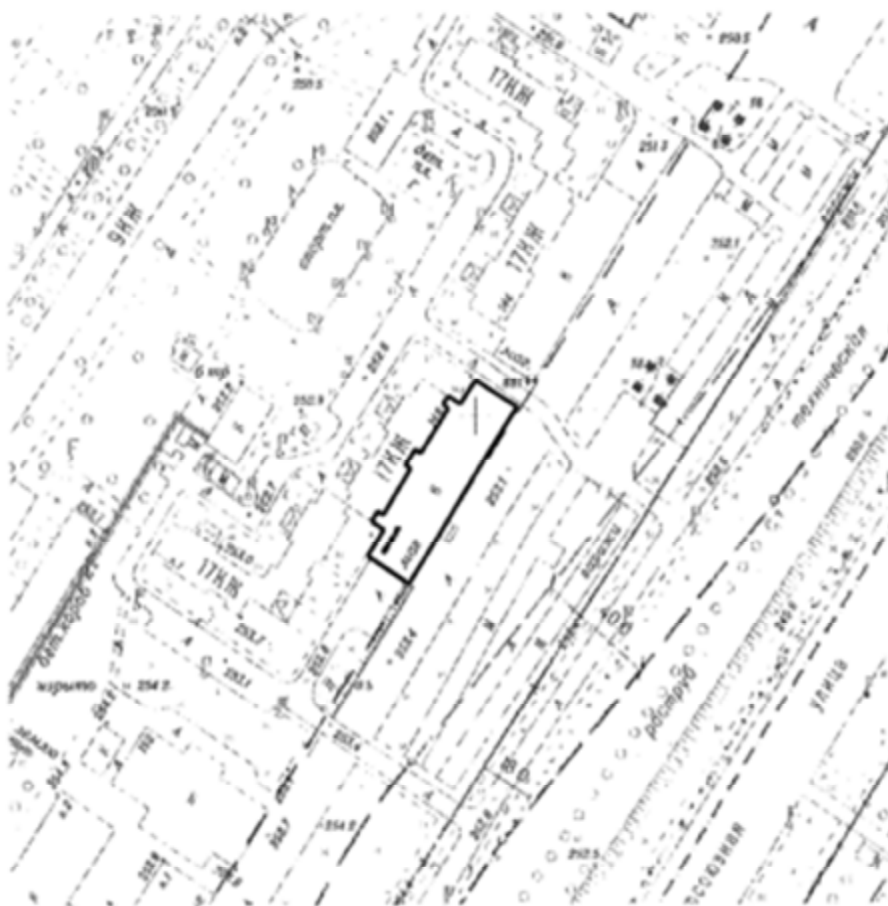
В.Л. Вечканов

М.П.

Приложение 2 к договору
 N М-02-015200
 от 28 февраля 2000 г.
 Кадастровый N 770607003125

П Л А Н
 земельного участка
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГИМ"

по обрису: ПРОСВЕТНАЯ УЛ., вл. 146, корп. 1



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ Н.В. Ломокин Н.В. Ломокин
 подпись.
 МП

участка № 34

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-06-0152001
от «30» Января 2005 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 28.02.2000 г. № М-06-015200

Землеустроительное дело № 065100506

Адрес участка Профсоюзная улица, вл. 146, корп. 1

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, имеющий в дальнейшем Арендодателя, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-западном административном округе г. Москвы Караченкова Геннадия Михайловича, действующего на основании Положения и доверенности от «20» января 2005 г. № 33-И-3/5-78) от Правительства Москвы, с одной стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ», имеющий в дальнейшем Арендатора, в лице Управляющего директора ОАО «ТД ГУМ» Губернатора Теймураза Владимировича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа Общества от 01.07.2003 г., с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с Законами города Москвы от 24.12.99 г. № 40 "О бюджете города Москвы на 2000 год" (статья 5), от 27.12.2000 г. № 41 "О бюджете города Москвы на 2001 год" (статья 5), Федеральными законами от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ" установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Считать утратившим силу ранее действовавший расчет ежегодной арендной платы.

3. В соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от 06.12.2004 г. № 2783-РП (МКЗ от 17.12.2004 г. Рег. № РД4-9087/4) и проведенными геодезическими работами внести изменения в Договор аренды земельного участка от 28.02.2000 г. № М-06-015200, в дальнейшем "Договор", в части площади земельного участка и особых условий

3.1. Изложить первый абзац пункта 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1 Предметом Договора является земельный участок, имеющий в дальнейшем «Участок», площадью 1161 (одна тысяча сто шестьдесят один) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Профсоюзная улица, вл. 146, корп. 1, предназначенный в пользование на условиях аренды для эксплуатации пристроенных к зданию помещений магазина».

3.2. Изложить пункт 1.3. Договора в следующей редакции:

«1.3 Границы Участка установлены в натуре (на местности), закреплены межевыми знаками и указаны на прилагаемом к Дополнительному соглашению № М-06-0152001 от «30» Января 2005 г. № 3 к Договору плане границ земельного участка «План границ земельного участка» (Приложение № 3 к дополнительному соглашению) и «Ситуационный план» (Приложение № 4 к дополнительному соглашению) являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора».

3.3. Считать утратившим силу Приложение № 2 к Договору «План границ земельного участка».

3.4. Приложения № 3, 4 к настоящему соглашению («План границ земельного участка» и «Ситуационный план» соответственно) являются составной и неотъемлемой частью настоящего соглашения и Договора.

3.5. Считать утратившим силу п. 4.1 раздела 4 Договора «Особые условия Договора» в связи с его выполнением.

3.6. Установить с даты присоединения в Департаменте земельных ресурсов города Москвы учетного номера новому дополнительному соглашению размер ежегодной арендной платы в рублях в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ" с учетом изменения площади земельного участка согласно приложению № 2 к дополнительному соглашению.

4. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.

5. В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона города Москвы от 16.07.97 г. № 34 "Об основах местного землепользования в городе Москве" в редакции от 29.09.99 г. начиная с 3 квартала 2000 года устанавливается следующий срок внесения арендных платежей: не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. При этом не взирая за просрочку внесения платежей будут начисляться с 6 числа первого месяца отчетного квартала.

6. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

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

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

9. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: Департамент земельных ресурсов города Москвы ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410 Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Арендатор: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ" ИНН 7710031563, ОКПО 02833224 Юридический адрес: 109012, Российская Федерация, г. Москва, Красная площадь, дом 3 Почтовый адрес (для корреспонденции): 109012, Российская Федерация, г. Москва, Красная площадь, дом 3
Банковские реквизиты Р/С № 406038109000001300001 в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва К/С № 301018107000000000730 БИК 044552730 Телефоны: 331-02-22 (секретарь)	Банковские реквизиты Р/С № 407028108000000004318 в ОАО "ВНЕШТОРГ БАНК" К/С № 301018107000000000187 БИК 044525187 Телефон: 921-57-63, 921-34-41

10. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Управляющий директор ОАО "ТД ГУМ"

От Арендатора:
Начальник Территориального объединения
регулирования землепользования Департамента
земельных ресурсов города Москвы в Юго-Западном
административном округе г. Москвы
на основании доверенности от «20» января 2005 г. № 33-И-3/5-78)


Т.В. Губернаторов
100


М.П.
Т.М. Губернаторов

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Открытого акционерного общества "Торговый Дом Гум"
По адресу: ул. Прованская 8а 146
Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ p1

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД. МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	СЗ 56 48 5	1 500	
2-3	СВ 33 10 8	3 300	
3-4	ЮВ 56 48 7	3 800	
4-5	СВ 33 10 9	9 001	
5-6	ЮВ 56 49 2	15 500	
6-7	ЮЗ 33 10 8	66 439	
7-8	СЗ 56 49 2	15 500	
8-9	СВ 33 10 9	9 001	
9-10	СЗ 56 48 7	3 800	
10-11	СВ 33 10 8	3 300	
11-12	ЮВ 56 48 5	1 500	
12-13	СВ 33 11 6	17 600	
13-14	СЗ 56 48 5	1 500	
14-15	СВ 33 11 5	6 700	
15-16	ЮВ 56 48 5	1 500	
16-1	СВ 33 9 7	17 537	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 11611 КВ М

Начальник ТОРЭ

М.П.

Г.М. Корпиженков

Приложение N 3а

к Вспомогательному соглашению
N М-06-015200/1 от 30.03.2005г.

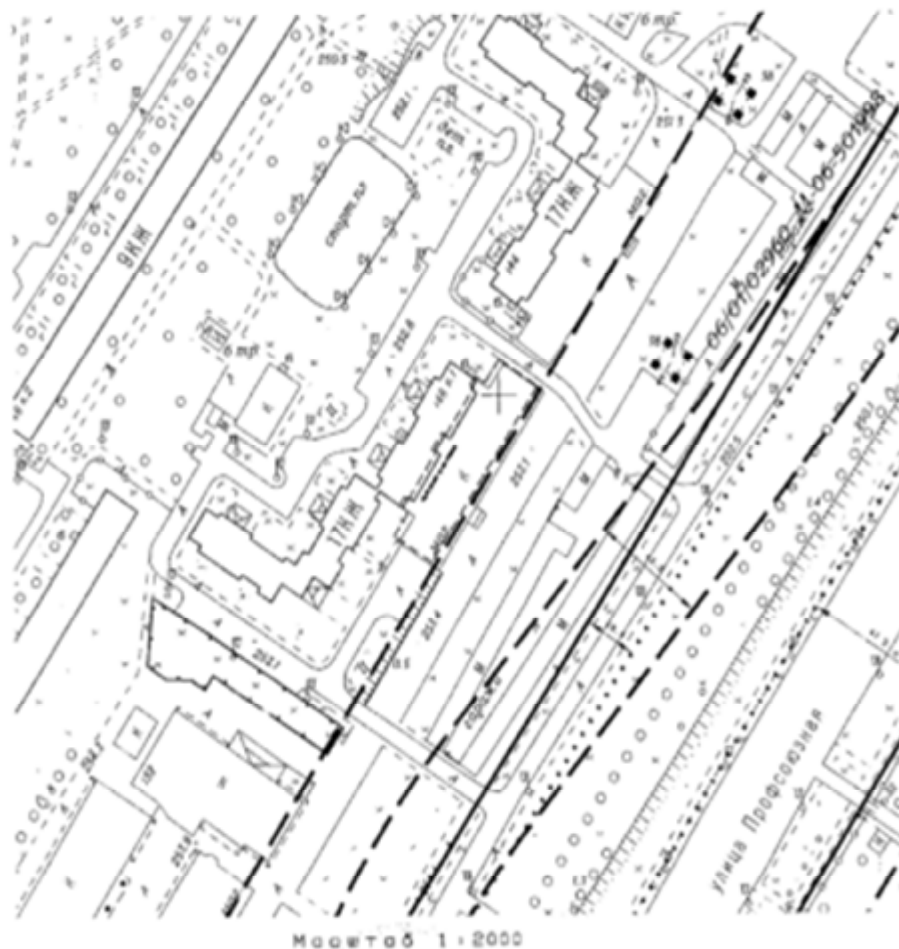
к Договору N М-06-015200
от 28.04.2005г.

Кадастровый N 770607003125

Ситуационный план

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"

по адресу: Профсоюзная улица, вл. 146, корп. 1



Начальник ТОРЗ Г. М. Корпизенков

МП

подпись



ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 0 6 - 0 1 5 4 7 1 2

(Номер Акта)

31 05 2000

(Число) (Месяц) (Год)

770607003142

(Кадстровый №)

60300505

(Условный №)

(Предыдущий Кадстровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице президента Вячеслава Вячеславовича Леонидовича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от 30.03.2000 г. № 229-РП (МКЗ от 10.04.2000 г. Рег. № РД/4-1634/0) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1 Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 1200 (одна тысяча двести) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Профсоюзная улица, вл. 144, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации пристроенных к зданию помещений магазина.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2 Установленное в п. 1.1 целевое назначения Участка может быть изменено для допозволения на основании распоряжительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3 План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

2. План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.



2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3 Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4 Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2 Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

3.4 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исключение и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или дополнения с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовых актов и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации (введение) неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное полномочное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без принискиния понижавших коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1 Арендатору в течение трех месяцев со дня присвоения в Москомзем учетного номера настоящему договору необходимо выполнить по техническому заданию Москомзема геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить арендодателю отчет о продолженной работе для внесения необходимых изменений в договор аренды.

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается

5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения независимой экспертизы, подкрепления со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоустанавливающем документе по сделке

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренда земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя

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

5.6 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы

Арендатор обязан:

5.7 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора

5.8 Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы

5.9 Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городских службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке

5.10 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем

5.11 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Москомский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней

5.12 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть)

5.13 Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение

5.14 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях

5.15 Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов

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 г. Москвы

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- присвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков,

6

(при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление представляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороны предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

11.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

5

установленных градостроительной документацией;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распоряжительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться за исказанием на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежей и иных реквизитов

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае неустойки (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	АРЕНДАТОР ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 101012, г. Москва, Красная пл., дом 3
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 103012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. Москва, Красная пл., дом 3
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7710035963, ОКПО02833224
Расчетный счет № 40603810900001000001	Расчетный счет № 4070281080000000004318
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва корреспондентский счет № 301018107000000000730	в АКБ "ВНЕШТОРГ БАНК" корреспондентский счет № 3010181070000000000187
БИК 044652730	БИК 044583187
Валютный счет №	Валютный счет №
В Валютный корреспондентский счет №	В Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефоны: 959-19-62 (экспертно-консультативный отдел юридического управления)	Телефон 929-30-11
959-18-69 (управление экономикой)	
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную

юридическую силу

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского

земельного комитета

В.Н. Дамурин

200__ г. 200__ г.

М.П.

От Арендатора:

Президент

В.Л. Вечканов

200__ г. 200__ г.

М.П.

Приложение 1 к Договору
№ М-06-615-412
от "31" апр. 2006 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"

Землеустроительное дело № 067200505

1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 60300505

- | | |
|--|--------|
| 1.1 Площадь земельного Участка (всего) | 1200 |
| 1.2 Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 32 |
| 1.3 Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям
арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га руб. | 216000 |
| 1.4 Коэффициент дифференциации по территории города
базовых ставок ежегодной арендной платы | 0.410 |
| 1.5 Коэффициент, учитывающий инфляцию (Введен с 01.04.2000 г.
в соответствии с п.5 Закона г. Москвы «О бюджете города Москвы
на 2000 года» от 24.12.1999 № 40: | 1.56 |

2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок руб. 16578.43

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 28 Юго-Западный

административный округ

Банк получатель: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва, Расчетный счет №

406038105000010000028 БИК 044652730, корр.сч 301018107000000000730

Примечание:

1 Расчет ежегодной арендной платы производится на основании распоряжений Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ, «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» от 02.04.99г № 285-РМ и Закона г. Москвы «О бюджете города Москвы на 2000 года» от 24.12.1999 № 40

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

3 Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомзем учетного номера

4 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по дням, уплаты включительно

5. При оформлении платежей по настоящему договору ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского

земельного комитета

В.Н. Дамурин

200__ г. 200__ г.

М.П.

От Арендатора:

Президент

В.Л. Вечканов

200__ г. 200__ г.

М.П.

Приложение 2 к Договору

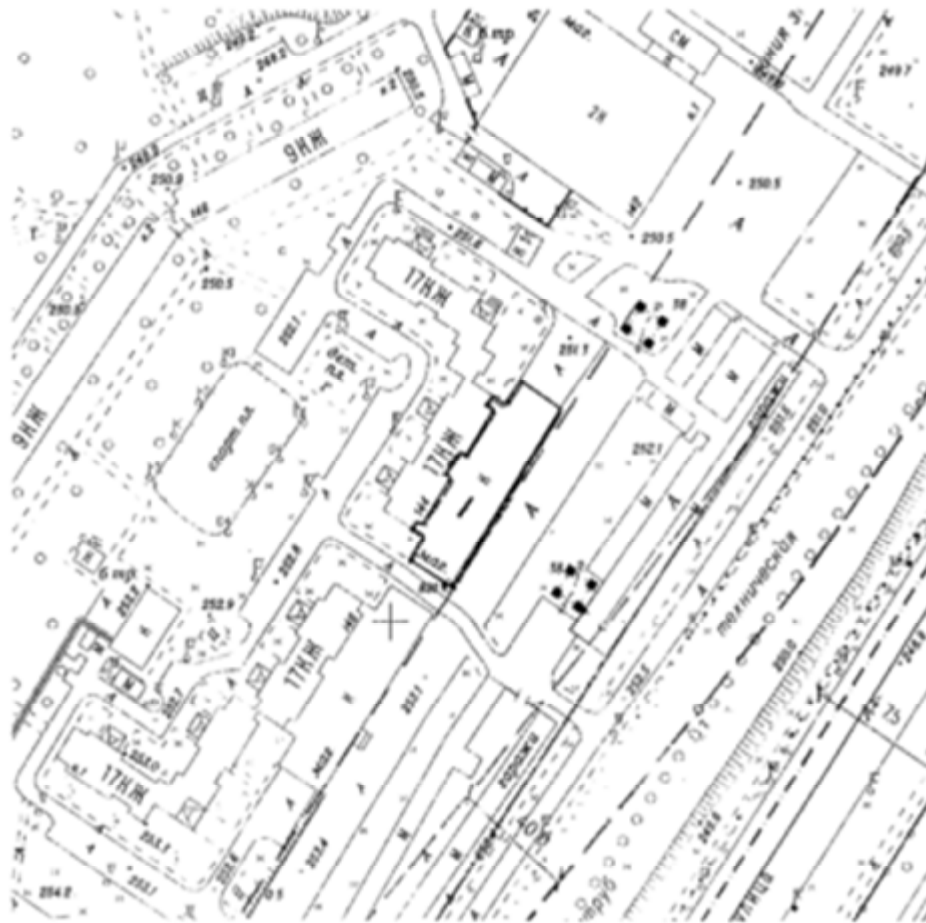
N М-06-015472от 31.10.09 2000 г

Кадастровый N 770607003142

П Л А Н генерального участка

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГИМ"

по адресу: Прессовая улица, д. 144



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ

Н.В. Ломакин





ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 6 - 0 1 / 5 4 1 4

(Номер Договора)

7 1 1 0 5 2 0 0 0

(Число) (Месяц) (Год)

776607003054

(Кодированный №)

60200505

(Условный №)

(Предшествующий Кодированный №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского комитета Даурисова Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице президента Вечканова Вячеслава Леонидовича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от 30.03.2000 г. № 229-РП (МКЗ от 10.04.2000 г. Рег. № РД4-16340) заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1 Предметом Договора является земельный участок общей площадью около 4200 (четыре тысячи двести) кв. м., относительно которого Арендатору устанавливается 2/100 доли в праве аренды земельного участка, составляющая 84 (восемьдесят четыре) кв. м., именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Профсоюзная улица, вл. 144, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации части здания под помещения магазина без права застройки и ограничения прилегающей территории.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2 Установленное в п. 1.1 целевое назначения Участка может быть изменено или дополнено на основании распоряжения соответствующего органа власти г. Москвы.

1.3 План земельного участка, составленный в соответствии с географическими материалами и подлежащий уточнению при проведении межевания, находится в процессе оформления нового плана границ Участка.



План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1 Договор заключен сроком на 10 лет.

2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3 Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4 Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2 Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально разными частями, рассчитанными относительно размера ежеквартальной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

3.4 Размер ежеквартальной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовых актов и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации по неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средних по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступит с момента передачи указанного имущества в пользование.

4 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору при оформлении земельных прав остальными участниками совместного (долевого) пользования строения, необходимо выполнить геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности с учетом долей в земельном участке.

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1 Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзем) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (оплаты). Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

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

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим витамом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоустанавливающем документе по сделке.

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градопостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

5.6 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8 Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9 Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городских службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.12 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13 Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-реставрационных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15 Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

5.16 Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1 Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

8

- использования Участка не по целевому назначению;
- несвоевременная или неиспользование Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

• использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;

• осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

• в случае отмены распоряжительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по инициативе Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежей и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7 порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по инициативе Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся

6

вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действия обстоятельстве 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.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и 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 другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюденным уведомительного порядка.

Уведомление представляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений нарушений сторона предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

11.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 101012, г. Москва, Красная пл., дом 3
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 101012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. Москва, Красная пл., дом 3
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7710035963, ОКПО2833224
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810800000004318
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва	в АКБ "ВНЕШТОРБАНК"
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИК 044652730,	БИК 044583187
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефоны: 959-19-62 (экспертно-консультативный отдел юридического управления)	Телефон 929-30-11
959-18-69 (управление экономикой)	
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского

земельного комитета

В. Н. Дамурчиев

г. " " 200 г.

От Арендатора:

Президент

Л. Вечканов

г. " " 200 г.



Приложение 1 к Договору
№ *М-86-05474*
от " *31* " *мая* 2000 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 067200505

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГУМ"

1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 60200505

- | | | |
|---|-------|--------|
| 1.1 Площадь земельного Участка (всего) | кв. м | 4200 |
| 1.2 Площадь доли в праве аренды земельного участка | кв. м | 84 |
| 1.3 Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | | 32 |
| 1.4 Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га | руб | 216000 |
| 1.5 Коэффициент дифференциации по территории города | | 0.410 |
| 1.6 Коэффициент , учитывающий инфляцию (Введен с 01.04.2000 г. в соответствии с п. 5 Закона г. Москвы «О бюджете города Москвы на 2000 год» от 24.12.1999 № 40: | | 1.56 |

2 Размер ежегодной арендной платы за долю в праве аренды земельного участка руб. **1160.48**

3 БАЛКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГПН № 28 Юго-Западный административный округ
Банк получатель: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва, Расчетный счет № 40603810500001000028 БИК 044652730, корр. сч. 3010181070000000000730

Примечание:

- 1 Расчет ежегодной арендной платы производится на основании распоряжений Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве от 25.09.98 № 980-РМ», «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» от 02.04.99 № 285-РМ и Закона г. Москвы «О бюджете города Москвы на 2000 год» от 24.12.1999 № 40.
- 2 Арендная плата за квартал вычисляется по полноте 3 числа первого месяца каждого квартала.
- 3 Арендная плата вносится со дня, следующего за днем присвоения наименования Договору в Московском учетного номера.
- 4 В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0.2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.
- 5 При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председателю Московского

В. Н. Дамурчиев

г. " " 200 г.

От Арендатора:

Л. Вечканов

г. " " 200 г.



Приложение 2 к договору
 N М-06-015474
 от 31.04.2000 г.
 Кадастровый N 770607003054

П Л А Н
 земельного участка
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ГИМ"

по адресу: Профсоюзная улица, вл. 144



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ

Ломокин

Н.В. Ломокин

МП



Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

129 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

